



Körgossen

Ellen Keys gata 24, 129 52 Hägersten
<http://brfkorgossen.se>

e-post: styrelsen@brfkorgossen.se

”Vår första stämma...”

Vi skall nu hålla vår första föreningsstämma i egen regi. En kallelse till föreningsstämma i Brf Körgossen har därför delats ut i samtliga medlemmars brevlådor, under lördagen den 18 april 2009.

Det är därför lämpligt att informera om vad en föreningsstämma är för något, varför den finns till, vilka formkrav som gäller samt vad som förväntas av dig som medlem. Här kommer därför lite grundläggande information om vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet och bostadsrättsföreningar i synnerhet.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Många av stämmans funktioner finns reglerade i föreningens stadgar (som du förväntas känna till!) Vidare finns även lagkrav på hur stämman skall genomföras och vilka punkter som skall tas upp här.

Det är stämman som beslutar i frågor av större betydelse samt väljer de representanter som skall företräda föreningen mellan stämmorna (styrelsen).

Alla medlemmar har rätten att få en egen fråga (motion) upptagen till diskussion/beslut i stämman. Kravet för att en sådan motion skall godtas att tas upp på stämman, är att den har lämnats in till styrelsen i god tid. Vad som är ”i god tid” är redan definierat i föreningens stadgar och är i vårt fall senast den 31 januari varje år.

Föreningsstämma skall (enligt stadgarna) hållas mellan den 1:a mars och 30:e juni varje år.

Stämman får endast fatta beslut i frågor som har anmälts i kallelsen. Detta för att alla medlemmar skall ha samma förutsättningar att skaffa information och fatta eget beslut i frågan (en fråga får alltså inte ”kupas” igenom på stämman).

Endast medlemmar i föreningen har rösträtt på stämman. 2:ahands hyresgäster har alltså inte rösträtt.

Kan du som föreningsmedlem inte själv närvara på stämman är det OK att ge någon annan medlem en fullmakt att företräda dig. Den som får din fullmakt får endast företräda dig och ingen mer. (Max en fullmakt per medlem) Omvänt gäller att om en medlem har flera lägenheter (som projekteringsföretaget ALM Equity t ex.) så har dessa ändå endast en röst på stämman (ett medlemskap). Endast vd, styrelsemedlem eller firmatecknare får vara ombud för juridisk person (läs företag).

En grundläggande skyldighet för stämman är att behandla alla medlemmar lika (likhetsprincipen). Stämman får alltså inte gynna eller missgynna någon enskild medlem på de andras bekostnad/vinning.

Som föreningsmedlem förväntas du ha ett intresse för föreningens bästa och att närvara på föreningsstämman. Ett viktigt moment i föreningsstämman är frågan om **ansvarsfrihet** för styrelsen. Här har stämman möjlighet till att rösta om man anser att styrelsen inte har skött sina uppgifter på ett för föreningens bästa sätt och att man vill att något skall granskas ytterligare.

Det kan i sin yttersta förlängning innebära att styrelsemedlemmarna blir återbetalningsskyldiga för skador som man har förorsakat föreningen. Att istället ge styrelsen ansvarsfrihet innebär att styrelsen aldrig kan ställas till svars inför föreningen för vad den har gjort under verksamhetsåret.

Styrelsen är utsedd av föreningsstämman att representera föreningen i löpande vardagsfrågor. Styrelsen består vanligtvis av föreningsmedlemmar (men inte nödvändigt). En vanlig missuppfattning är att styrelsen betraktas som en ”hyresvärd” av medlemmarna och därför med automatik står i någon form av motsatsförhållande till ”hyresgästerna”. Så är alltså inte fallet.

Vad som är viktigt att poängtera här är att styrelsen skall se till hela föreningens bästa vilket kan betyda att vissa beslut kan gå enskilda medlemmar emot.

Ett sådant exempel är om en medlem inte betalar sin månadsavgift i tid så att det drabbar föreningen som helhet. Det faller då på föreningens styrelse att se till att en rättning kommer till stånd.

Som en yttersta konsekvens kan det därför bli nödvändigt att styrelsen måste säga upp den enskilde medlemmen ur föreningen för att denne inte fullföljer sina betalningskyldigheter. (Värt att notera i detta exempel är att en försening med att betala avgiften mer än 7 dagar, är tillräckligt för en uppsägning av medlemmen.)

Årsredovisningen är en sammanställning över hur föreningens utgifter och intäkter under föregående budgetår. Det som har varit utmärkande för denna årsredovisning är att vi inte har haft ”full” verksamhet mer än från 1:a juli 2008. Samtidigt har vi inte haft någon statistik att bygga på när det gäller driftskostnaderna för huset. Faktorer som kan påverka driftskostnaderna är hur många personer som bor i huset (6 lägenheter outhyrda f.n.), deras vanor vad avser hur mycket man duschar, tvättar, vädrar etc. Detta beroende på att värmen och varmvattnet ingår i månadsavgiften.

Styrelsens verksamhet under det föregående verksamhetsåret granskas av en utomstående revisor som går igenom föreningens räkenskaper och kontrollerar att styrelsen har förvaltat föreningens pengar på bästa sätt och att inga ”oegentligheter” har förekommit.

Redovisningen av revisorns genomgång och bedömning, sker i årsboksutlet som delas ut separat till medlemmarna senast en vecka innan föreningsstämman (tillsammans med detta informationsblad).

Resultaträkningen visar om föreningens intäkter har täckt kostnaderna samt hur mycket pengar som ”blir över till kassan”.

Balansräkningen visar det totala finansiella läget och förhållandet mellan föreningens tillgångar (själva huset) och våra skulder (fastighetslånet).

Budget är en sammanställning av de ”gissade” intäkterna respektive utgifter man tror kommer att få under det kommande verksamhetsåret. I vårt fall är ett verksamhetsår lika med kalenderår (1/1 - 31/12). En budget görs i normalfallet upp genom att man ”tittar i backspeglarna”. Dvs, man ser till föregående års utfall och använder dessa siffror som underlag till att ”gissa” nästkommande års kostnader/intäkter.

Nu någonting helt annat!

En fråga har väckts om det är tillåtet att grilla på balkongerna. Styrelsen har diskuterat trivselvärdet för den som vill grilla kontra den olägenhet röken skapar för övriga grannar samt vägt in brandrisken i värderingen. Beslutet är att vi INTE tillåter grillning på balkongerna utan sådan får endast ske på gården.