

BRF MÅSEN
2015-03-05

PROTOKOLL
EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Med medlemmarna i bostadsrättsföreningen Måsen den 5/3 - 2015

Plats: Folkets Hus, Gjutarplan 2 Kallhälls Centrum

Närvarande: Enligt avprickad medlemsförteckning

Delges: Samtliga medlemmar samt revisorerna.

§ 1 Stämmans öppnande

Ordföranden Margareta Höglund lgh 6112 hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.

§ 2 Godkännande av dagordning

Stämman godkände dagordningen.

§ 3 Frågan om kallelse till stämman behörigen skett

Förklarades att kallelse till stämman skett i behörig tid och ordning.

§ 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/ justering av röstlängd

Registrering av närvarande visade totalt 32 personer varav 23 röstberättigade medlemmar, 3 medlemmar och 2 röster representerade via fullmakt.

§ 5 Val av ordförande vid stämman

Margareta Höglund lgh 6112 valdes till ordförande vid extrastämman.

§ 6 Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid extrastämman

Anmälades att ordföranden utsett Per-Erik Eriksson lgh 1403 som sekreterare vid extrastämman.

§ 7 Val av justerare/tillika rösträknare

Jämte ordförande utsågs Mats Köhlmark lgh 1002 att justera dagens protokoll och att tillika vara rösträknare.

§ 8 Beslut om ändringar i föreningens stadgar

Beslutspunkt 8a, ändringar i 7 § enligt bilaga 1.
Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag på ändringar

Beslutspunkt 8b, ändringar i 7, 36, 39 §§ samt 31 § enligt bilaga 1.
Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag på ändringar

Beslutspunkt 8c, ändringar i 8 § enligt bilaga 1.
Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag på ändringar efter justering (grönmarkerat).

Beslutspunkt 8d, ändringar i 9 § enligt bilaga 1.
Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag på ändringar efter justering (grönmarkerat).

Beslutspunkt 8e, ändringar i 14 § enligt bilaga 1.
Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag på ändringar

Beslutspunkt 8f, ändringar i 32 § enligt bilaga 1.
Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag på ändringar

§ 18 Avslutning

Ordföranden förklarade härmed extrastämman avslutad.

Vid protokollet:



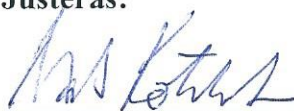
Per-Erik Eriksson
Sekreterare

Justeras:



Margareta Höglund
Ordförande

Justeras:



Mats Köhlmark
Medlem

BILAGA 1. STYRELSENS FÖRSLAG PÅ FÖRÄNDRINGAR I BRF. MÅSENS STADGAR.

FÖRKLARING TILL STADGEÄNDRINGAR

Styrelsen har kallat till extra föreningsstämma i syfte att ändra stadgarna. Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och majoriteten röstade för på första stämman och minst 2/3 av de röstande på den andra stämman gått med på beslutet. Se Bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap 23 §.

Röd genomstruken text innebär att denna text tas bort ur stadgarna: **EXEMPEL**

Text överstruken med gul markering innebär att denna text lägges till i stadgarna: **EXEMPEL**

Föreningens stadgar i original bör finnas i din bostadspärm, annars finns de att ladda ner via föreningens hemsida brfmasen.se under "För boende".

BESLUTSPUNKTER:

BESLUTSPUNKT 8A.

Styrelsen föreslår nedanstående ändringar i 7 § av Brf. Måsen stadgar. Dels pga. förändrad avskrivningsmetod från progressiv till linjär avskrivning i syfte att undvika avgiftshöjningar pga. detta. Samt dels p.g.a. att lag om allmän försäkring utgått och ersatts av socialförsäkringsbalken.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens ~~kostnader~~ löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

...

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt ~~lagen (1962:381) om allmän försäkring~~, 2 kap 6 och 7 §§ ~~socialförsäkringsbalken (2010:110)~~.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt ~~lagen (1962:381) om allmän försäkring~~, 2 kap 6 och 7 §§ ~~socialförsäkringsbalken (2010:110)~~.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

...

BESLUTSPUNKT 8B.

Styrelsen föreslår nedanstående ändringar i 7, 36, 39 §§ samt skäl för uthyrning 31 § i Brf. Måsens stadgar. Ansökan om andrahandsuthyrning skall fortfarande godkännas av styrelsen men stadgeändringarna ger föreningen rätt att ta ut en avgift för det extraarbete det medför.

Avgifter

7 §

...

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

...

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

...

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

...

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostads-rättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

...

BESLUTSPUNKT 8C.

Styrelsen föreslår nedanstående ändringar i 8 § av Brf. Måsens stadgar då styrelsen anser 25 Kr/m² är alltför lågt.

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts. Från och med 2014 skall ett belopp motsvarande minst 25-100 kr/m² lägenhetsarea avsättas för föreningens hus.

Formaterat: Färgöverstrykning

Formaterat: Färgöverstrykning

BESLUTSPUNKT 8D.

Styrelsen föreslår nedanstående ändringar i 9 § av Brf. Måsens stadgar i syfte att kunna välja styrelseledamöter och suppleanter på två år

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka ~~samtidigt~~ väljs av föreningen ~~för ett eller två år~~ på ordinarie föreningsstämma ~~till tidpunkt för nästa omval~~ tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Formaterat: Färgöverstrykning

Formaterat: Färgöverstrykning

BESLUTSPUNKT 8E.

Styrelsen föreslår nedanstående ändringar i 14 § i Brf. Måsens stadgar dels då besiktning bör framgå av föreningens underhållsplan, och dels för att styrelsen vill minska kostnader för tryckning av dokumenten då handlingarna finns tillgängliga via föreningens hemsida brfmasen.se

Styrelsens åligganden

14 §

Styrelsen åligger

....

att ~~minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges,~~ när styrelsen finner det lämpligt besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltnings-berättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.

....

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma ~~tillställa medlemmarna kopia~~ hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen ~~tillgängliga~~ och genast sända dessa till medlemmarna som begär det.

BESLUTSPUNKT 8F.

Styrelsen föreslår följande ändringar i 32 § i Brf Måsens stadgar då braskaminer ej är tillåtna i föreningen.

32 §

....

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- ~~rökgångar,~~
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt,
- svagströmsanläggningar,
- ~~braskamin~~

...