

Protokoll BRF Söderberga alle – extra stämma

1. Stämman öppnas

Ledamot Emma Tillman förklarar mötet öppnat klockan 19:03

2. Upprättelse och fastställande av närvarande, röstberättigade medlemmar, ombud och biträden (röslängd)

Närvarande: 32 närvarande

Ombud: 1 fullmakt

Totalt antal röstberättigade: $28 + 1 = 29$

3. Val av ordförande för stämman

Beslutar att välja Peter Giös till ordförande för extra stämman.

4. Mötesordförande anmäler val av sekreterare

Beslutar att välja Tina Almhjell till sekreterare för extra stämman.

5. Fastställande av dagordningen

Beslutas att godkänna dagordningen.

6. Val av två personer, tillika rösträknare, som tillsammans med mötets ordförande skall justera protokollet

Beslutar att välja Margareta Lindgren och Mustafa Bakirdan till rösträknare och justerare av protokollet tillsammans med ordförande.

7. Fråga om kallelse till stämman har skickats ut enligt stadgarna

Beslutas att godkänna kallelsen till stämman. Skickad ut i brevlådorna 22 september 2017. Information har även gått ut via föreningens Facebook grupp.

8. Genomgång och röstning om nya stadgar enligt lagändring i bostadsrättslagen

Röster (OCH- röd lapp): 22

Röster (OCH/ELLER – grön lapp): 6

Ej röstad: 1

Det röda alternativet att stadgarna ska uppdateras till att bara stå OCH: "... hålla medlemmarna informerade om vad som händer inom föreningen genom månadsblad som delas ut till samtliga medlemmar och publiceras på föreningens webbplats eller översänds via e-post och genom information på föreningens anslagstavlor".

De uppdaterade stadgarna är antagit. Se bilaga A som anger slutlig ändring av stadgar. Ändringar är markerad med understrykning.

9. Stämman avslutas

Stämman avslutas kl 19:24.

Beckomberga, 9 oktober 2017


Ordförande extra stämma Peter Giös


Sekreterare Tina Almhjell

Justeringspersoner för protokoll för årsstämman


Margareta Lindgren


Mustafa Bakirdan

Bilaga A

Ändringar av vissa paragrafer i nuvarande stadgar

Styrelsen yrkar att förenings extra stämma beslutar om ändring av stadgarna på i denna proposition föreslaget sätt. Styrelsen föreslår att paragraferna listad nedan i nuvarande stadgar ska förändras. Paragrafer som behöver ändras: 5,6,8,9,15,19,23, 33 och 34.

Förslag på ny lydelse av paragraferna återfinns på följande sidor.

De ursprungliga stadgarna återfinns på föreningens hemsida,
www.soderberga.se

Anledningen till att paragraferna föreslås ändras är lagändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 juli 2014 och ändringar i lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft den 1 juli 2016.

Styrelsen har varit i kontakt med Fastighetsägarna Service Stockholm AB som har gjort motsvarande förändringar av sina mönsterstadgar med anledning av de lagändringar som har gjorts.

Äldre stadgebestämmelser, utom kallelsetider, som strider mot nya lagen blir utan verkan den 1 juli 2016. Finns i en förenings stadgar bestämmelser som strider mot bestämmelse i den nya lagen ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast den 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna (de äldre bestämmelserna blir alltså i och för sig ogiltiga vid ikraftträdandet men de ska även rensas ut ur stadgarna.

Förslag till nya stadgar blev presenterad på den ordinarie årsstämman den 15 maj 2017.

Beslut från årsstämman 15 maj 2017:

Paragraf 15: önskemål om att det båda ska komma information via medlemsblad OCH via föreningens hemsida. (inte ELLER). Önskar inte att kommande styrelser ska välja att ta bort pappersversion (eller elektronisk).

Stämman blev inte enig i hur text skulle skrivas och styrelsen kollar om det är möjlighet att ändra text enligt ovan önskemål.

Det blir det ny stämma under hösten 2017 för att rösta om ändringarna i stadgarna.

Ändring i aktuella stadgar från årsstämman är understruket.

Innehåll

- 1 § Föreningens namn
- 2 § Föreningens ändamål
- 3 § Föreningens säte
- 4 § Räakenskapsår
- 5 § Medlemskap och formkrav vid överlåtelse
- 6 § Medlemsprövning fysisk person
- 7 § Rätt att utöva bostadsrätten
- 8 § Avgifter
- 9 § Avsättning, underhåll och användning av årsvinst/årsförlust
- 10 § Styrelse
- 11 § Konstituering och beslutsförhet
- 12 § Firmateckning
- 13 § Förvaltning
- 14 § Avyttring m.m.
- 15 § Styrelsens åligganden
- 16 § Revisorer
- 17 § Valberedning
- 18 § Föreningsstämma
- 19 § Kallelse till stämma
- 20 § Motionsrätt
- 21 § Dagordning

22 §	Protokoll
23 §	Röstning, ombud och biträde 3(9)
24 §	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
25 §	Tillträde till lägenheten
26 §	Användning av bostadsrätten
27 §	Inneboende
28 §	Ombyggnad
29 §	Tillbyggnad
30 §	Sundhet, ordning och gott skick
31 §	Anmälningsskyldighet
32 §	Andrahandsuthyrning
33 §	Förverkande av bostadsrätt
34 §	Hinder för förverkande
35 §	Uppsägning
36 §	Tvångsförsäljning
37 §	Upplösning
38 §	Stadgeändring
39 §	Övriga bestämmelser

Förslag på ny lydelse av nedanstående paragrafer i föreningens stadgar

5 § Medlemskap och formkrav vid överlåtelse

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Till ansökan ska bifogas original eller styrkt kopia av överlåtelsehandlingarna, som ska vara undertecknade av både köpare och säljare samt innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande gäller vid köp, byte, arv och gåva.

Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

En medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge vederbörande innehar en bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.

6 § Medlemsprövning fysisk person

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 5(9) kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 7 § nedan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

8 § Avgifter

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma. Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning, area eller andelstal. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

9 § Avsättning, underhåll och användning av årsvinst/årsförlust

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Den vinst eller förlust som kan uppstå genom föreningens verksamhet ska i första hand balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal för senaste räkenskapsåret.

15 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat,

arbeta för en god skötsel av föreningens egendom, avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret, minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, de motioner och skrivelser som styrelsen hänskjutit till stämman liksom valberedningens förslag till ny styrelse ska också tillställas medlemmarna,

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt, genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet, och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter att utnyttja bostadsrätten, fastställa årsavgiften,

föra en medlems- och lägenhetsförteckning,

hålla medlemmarna informerade om vad som händer inom föreningen genom månadsblad som delas ut till samtliga medlemmar och publiceras på föreningens webbplats eller översänds via e-post och genom information på föreningens anslagstavlor. Detta gäller under förutsättning att inte informationen är sådan att lagen kräver skriftlighet och översändande per post. Förmedling av information per e-post förutsätter att kraven i 1 kap 8 § lagen om ekonomiska föreningar är uppfyllda.

19 § Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse skall ange de ärenden som ska behandlas på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten eller genom e-post. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-post. Kallelse via e-post gäller under förutsättning att inte informationen är sådan att lagen kräver skriftlighet och översändande per post. Förmedling av information per e-post förutsätter att kraven i 1 kap 8 § lagen om ekonomiska föreningar är uppfyllda.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

23 § Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

33 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är, med de begränsningar som följer av 36 §, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren vid avflyttning när:

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 26 eller 27 §§,
- 5) om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid

användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 25 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

34 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringabetydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler skall föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

Är nyttjanderätten, enligt 33 § punkten 2, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne/denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften under denna tid.

En bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten om den berörda har varit förhindrad att betala årsavgiften på grund av sjukdom eller oförutsedda omständigheter och årsavgiften har betalats så snart det har varit möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs ovan gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 33 § punkten 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att den berörda skäligen inte får behålla lägenheten.