

Bostadsrättsföreningen Astern

Handlingar till årsmötet

27 maj 2021 kl 18:00

Mellan Gustav Adolfsgatan 28 och 30

Ny kallelse till Årsmötet på grund av inkommen motion som inte bifogades i förra kallelsen.

Bilagor:

1. Dagordning (ändrad)
2. Motion till Årsmötet
3. Styrelsens svar på motionen.

Inledning

Upprättande av närvaroförteckning
Presentation av förtroendevalda

Dagordning:

- 1 Sammanträdets öppnande och fastställande av dagordning
- 2 Val av ordförande för sammanträdet
- 3 Val av sekreterare och två protokollsjusterare för sammanträdet
- 4 Redovisning av upprättad förteckning av närvarande medlemmar
- 5 Fråga om kallelse till ordinarie föreningsammansammanträde behörigen skett
- 6 Styrelsens förvaltningsberättelse för 2020
- 7 Revisorernas berättelse för 2020
- 8 Fastställande av balansräkning för 2020 och om disposition av årets vinst.
- 9 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter 2020
- 10 Föredragning och fastställande av arvoden för styrelse och revisorer för år 2021
- 11 Föredragning och fastställande av budget för 2021
- 12 Val av två ordinarie styrelseledamöter för 2020 – 2021
- 13 Val av tre styrelsesuppleanter för 2021
- 14 Val av revisor för 2021
- 15 Val av valberedning för 2021
- 16 Från medlemmar inkomna skrivelser
- 17 Övriga frågor
Inkommen motion från Håkan Lindahl – Behåll bostadsrättsföreningens generösa inställning till andrahandsuthyrningar.
- 18 Mötet avslutas

Linköping 2021-05-11

Rickard Persson
Ordförande

Motion till årsmötet 2021.

Hej, alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Astern.

Motion : Behåll bostadsrättsföreningens generösa inställning till andrahandsuthyrningar.

Jag föreslår att medlemmarna i brf Astern tar beslut på årsmötet att styrelsen ska godkänna andrahandsuthyrningar på ett mer generöst sätt.

Bakgrund: Bostadsrättsföreningen Astern har under en lång tid varit generös och godtagit andrahandsuthyrningar av lägenheter i föreningen.

Under det senaste året har inställningen från styrelsen varit att andrahandsuthyrningen ska begränsas och endast skäl som styrelsen bedömer godtagbara ska godkännas.

Det är alltid du som bostadsrättshavare som har ansvaret, både för lägenheten och för dina skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen som medlem. Detta ansvar inkluderar exempelvis att betala avgiften till föreningen, se till att grannarna inte blir störda och att den så kallade vårdnadsplikten sköts. Vårdnadsplikten innebär att man känner ansvar för och vårdar lägenheten och de allmänna utrymmen man använder i fastigheten.

Det är styrelsen som fattar beslut om du får eller inte får hyra ut din lägenhet.

Om styrelsen säger nej har du rätt att få ditt ärende prövat i hyresnämnden.

För att få tillstånd behöver du ha ett skäl för uthyrningen. Alla skäl är inte godtagbara. Det kan vara om du ska arbeta eller studera på annan ort under en period eller om du av medicinska skäl eller familjeskäl behöver vara hemifrån under en period. Att prova ett samboliv med någon betraktas också som ett godtagbart skäl.

Min egen ansökan och svar från föreningen 2020 kursivt.

Du skickade in en ansökan om andrahandsuthyrning för ett tag sedan till föreningen.

Som du vet håller vi att se över våra regler för andrahandsuthyrning. Vi har tagit ett styrelsebeslut i våras som vi lagt ut på hemsidan och nyligen också informerat om på årsmötet som hölls 28 maj. Sen har det kommit in flera ansökningar som vi diskuterat igenom på flera styrelsemöten efter det första beslutet. Då har vi kommit överens om att följa en gemensam linje för alla i föreningen

Vi godkänner uthyrningen för detta år, dvs fram till 31/12 2020. Efter det vill vi att du vidtar andra åtgärder, flytta tillbaka, sälja eller något annat. Sen förstår vi att en sån här process kan ta lite mer tid än så men vi vill att ni kommit tillbaka med en handlingsplan till dess.

Vi anser att en liten förening som vår fungerar bäst med engagerade ägare som bor i sina lägenheter.

För egen del anser jag att föreningens grundinställning att begränsa andrahandsuthyrningar är helt korrekt. Man ska veta vilka som bor i föreningen och att de hjälper till i föreningens dagliga skötsel.

En andrahandshyresgäst som alla känner igen och som fullgör alla skyldigheter och som bor en längre tid är ingen nackdel för föreningen.

Det kan finns orsaker att inte vilja sälja sin lägenhet som inte godtas av styrelsen.

I mitt fall är ett kommande generationsskifte orsaken.
Jag och min familj har ägt lägenheten sedan mitten av 1960-talet.
För min del finns många känslomässiga skäl att fortfarande ha kvar sin lägenhet.

Jag föreslår att medlemmarna i brf Astern tar beslut på årsmötet att styrelsen ska godkänna andrahandsuthyrningar på ett mer generöst sätt.

När styrelsen vägrar en andrahandsuthyrning ska objektiva skäl framgå av beslutet. Dessa skäl ska vara faktiska och reella dvs. inte enbart teoretiska. Flera av de skäl som styrelsen nu framför kan framstå som kloka men är helt orelevanta eller ovidkommande för den faktiska situationen. Godtagbara skäl kan t.ex vara att grannarna blir störda eller att hyresgästen missköter sina skyldigheter i övrigt.

Som bostadsrättsinnehavare i Astern kan alla hamna i en situation liknande min att styrelsen enbart av principskäl vägrar en andrahandsuthyrning. Denna situation vill jag förhindra.

Jag vill dessutom poängtera att styrelsen/bostadsrättsföreningen inte gör något formellt fel om den godtar andrahandsuthyrningar med andra skäl än de som brf Astern för tillfället tillämpar..
Det är således helt legalt att vara mer generös än vad lagen föreskriver.

Både jag och min hyresgäst är beredda att ta uppdrag i styrelsen. Vi deltar på städdagar och årsmöten. Jag har även tidigare haft styrelseuppdrag som ledamot och som kassör i föreningen.

För den gemensamma trevnaden i föreningen så finns ingen anledning att stöta bort skötsamma medlemmar och hyresgäster.

En sista uppmaning – säg JA till en utvidgad andrahandsuthyrning.

En ändrad inriktning kan prövas under en tid för att se hur den faller ut.
Om det inte blir till belåtenhet så kan alltid styrelsen eller annan medlem komma med ny skrivelse, som ändrar beslutet..

Mvh Håkan Lindahl Ullevigatan 5.

Sin köping 2021-04-17
Håkan Lindahl

Svar på motion

I en motion till föreningsstämman föreslår Håkan Lindahl att Brf Astern ska tillåta mer generösa regler för andrahandsuthyrning.

Styrelsens förslag till föreningsstämmans beslut: Styrelsen yrkar **avslag** på motionen i sin helhet.

Bakgrund: Från och med 1 maj 2020 gäller nya regler för andrahandsuthyrning i Brf Astern. Bakgrunden till detta beslut var en återkommande diskussion och svårigheter att få vår bostadsrättsförening att fungera på ett tillfredsställande vis.

Vid tiden för styrelsens ställningstagande så fanns inga regleringar av andrahandsuthyrningar vilket hade skapat en ohållbar situation. 25% av bostäderna i vår förening var uthyrda i andra hand och flera av lägenheterna hade varit uthyrda i mer än 10 år, några längre än så. Husvärdarna vittnade om återkommande bekymmer att få kontakt med de som hyrde i andra hand och vid upprepade tillfällen rapporterades om betydande ordningsstörningar. Ett annat bekymmer som skapade påfrestningar i vår förening var svårigheten med att få uppslutning kring vår gemensamma skötsel. Detta ledde tyvärr till att vi under en tid hade sämre skötsel i flera fastigheter och ett extra stort ansvar föll på några av de boende.

Styrelsen i Brf Astern kontaktade Bostadsrätterna, en rikstäckande medlemsorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, för att dels få hjälp med en omvärldsanalys och dels hjälp med att ta fram fungerande riktlinjer. Vad gäller andrahandsuthyrning så var rekommendationen att följa den praxis som finns och som har stöd via flera rättsliga prövningar. Omvärldsbevakningen visade samtidigt att de absolut flesta bostadsrättsföreningar valde att jobba utifrån de föreslagna reglerna för andrahandsuthyrning. Utifrån dessa tydliga rekommendationer så valde styrelsen att ta fram nya regler för andrahandsuthyrning baserat på den praxis som finns för bostadsrättsföreningar (medlemsbrev med info om de nya reglerna bifogas).

Vid föreningsstämman 2020 presenterades dessa nya regler för de närvarande och styrelsen fick tillfälle att beskriva bakgrunden och även svara på frågor. Bland annat presenterades hur ansökan görs och vad den ska innehålla. Även skäl för andrahandsuthyrning och möjlighet till längre uthyrningar beskrevs. Vid föreningsstämman fanns inga andra förslag varvid styrelsen betraktade de nya reglerna som föredragna.

Reglerna för andrahandsuthyrning i Brf Astern måste ändå betraktas som generösa. Ingen som har ansökt om att få upplåta sin lägenhet i andra hand och har kunnat uppvisa giltiga skäl har blivit nekad. Styrelsen är väldigt mån om att detta ska fortsätta vara så framöver och tar alltid i beaktande de särskilda skäl som den sökande uppvisar. Samtidigt har styrelsen ansvar för att vår Brf ska fortsätta vara en trivsamt förening där vi alla hjälps åt och där vi skapar långsiktighet. Vår ambition är att kunna fortsätta bidra till trivsel och en stabil värdeökning för våra medlemmar. Därför yrkar styrelsen avslag på motionen.

Styrelsen i Brf Astern.