PROTOKOLL TILL EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

måndagen den 12 oktober 2026, kl 19.00

Trapphuset på plan 1

1. Stämman öppnas av ordförande Jan Andersson och alla hälsas välkomna
2. Stämman godkänner dagordningen
3. Stämman väljer Jan Andersson till ordförande för stämman
4. Lukas Antonsson utses till sekreterare
5. Merja Diaz, Evangelia Baimpa och Ann Bergström väljs till justerare, tillika rösträknare
6. Stämman godkänner att den blivit utlyst behörig ordning
7. Stämman fastställer röstlängd i form av närvaroförteckning. 2 fullmakter har inkommit, från Bengt Nordh och Inga-Britt Mårtensson som skulle företrädas av Jan Andersson.
8. Stämman godkänner förslag till ändring av stadgar, föranledda av övergång till K3. Se underlag i bilaga. Diskussion ägde rum ifall avsättningar för underhållsplanen kan även i framtiden redovisas i årsredovisningen. Styrelsen ska sätta sig i den frågan.
9. Nästa föreningsstämma kommer att hållas i december i samband med "glöggmingel". Kallelse skickas senast fyra veckor innan stämman.
10. Stämmans avslutande

Närvarande:

Tommy Opasiak, Lars Larsson, Jan Andersson, Lena Eriksson, Evangelia Baimpa, Merja Diaz, Ann Bergström, Susanne Antonsson, Lukas Antonsson, Sara Tellander, Anders Dahlström och fullmakter för Bengt Nordh och Inga-Britt Mårtensson.

Ordförande Jan Andersson

Sekreterare Lukas Antonsson

Justerare Evangelia Baimpa

Justerare Ann Bergström

Förslag till ändring av stadgar för bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

Bakgrund

K3 är ett nytt regelverk för årsredovisningar som från och med 2026 är obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Att använda K3 är beslutat av Bokföringsnämnden. Mycket kortfattat betyder K3 att man inför *komponentredovisning*, dvs byggnader och fastigheter måste delas upp i sina väsentliga delar (komponenter) såsom stomme, tak, fönster och balkonger. Avskrivningar görs sedan per komponent, dvs varje komponent skrivs av separat utifrån sin egna förväntade livslängd i stället för att hela byggnaden skrivs av med ett enda årligt belopp. Syftet är att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi över tid. Komponentavskrivningar bygger på att bostadsföreningen har en komponentbaserad underhållsplan. Våra stadgar behöver nu ändras för att stämma överens med dessa nya regler och principer. Det är huvudsakligen §37 som kommer få en ny formulering, men också två mindre ändringar i §4.

För att ändra i stadgarna behövs beslut på två föreningsstämmor, den första den 12/10 och den andra i samband med vårt glöggmingel i december (datum ännu inte bestämt).

Ändring av stadgarna

Nuvarande lydelse i stadgarna:

37§

Inom föreningen skall finnas:

- Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas det belopp som en underhållsplan anger eller ett belopp motsvarande lägst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har tillämpat alternativet 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

Förslag till nya stadgar:

37§

Föreningen skall ha en underhållsplan, som redovisar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren och som uppdateras årligen.

Föreningen skall årligen budgetera för att tillräckliga medel finns för framtida underhåll och återinvesteringar.

I den årliga förvaltningsberättelsen skall nyckeltalet ”Sparande per kvadratmeter” presenteras (lagstadgat krav).

I §4 föreslås två mindre ändringar. Texten ”...samt avsättning till fonder...” stryks på två ställen, se markerad text nedan.

4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter ~~samt avsättning till fonder~~ finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift t i l l föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter kvadratmeter yta eller enligt följande. E t t fördelningstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående kapital del Med kapital del avses bruttoräntekostnaden och amortering vilka belöper på lån som tagit upp för a t t finansiera den ursprungliga förvärvskostnaden av föreningens hus minskat med föreningens ränteintäkter. Med bruttoräntekostnad avses räntor utan beaktande av ev. statliga räntesubventioner. Ett annat fördelningstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga kostnader och amorteringar ~~samt avsättning till fonder~~.

Notera att ”Yttre underhållsfond” kommer att försvinna som begrepp i våra räkenskaper. Styrelsen kommer därför i ett *separat beslut* föreslå att omföra underhållsfonden till balanserat resultat, dvs från bundet eget kapital till fritt eget kapital. Notera att det inte finns något separat bankkonto för underhållsfonden, den är endast en disponering i föreningens balansräkning.