



## Kallelse till föreningsstämma

---

Alla medlemmar i Brf Lavetten Örnen kallas till föreningsstämma 2024. Ta din chans att **påverka** ditt boende och vår gemensamma **framtid!**

**Plats:** Träfflokalen i port 35  
**Datum:** Söndag 28 April 2024  
**Tid:** kl 13.00

Följande handlingar bifogas:

- Dagordning för mötet

Följande handlingar kommer att finnas tillgängliga på föreningens hemsida ([www.lavetten-ornen.se](http://www.lavetten-ornen.se)) och i begränsad upplaga vid anslagstavlor i port 35 och port 45 (utanför tvättstugorna):

- Valberedningens förslag för val på stämman
- Årsredovisning för 2023
- Revisionsberättelse för 2023
- Motioner

Dessa handlingar kommer att göras tillgängliga senast den 13 april.

Varmt välkomna!

Hälsningar  
*Styrelsen*

## **Dagordning vid Brf Lavetten Örnens föreningsstämma Söndagen den 28 april 2024, kl 13.00**

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, som justerar protokollet tillsammans med ordförande
7. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsperiod
14. Val av ordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Ärenden som styrelsen tagit upp i kallelsen för beslut samt inkomna motioner för beslut
  - a. Motion 1 om höjning av avgiften
  - b. Motion 2 regelverk om uteplatsernas utformning
  - c. Motion 3 angående utbyggnad av befintlig altan
  - d. Motion 4 om att få tillstånd att ha blomlådor utanför altan
  - e. Motion 5 om stadgeändring med anledning av ändringar i bostadsrättslagen (1991:614)
19. Stämmans avslutande



# LAVETTEN ÖRNEN

## Fullmakt vid föreningsstämma

“Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall överlämna skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar”.  
*(Stadgar för Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen, § 21)*

Härmed lämnas fullmakt åt

\_\_\_\_\_  
Ombudets namn

att företräda mig/oss vid föreningsstämma den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
i bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen, Sundbyberg.

\_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fullmaktsgivarens namnteckning(ar)

*OBS! Om ni är flera som äger lägenheten tillsammans ska samtliga skriva under fullmakten*

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande(n)



# LAVETTEN ÖRNEN

## Vad innebär det att vara medlem i en bostadsrättsförening?

För att medlemmarna ska förstå vikten av att engagera sig i föreningen och att vi gemensamt tar hand om föreningen och förvaltningen av våra egendomar vill styrelsen dela med oss av nedanstående information.

(Information från SBC: <https://www.sbc.se/lar-dig-mer/boende/bo-i-bostadsratt/vad-ar-en-bostadsrattsforening/>)

## Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätten är den vanligaste boendeformen vid sidan av hyresrätten i Sverige. När du köper en bostadsrätt blir du medlem och ägare till en andel i en bostadsrättsförening. Du blir dock inte formell ägare till själva bostaden. Den ägs istället av föreningen som i sin tur ger dig rätt att nyttja bostaden. Det här kan låta märkligt och upplägget är faktiskt snudd på unikt i ett internationellt perspektiv. Boendeformen finns bara i Sverige, Norge, Finland och i Danmark.

## Så funkar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening (ofta förkortat till BRF) är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som ägs av sina medlemmar. Det är bostadsrättsföreningen som formellt äger fastigheten och de enskilda bostäderna som finns i den. Som bostadsrättsinnehavare äger du alltså inte din bostad utan till en andel i bostadsrättsföreningen. Man kan likna upplägget med att äga en (stor) aktiepost i ett aktiebolag.

Hur en bostadsrättsförening ska styras och förvaltas regleras i föreningens egna stadgar men ytterst av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. De slår bland annat fast att det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för skötsel och underhåll i den gemensamma fastigheten och vilka skyldigheter föreningen har och vad som faller på de enskilda medlemmarna.

## Så funkar det att bo i bostadsrätt

För att kunna köpa en bostadsrätt måste du bli medlem i en bostadsrättsförening. Som medlem har du både rättigheter och skyldigheter. Du får till exempel stora möjligheter att anpassa din bostad och även att påverka hur föreningen och själva fastigheten sköts. Att bo i bostadsrätt innebär därför ett större ansvar jämfört med ett boende i hyresrätt.

Ytterst regleras dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare av lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. I bostadsrättslagen fastställs också vad som är föreningens skyldigheter, vad som gäller kring beslutsfattande i föreningen, förvaltning av den gemensamma fastigheten, hur tvister ska hanteras och hur överlåtelse av en bostadsrätt ska gå till.



# LAVETTEN ÖRNÉN

Du som bor i en bostadsrätt är till exempel skyldig att betala en löpande medlemsavgift till bostadsrättsföreningen. Pengarna används till saker som underhåll och drift av fastigheten, föreningens lån, administration och andra kostnader som föreningen har.

Många föreningar använder också en del av medlemsavgiften till besparingar eller amorteringar, för att kunna täcka framtida renoveringsbehov, stambyten och liknande. Detaljer kring vad som gäller för medlemsavgiften och vad den används till står i bostadsrättsföreningens stadgar.

## Fördelar med att bo i bostadsrätt

Att bo i en bostadsrätt är fördelaktigt på flera sätt jämfört med att vara hyresgäst eller villaägare. Här är några av de främsta fördelarna:

### **Bra affär på sikt**

Att köpa en bostadsrätt är en stor investering, inte minst i storstäderna där kvadratmeterpriserna är höga. Men på lite längre sikt blir det i de flesta fall billigare att köpa en bostad än att hyra.

Till att börja med är bostadsrättsföreningar inte vinstdrivande, vilket innebär att din medlemsavgift endast går till gemensamma ändamål, som drift av fastigheten. Din boendekostnad kommer också att sjunka successivt i takt med att du amorterar av ditt bolån. Ytterligare en fördel är att din bostadsrätt stiger i värde över tid. I många fall är det möjligt att göra en rejäl vinst om och när du säljer din bostadsrätt.

### **Föreningen står för underhåll**

Som bostadsrättsinnehavare står du själv för underhåll och renoveringskostnader inne i bostaden. Alla kostnader som gäller den gemensamma fastigheten är dock föreningens ansvar och betalas kollektivt av medlemmar genom avgiften. Det innebär att du, skillnad från villaägare, inte behöver stå för större underhållskostnader som en tak- eller fasadrenovering på egen hand.



# LAVETTEN ÖRNEN

## Nackdelar med att bo i bostadsrätt

Bostadsrätten är en bekväm boendeform som ger sig omfattande rättigheter. Men det finns också nackdelar.

### **Eget ansvar för underhåll**

Som bostadsrättsinnehavare är det du som ansvarar för att hålla bostaden i gott skick och nödvändigt underhåll. Det finns ingen hyresvärd du kan ringa till om något går sönder. Om kylskåpet slutar fungera, en läcka uppstår i köket eller det helt enkelt är dags att renovera är det du som står för kostnaden.

### **Prissvängningar på bostadsmarknaden**

Priserna för bostäder tenderar att gå upp över tid, och en bostadsrätt är i regel en god affär på sikt. Men under vissa perioder, till exempel vid en räntehöjning, kan priserna gå ner. Om du måste sälja finns det alltså viss risk att du tvingas acceptera ett lägre pris än du tänkt eller rentav göra en förlust på affären.

### **Ränteläget kan förändras**

I tider med stabila och låga bolåneräntor är det fördelaktigt att bo i bostadsrätt. Man kan till och med säga att bostadsrätten som boendeform är kraftigt subventionerad eftersom du har rätt att göra skatteavdrag för en stor del av dina räntekostnader. Samtidigt kan förändringar av ränteläget påverka dina boendekostnader kraftigt. För de som har stora bolån kan redan en liten räntehöjning medföra en markant högre månadskostnad.