

KALLELSE

Medlemmar i HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Järfälla kallas till extra föreningsstämma

Dag: Tisdagen den 27 februari 2018
Tid: 19.00
Plats: Folkets Hus i Kallhäll

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Antagande av nya stadgar i första läsning (förslag finns bifogat)
10. Beslut om ombildning av hyresrättslokaler till bostadsrättslägenheter (förslag finns bifogat)
11. Avslutning av stämman

VÄLKOMNA!

Styrelsen för HSB Brf Emaljeraren



HSB – där möjligheterna bor

Bygga om lokaler till lägenheter

BE Värme & Sanitet AB hyrde lokaler på bottenvåningen i port 18. Nu står lokalerna tomma. Styrelsen föreslår att vi bygger om dessa till tre bostadsrättslägenheter.

Lägenheterna blir 2 rum och kök.

Byggkostnad för alla tre lägenheterna är 2,9-3 mkr, till denna kostnad kommer kostnader för bygglov, bygglovshandlingar, KA, projektledning mm. Detta bör ligga på ca 200 tkr.

En mäklarfirma har gjort en uppskattning av försäljningspris för lägenheterna.

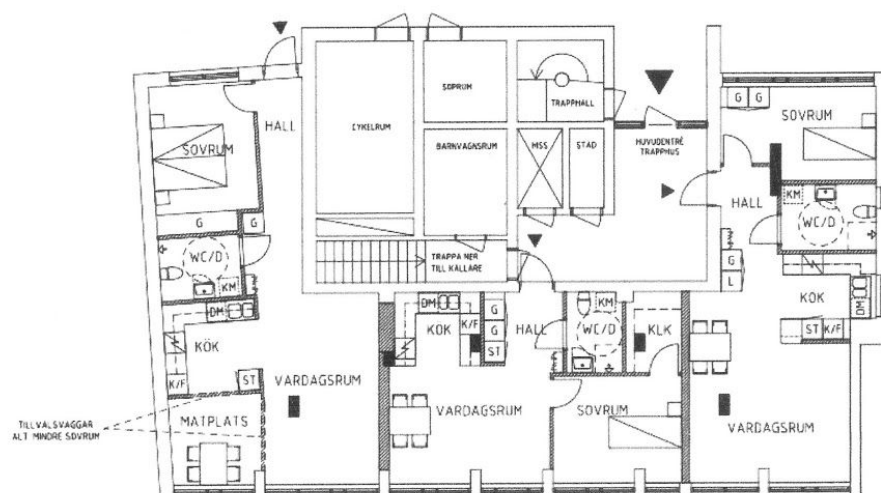
Värdering av mäklare september 2017.

"Marknadsvärdet just nu torde uppgå till:

2 rok 45,5kvm: 1 800 000 +/- 50 000 kr.

2 rok 53kvm: 1 900.000kr +/- 50.000kr."

Planlösning



LGH 01
2-3 RoK 59,5 m²
(2 pers.)

LGH 02
2 RoK 45,5 m²
(1 pers.)

LGH 03
2 RoK 53,0 m²
(1 pers.)

Föreningsstämma 2018

BESLUT OM NYA STADGAR

1. BAKGRUND

Bostadsrättsföreningen har antagit 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 2. Med anledning av lagändringar i bland annat lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen har HSB tagit fram en ny version av 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 5.

2. BESKRIVNING AV ÄRENDET

I en övergångsbestämmelse till lagen om ekonomiska föreningar anges att i alla föreningar som har stadgar som inte överensstämmer med den nya lagen så ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast den 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lagen.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar behöver ändras med anledning av de regelförändringar som skett och styrelsen föreslår därför att nedanstående ändringar görs. En uppgradering görs därmed till 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar, version 5

Nuvarande lydelse	Förslag på ny lydelse
<p>§ 11 Insats, andelstal och årsavgift</p> <p>Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrätts-föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.</p> <p>Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av förenings-stämman. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på förenings-stämman gått med på beslutet.</p> <p>Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.</p> <p>Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.</p>	<p>§ 11 Insats, andelstal och årsavgift</p> <p>Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.</p> <p>Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.</p> <p>Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.</p> <p>Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.</p> <p>I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter</p>

<p>I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.</p>	<p>förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.</p>
<p>§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift</p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt lagen om allmän försäkring och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>	<p>§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse</p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>
<p>§ 13 andra stycket</p> <p>Senast vid _____ månads slut ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>	<p>§ 13 andra stycket</p> <p>Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.</p>
	<p>§ 14 nytt sista stycket</p> <p>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 biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.</p>
<p>§ 16 Kallelse till föreningsstämma</p> <p>Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla</p>	<p>§ 16 Kallelse till föreningsstämma</p> <p>Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift</p>

<p>uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.</p> <p>Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.</p> <p>Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.</p>	<p>om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.</p> <p>Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.</p> <p>Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>
<p>§ 17 sista stycket</p> <p>Extra föreningsstämma</p> <p>På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>	<p>§ 17 ny punkt 5 samt sista stycket</p> <p>5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman</p> <p>Extra föreningsstämma</p> <p>På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>
<p>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</p> <p>På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.</p> <p>Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.</p> <p>En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.</p> <p>Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.</p> <p>Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.</p>	<p>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</p> <p>På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.</p> <p>Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.</p> <p>En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.</p> <p>Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.</p> <p>Medlem får medföra ett valfritt biträde.</p>
<p>§ 25 Revisor</p> <p>Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.</p> <p>Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast den _____. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p>	<p>§ 25 Revisor</p> <p>Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.</p> <p>Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p>

<p>Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.</p>	<p>Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.</p>
<p>§ 40 första stycket</p> <p>En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</p>	<p>§ 40 första stycket</p> <p>En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</p>
<p>§ 44 avseende rubrik "2. Dröjsmål med årsavgift" och "Punkt 2"</p> <p>2. Dröjsmål med årsavgift om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,</p> <p>Punkt 2 Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. 2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid. 	<p>§ 44 avseende rubrik "2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse" och "Punkt 2"</p> <p>2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse 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,</p> <p>Punkt 2 Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. 2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid. <p>Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från</p>

<p>Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.</p>	<p>lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.</p>
<p>§ 45 sista stycket</p> <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.</p>	<p>§ 45 sista stycket</p> <p>Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Föreningsstämman **beslutar** att ändringar görs i HSB bostadsrättsförening Emaljeren i Järfälla stadgar i § 11, § 12, § 13, § 14, § 16, § 17, § 18, § 25, § 40, § 44 och § 45 i bostadsrättsföreningens stadgar enligt ovanstående förslag.