



**Komplettering till årsmöteshandlingar
årsstämma 10 juni 2024**

Motion nr. 5

Motion angående Förslag om Oberoende Ekonomisk Utredning i BRF Ätten 4

Bakgrund: Det har förekommit diskussioner och spekulationer kring ekonomin inom BRF Ätten 4. För att säkerställa en transparent och objektiv bedömning av föreningens ekonomiska situation och för att dämpa konfliktnivån kring denna fråga, föreslår jag att vi genomför en oberoende ekonomisk utredning.

Motivering: En oberoende ekonomisk utredning skulle ge oss möjlighet att få en objektiv bedömning av föreningens ekonomiska hälsa och hantering. Genom att anlita en extern part för att granska vår ekonomi kan vi säkerställa att eventuella frågetecken eller oro som medlemmar har kan adresseras på ett transparent och professionellt sätt. Detta kan också bidra till att bygga förtroende och öka förståelsen för föreningens ekonomiska situation bland medlemmarna.

Förslag

Jag föreslår därför att årsstämman beslutar att:

- Styrelsen ska genomföra en oberoende ekonomisk utredning av föreningens ekonomi.
- Utredningen ska utföras av en extern revisor eller ekonomisk konsult som är oberoende och saknar koppling till föreningen eller dess medlemmar.
- Syftet med utredningen är att granska föreningens ekonomiska förhållanden, inklusive bokföring, budget, och eventuella ekonomiska risker eller utmaningar.
- Resultaten av utredningen ska presenteras för alla medlemmar på ett lättillgängligt sätt, exempelvis genom en rapport eller möte där medlemmar kan ställa frågor och få klarhet kring ekonomin.

Slutligen undertecknar jag motionen med mitt namn och min adress för att bekräfta att jag är medlem i föreningen.

Med vänliga hälsningar,

Aylen Gürsel Bertlin, Sibbarpsgränd 39

Styrelsens svar på motionen

Först vill styrelsen tacka motionären för motionen. Föreningens ekonomi är en ständigt aktuell och mycket viktig fråga, speciellt i dessa tider med stora prisökningar, hög inflation och ett osäkert läge i vår omvärld.

Vi är alla innehavare av en bostadsrätt i vår förening och det är därför av högsta intresse för oss alla att föreningens ekonomi går bra och att värdet på våra bostadsrätter är så högt som möjligt. Det finns inget intresse hos någon i styrelsen att äventyra föreningens ekonomi och därmed våra egna bostadsrätters värde.

Till ordinarie årsmöte som hålls varje år redovisas föreningens ekonomiska status, vilka lån som finns, vilka investeringar som gjorts och vilka löpande kostnader som föreningen har, med mera. I dessa underlag har varje medlem möjlighet att granska föreningens ekonomi.

Att sköta en bostadsrättsförenings ekonomi är en ansvarsfull uppgift. Därför har vi valt att anlita fastighetsförvaltningsföretaget Nabo för bland annat ekonomisk förvaltning och rådgivning. Vi har årligen möten med experter hos Nabo där vi går igenom föreningens ekonomi och kommande utmaningar. Innan beslut om större investeringar tas, som till exempel beslutet om fasadrenovering, så tillfrågas också medlemmarna.

På det ordinarie årsmötet väljs minst en revisor. Revisorns uppgift är att granska föreningens ekonomi och styrelsens arbete, så att det går rätt till. De senaste åren har medlemmarna på årsmötet valt Allegretto Revision som extern revisor. Allegretto Revision är en extern, oberoende revisionsbyrå som inte har någon koppling till föreningen eller medlemmarna.

Det finns också möjlighet att välja en intern revisor på årsmötet. Det vill säga ytterligare en revisor som är någon av medlemmarna. Det har dock inte varit någon medlem som anmält intresse för det uppdraget de senaste årsmötena.

Eftersom läget i omvärlden är skakigt på grund av bland annat tidigare pandemi, hög inflation, prisökningar och annat kallade styrelsen till ett extra årsmöte i april 2024 för att särskilt gå igenom föreningens ekonomi och fråga medlemmarna vilka åtgärder vi ser behöver genomföras för att trygga föreningens ekonomi på bästa sätt. Detta för att styrelsen tycker att det är viktigt att vi är så transparenta som möjligt med föreningens ekonomiska situation, då det är vi boende som direkt påverkas av det ekonomiska läget.

Motionären efterlyser en utredning av föreningens ekonomi utförd av en oberoende revisor eller ekonomisk konsult, med syfte att granska föreningens ekonomiska förhållanden. Motionären vill vidare att resultatet av utredningen presenteras på exempelvis ett möte där medlemmarna får möjlighet att ställa frågor och få klarhet.

I och med årsredovisningen som tillhandahålls medlemmarna inför ordinarie årsmöte, den ekonomiska hjälp som styrelsen tar av Nabo i det löpande arbetet, det extra årsmötet som hölls i april 2024, stadgarna som tillåter medlemmarna att ta uppdrag som intern revisor samt medlemmarnas val av extern revisor **anser styrelsen att motionen är besvarad.**

Motion nr. 6

Motion angående Förslag om Ändring av Riktlinjer för Andrahandsupplåtelse i BRF Ätten 4

Bakgrund: I enlighet med stadgarna och Fastighetsägarnas riktlinjer krävs för närvarande styrelsens samtycke för att en medlem ska kunna hyra ut sin lägenhet i andra hand. Denna restriktiva praxis försvårar för medlemmar att tillfälligt hyra ut sina lägenheter av olika skäl, vilket kan vara problematiskt för medlemmar som befinner sig i specifika livssituationer.

Motivering: Det är viktigt att vår bostadsrättsförening skapar en balans mellan att skydda föreningens intressen och att tillhandahålla flexibilitet för medlemmarna. Genom att vara mer flexibla med reglerna kring andrahandsupplåtelse kan vi underlätta för medlemmarna att hantera olika livssituationer såsom längre sjukhusvistelser, tillfälliga arbets- eller studieperioder på annan ort, längre utlandsvistelser, provsamboende eller uthyrning till närstående.

Reglerna om andrahandsuthyrning av en bostadsrätt liknar generellt motsvarande regler i jordabalken, men det är utförandet av dessa regler som uppfattas som mindre generöst inom vår förening och skapar frågetecken bland medlemmarna.

Från och med den 1 februari 2013 har du som bostadsrättsinnehavare rätt att ta ut en kostnadsbaserad hyra enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Men detta förslag ämnar inte att göra uthyrning till en näringsverksamhet.

Dagens Godtagbara skäl i föreningen för upplåtelse i andra hand är rimliga, men vi behöver tydligare formulerade regler, bland annat gällande längden på upplåtelsen och en form av medlemsomröstning om man som bostadsrättsinnehavare inte är nöjd med styrelsens beslut, för att uppnå ett mer direkt demokratiskt beslut. Detta är särskilt relevant med hänsyn till de senaste månadernas upprörda känslor kring personen som förlorat sin bostad på grund av andrahandsuthyrning.

Förslag: Jag föreslår därför att årsstämman beslutar att styrelsen ska:

- Utvärdera och om möjligt revidera de nuvarande riktlinjerna för andrahandsupplåtelse för att öka flexibiliteten för medlemmarna.
- Överväga att införa en mer öppen praxis som tillåter medlemmarna att hyra ut sina lägenheter i andra hand under mer varierande omständigheter och öka längden på uthyrning från 18 månader till exempelvis 28 månader samt öka tiden på 6 månader åt gången till exempelvis 12 månader åt gången.

- En tydligare formulerad process, rätt till en grundanalys till motivering vid avslag eller längden på upplåtelsen och en möjlighet för medlemsomröstning vid oenighet gällande styrelsens beslut om fler än fem BRF-medlemmar anser det vara nödvändigt.

Jag undertecknar motionen med mitt namn och min adress för att bekräfta att jag är medlem i föreningen.

Med vänliga hälsningar,

Aylen Gürsel Bertlin, Sibbarpsgränd 39

Styrelsens svar på motionen

Först vill styrelsen tacka för motionen som tar upp en ständigt aktuell fråga då medlemmar emellanåt har behov av att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Styrelsen utgår från Fastighetsägarnas riktlinjer när vi beslutar om uthyrning i andra hand. Vi har inom styrelsen tagit fram riktlinjer att bevilja uthyrning i andra hand för en period om sex månader i taget. Då har styrelsen möjlighet att följa upp om skälen för uthyrning fortfarande består ifall medlemmen ansöker om ytterligare en period.

Eftersom styrelsen tycker att det är viktigt att vi som bor här i första hand är vi som är medlemmar i föreningen strävar vi efter att bevilja uthyrning i andra hand som mest i 18 månader totalt. Självklart beviljas längre uthyrning om det finns skäl för det, till exempel vid studier på annan ort, vistelse på vårdhem eller utlandstjänstgöring.

Bostadsrättslagen ger en bostadsrättsinnehavare möjlighet att överklaga styrelsens beslut till hyresnämnden, om styrelsen inte beviljat uthyrning. Detta för att en styrelse inte på godtyckliga grunder ska kunna hindra eller tillåta en medlem att hyra ut sin bostad i andra hand.

Styrelsen föreslår att avslå motionen.