

BRF KNALLEN 1

STADGEÄNDRINGAR – EN PROPOSITION TILL ORDINARIE
FÖRENINGSSTÄMMAN DEN 1 JUNI 2014

Regeringen har lagt ett förslag om att bostadsrättsföreningar fr.o.m. 1 juli 2014 ska kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrningar av bostadsrätter och Riksdagen har den 7 maj beslutat i enlighet med förslaget. Avgiften ska täcka de administrativa kostnader som hanteringen medför. Detta innebär att föreningens stadgar måste ändras för att tillåta sådant uttag. Eftersom stadgeändringar omges av formalia vill vi passa på att göra några ytterligare justeringar av våra stadgar samtidigt.

Processen för stadgeändringar ser ut som följer:

1. Styrelsen gör en genomgång av stadgarna
2. Skickar kallelse och föreslagna stadgar till medlemmarna
3. Första stämman, då minst hälften måste rösta "ja"
4. Skickar kallelse till andra stämman då 2/3 måste rösta "ja"
5. Skickar protokoll och stadgar till Bolagsverket
6. Bolagsverket påbörjar registreringar 1 juli 2014
7. Ändringarna gäller efter Bolagsverkets godkännande av stadgarna.

Styrelsen föreslår följande ändringar av Brf Knallen 1:s stadgar:

§ 4 nuvarande lydelse:

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 4 föreslagen lydelse

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

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Vid upplåtelse av lägenhet i andra hand skall av styrelsen beslutad avgift betalas till föreningen. Avgiften får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts för en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 12 nuvarande lydelse:

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra med för föreningen eller annan medlem.

§ 12 föreslagen lydelse:

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt **skriftliga** samtycke

Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen.

I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra med för föreningen eller annan medlem.

§ 14 1) nuvarande lydelse:

Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.

§ 14 1) föreslagen lydelse

Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift **eller avgift för andrahandsupplåtelse.**

§ 37 nuvarande lydelse:

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

§ 37 föreslagen lydelse:

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet, **på elektronisk väg eller** genom utdelning.

Stadgeändringar kräver stämmobeslut vid två på varandra följande stämmor. Detta är första tillfället.

Styrelsen föreslår stämman att rösta ja till förslaget på ny lydelse för stadgarnas paragrafer enligt ovan.

Vid ordinarie föreningsstämma 2014-06-01 beslutades att godkänna dessa stadgeändringar och att ändringarna ska tas upp på stämma 2015 för att vinna laga kraft.

BRF KNALLEN 1

STADGEÄNDRINGAR – EN PROPOSITION TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA DEN 13 MAJ 2015

Styrelsen har funnit anledning att justera formuleringen i stadgarna rörande föreningens finansiering. Skälet till ändringen är att i formuleringen "föreningens kostnader" inbegrips även avskrivningar och för att dessa skall täckas av årsavgifterna krävs en avsevärd höjning av desamma, något vi inte är beredda att genomföra. Regelverket för avskrivningar har förändrats under 2014 varför dessa blir högre jämfört med tidigare år, en bokföringsmässig förändring som dock inte påverkar föreningens kassaflöde. Eftersom stadgeändringar kräver två på varandra följande stämmobeslut och vi har en ändring från 2014 års ordinarie stämma att besluta om vid vår ordinarie stämma den 2 juni, försöker vi få med även denna ändring vid samma tillfälle. Kallelse till ordinarie stämma kommer att gå ut senast den 19 maj.

Processen för stadgeändringar ser ut som följer:

1. Styrelsen gör en genomgång av stadgarna
2. Skickar kallelse och föreslagna stadgar till medlemmarna
3. Första stämman, då minst hälften måste rösta "ja"
4. Skickar kallelse till andra stämman då 2/3 måste rösta "ja"
5. Skickar protokoll och stadgar till Bolagsverket
6. Bolagsverket registrerar ändringen
7. Ändringarna gäller efter Bolagsverkets godkännande av stadgarna.

Styrelsen föreslår följande ändring av Brf Knallen 1:s stadgar:

§ 4 första stycket nuvarande lydelse:

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

§ 4 första stycket föreslagen lydelse:

Bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Stadgeändringar kräver stämmobeslut vid två på varandra följande stämmor. Detta är första tillfället.

Styrelsen föreslår stämman att rösta ja till förslaget på ny lydelse för stadgarnas paragrafer enligt ovan.

Vid extrastämman den 13 maj framförde styrelsen förslag till en alternativ förändring av texten:

§ 4 första stycket föreslagen lydelse:

Föreningens **utgifter** finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Efter genomförd röstning valdes den alternativa formuleringen, dvs "Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen."

Detta var den första omröstningen.