

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA BRF MNE 2020

Tid: torsdag 15/10 19.00

Plats: Sorgenfriskolan, ingång A

Varmt välkomna till årets stämma för bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahem. Med anledning av Covid-19 så vill vi begränsa (det fysiska) deltagandet till endast en medlem per hushåll. Det kommer att finnas möjlighet att delta via Google Meet och möjlighet att rösta via chatt-funktionen i mötet på följande länk: <https://meet.google.com/cqj-ekss-joo>. Det går också att rösta via ombud med bifogad blankett. Nedan följer årets dagordning. Med tanke på omständigheterna bjuder vi i år inte på någon mat eller dryck efter mötet.

Väl mött önskar styrelsen, 2020-09-22

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Fastställande av dagordning.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen samt antal revisorsuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av extern revisor.
18. Val av valberedning, som skall bestå av tre ledamöter varav en sammankallande.
19. Styrelsens rapport angående frågan om kodlås på grindar.
20. Fråga om avgift på upplåten källaryta (se bilaga 1)
21. Styrelsen informerar.
22. Stämmans avslutande.

Bilaga 1 – Fråga om avgift på upplåten källaryta

Föreningen beslöt 2006 för att tillåta tillbyggnad på vind och källare. Sedan dess har det byggts upp på vind i cirka 50% av de lägenheter som haft möjlighet, medan det är först på senare tid som intresse och förutsättningar för nedbyggnad i källare aktualiserats.

Avgiftsfördelningen lades om 2013, dels för att man ansåg att vindsyta inte helt motsvarade boarea i plan 1 och 2, dels för att stora lägenheter blev oproportionerligt mycket dyrare i jämförelse med andra föreningars stora lägenheter. Det nuvarande avgiftssystemet fördelar 90% av föreningens kostnader baserat på lägenheternas storlek med viktning av olika typer av ytor utifrån dess unika egenskaper (se tabell nedan). De övriga 10% fördelas jämnt per lägenhet.

KOSTNADSVIKTNING AV OLIKA TYPER AV LÄGENHETSUTA		
Typ av yta	Beskrivning (bedömning görs för hela våningsplan)	Viktningsfaktor
Typ #0	Lägenhets boarea i plan 1 och 2 (och 3 för Tallen 3)	1,00
Typ #1	Uppbyggd vindsyta med brandskydd för boende och fjärrvärme	0,90
Typ #2	Uppbyggd vindsyta med brandskydd för boende och utan fjärrvärme	0,85
Typ #3	Uppbyggd vindsyta utan brandskydd för boende men med fjärrvärme	0,20
Typ #4	Uppbyggd vindsyta utan brandskydd för boende och utan fjärrvärme	0,15

Tabell 1. Kostnadsviktning beslutad av stämman 2013. Endast typ #1 klassas som boarea.

Med nuvarande system så finns ingen viktning beslutad för källaryta vilket innebär att vi idag inte har möjlighet att debitera avgift för lägenheter som bygger ned i källare. Styrelsen har därför tagit fram ett förslag på hur källaryta ska kunna viktas enligt samma princip som för vindsytor.

Förslag

Styrelsen rekommenderar stämman att besluta att införa en avgiftsfördelning för nedbyggda källare i enlighet med tabellen nedan.

TILLÄGG TILL KOSTNADSVIKTNING		
Typ av yta	Beskrivning (bedömning görs för hela våningsplan)	Viktningsfaktor
Typ #5	Nedbyggd källaryta med fjärrvärme	0,50
Typ #6	Nedbyggd källaryta utan fjärrvärme	0,45

Tabell 2. Tillägg till kostnadsviktning föreslagen till stämman 2020. Ytorna klassas som biarea.

Beslutet bygger dels på en identifiering av de kvalitativa skillnader som finns mellan källar- och vindsyta, där styrelsen fört en dialog med de medlemmar som idag har byggt ned i källare. Dels bygger förslaget på en kartläggning av hur våra grannföreningar hanterat denna fråga där styrelsen fann att de flesta viktat ytor på samma sätt som vi och där deras viktning av källaryta ligger mellan 0,3 och 0,6. Vidare konstaterades att deras absoluta skillnad i viktning mellan källar- och vindsyta låg på 0,3 punkter, där styrelsens förslag till stämman ger en absolut skillnad på 0,4 punkter.