



Kallelse till extra stämma i Brf Smålänningen 3

14 april 2020, kl 19.00 i Ängby kyrka i Blackeberg

Dagordning

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Val av protokollförare
- d) Val av justerare tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Godkännande av dagordning
- g) frågan om ändring av föreningens stadgar i enlighet med bifogat förslag från styrelsen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per bostadsrätt. 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. Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Till denna kallelse bifogas en kort förklaring till vilka ändringar som styrelsen föreslår. Vill du läsa exakta ändringar så hittar du dem här: www.brfsmalanningen3.se eller så finns ett utdrag av föreslagna stadgeändringar i respektive trappuppgång. Hör av er till styrelsen om utdraget saknas i din trappuppgång.

Varmt välkomna!

Styrelsen

Proposition 1 - Ändring av föreningens stadgar

En förenings stadgar är grundbulten i vad föreningen ska göra. Det är av vikt att stadgarna är uppdaterade och anpassade utifrån föreningens bästa. I detta förslag finns samtliga ändringar med. **Grön färgmarkering** innebär att texten stryks. **Gul färgmarkering** är den nya skrivningen av stadgetexten eller tillägg till stadgarna. (Färgmarkeringarna syns i utdraget av stadgarna som du hittar på hemsidan eller i din trappuppgång).

Följande paragrafer föreslås att ändras: §§ 16, 19, 20, 21, 22, 23 samt 24

Här följer en kort redovisning vad som föreslås att ändras.

§ 16 Vi gör vissa förändringar så att årsredovisningen och revisionsberättelsen alltid ska publiceras på föreningens hemsida.

§ 19 Vi lägger till att kallelsen till stämman ska publiceras på hemsidan.

§ 20 Vi tydliggör även medlems rätt att lämna motion till årsstämman genom att sätta ett datum när dessa senast ska vara inlämnade till styrelsen för beredning.

§ 21 Vi gör en redaktionell ändring kring dagordningen till stämman; vi går från att ha bokstäver till att ha siffror till punkterna i dagordningen. Denna redaktionella ändring gäller även det som behandlar dagordningen på extra stämma.

§ 21 Vi lägger till en punkt för öppnandet av stämman.

§ 21 Vi väljer att det ska vara två justerare och rösträknare på stämman samt att punkt 7 ska heta fastställande av röstlängd.

§ 21 För att säkerställa stabiliteten i styrelsen väljer vi att hälften av ledamöterna, varje år, ska väljas på två år i stället för som idag ett år.

§ 22 Vi ändrar även texten kring hur protokollet från föreningsstämman ska hanteras. Framförallt att protokollet ska finnas tillgängligt på hemsidan för medlemmarna.

§ 23 Vi tydliggör vad som gäller kring vad som gäller för icke-medlemmars deltagande på föreningsstämman. Vi föreslår att det är upp till stämman att enhälligt besluta om deltagande och yttranderätt för icke-medlemmar.

§ 24 Vi tydliggör bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Framförallt kring vad bostadsrättshavaren ansvarar för.

Styrelsen föreslår stämman att godkänna styrelsens förslag på ändringar.

UTDRAG UR BRF SMÅLÄNNINGENS STADGAR.

STYRELSE OCH REVISOR

§ 16

Styrelsen åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning);
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret;
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa datum för utförd besiktning samt vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse;
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret; samt
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen **samt publicera denna på hemsidan.**

§ 19

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller via personlig kallelse via utdelning eller brev med posten alternativt e-post **samt föreningens hemsida**. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall skriftligen kallas under uppgiven eller på annat sätt för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före stämma.

§ 20

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall skriftligen anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

§ 21 (Byte från bokstavsnumrering till siffrumrering i dagordningen samt omnumrering pga tillägg till dagordningen.)

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärende:

1. Öppnande av stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Fråga om arvoden
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - 15.1. halva antalet ledamöter i styrelsen för en tid av två år;
 - 15.2. lämpligt antal suppleanter i styrelsen för en tid av ett år;
16. Val av revisor och suppleant för denne
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma skall förekomma endast punkterna a-f 1-6 samt de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§ 22

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna på hemsidan senast tre veckor efter stämman. Styrelsen ska hålla protokoll tillgängligt för de medlemmar som ej har tillgång till hemsidan.

Protokoll skall förvaras betryggande.

§ 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per bostadsrätt. 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.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.

Ett beslut om icke-medlemmar kan närvara är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ett beslut om icke-medlemmar kan närvara är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud skall förete skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud behöver ej vara medlem i föreningen. Vid föreningsstämma för beslut om förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda flera medlemmar i bostadsrättsföreningen. Sist nämnda gäller även om fast egendom förvärvas via t.ex. bolag, ekonomisk förening eller liknande.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden. De fall där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen (1991:614).

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 24

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl.a. för

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är ledningar som föreningen försett lägenheten med och de tjänar fler än en lägenhet,
- glas och bågar i lägenhetens inner- och ytterfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- svagströmsanläggningar,
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar,
- rökgångar till kakelugnar,
- reparation på grund av brand, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning,
- brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl.a. för

- ventilationsdon,
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning,
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar,
- springventiler,
- stamledningar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Föreningsstämman kan besluta om att föreningen för att åtgärda brister i en eller flera lägenheter, skall överta ansvaret för reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.