



## **Bostadsrättsföreningen Odense**

Kista den 4 september 2018

Till

Föreningsmedlemmarna i bostadsrättsföreningen Odense

### ***Kallelse till extra föreningsstämma i Brf Odense***

Härmed kallas medlemmarna i bostadsrättsföreningen Odense till extra föreningsstämma kl 19.00 den 1 oktober 2018. Insläpp från kl 18.45. Stämman äger rum i föreningslokalen Jyllandsgatan 79.

Varje medlem har en röst per bostadsrätt (om flera medlemmar har bostadsrätten gemensamt gäller fortfarande bara en röst). Röstberättigad är endast den som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

**Alla måste kunna legitimera sig, styrelsen ber samtliga att ta med legitimation.** Om medlem ej kan delta personligen på stämman kan ett ombud utses. Ombud skall visa skriftlig, dagtecknad, underskriven fullmakt som ej får vara äldre än ett (1) år.

#### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Förslag om ändring av stadgar.

På ordinarie föreningsstämma i maj togs beslut om att ändra stadgar. Beslut om stadgeändring måste fattas av två på varandra följande stämmor. På denna extra stämma ska medlemmarna fatta det andra beslutet för att ändringarna ska börja gälla. Två tredjedelar av rösterna måste vara för ändringarna innan de blir giltiga. Bifogat finns de föreslagna ändringarna. På föreningens hemsida, [brfodense.com](http://brfodense.com), finns de nuvarande stadgarna och de föreslagna nya stadgarna i sin helhet.

9. Stämmans avslutande

## Stadgeändringar på grund av lagändringar 2018

Dessa stadgeändringar ska godkännas av två stämmor, först på årsstämman 2018 den 17 maj och sedan på en extrainkallad stämma senare i år. Till kursiverad text föreslår styrelsen ny text. De gamla stadgarna finns att hämta på [www.brfodense.com](http://www.brfodense.com).

**Ny lag:** Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

**§37** första meningen idag: Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post *senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.*

Styrelsen föreslår att ändra meningens kursiverade del till följande: ...senast två veckor före ordinarie och extra stämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

**Ny lag:** Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och revisorerna ska avge revisionsberättelsen till styrelsen senast tre veckor före stämman.

**§28** idag: Föreningens räkenskapsår omfattar 1/1–31/12. *Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.*

Styrelsen föreslår att behålla första meningen och ändra den kursiverade andra meningen till följande:

Sex veckor före föreningsstämma varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

**§31** första meningen idag: Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revision *avgiven senast 31/5.*

Styrelsen föreslår ändring av §31, första meningens slut (kursiverat ovan). Ersätts av: ...avgiven senast tre veckor före årsstämma.

**Ny lag:** Styrelsen måste hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före en årsstämma.

**§31** mening tre idag:

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall *hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de ska förekomma till behandling.*

Styrelsen föreslår att sista meningens kursiverade stycke byts mot: ...hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före den...

Även §35 bör ändras med hänsyn till lagändringen: Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet *till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet skall kunna anses i kallelsen.*

Styrelsen föreslår att kursiverade texten ovan ersätts med: ...till styrelsen senast före mars månads utgång för att ärendet skall kunna tas med i kallelsen.

**Ny lag:** 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.

§38 består av tre stycken. Det första om medlems rösträtt, det andra om medlems rätt att använda ombud, det tredje om att beslut ska fattas med enkel majoritet.

Styrelsen föreslår att här lägga till ett fjärde stycke: 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 måste vara enhälligt.

**Ny lag:** Ombudet ska visa upp en skriftlig, *underskriven och daterad* fullmakt.

I §38 finns meningen: Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Styrelsen föreslår att meningen ändras till: Ombud ska förete skriftlig, daterad och underskriven fullmakt.

**Ny lag:** Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om *ändring av stadgarna*, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

§37 består av två stycken. Styrelsen föreslår texten ovan som ett nytt stycke mellan de befintliga.

**Ny lag:** Beslut om *ändring av andelstal* ska fattas av föreningsstämma.

§5 idag, mening: Andelstalen/fördelningstalen beslutas av styrelsen.

Ändras till: Andelstal/fördelningstal beslutas av föreningsstämma.

**Ny lag:** om medlemsförteckningen, den måste innehålla datumet då en medlem inträdde i föreningen.

SBC har redan denna information i medlemsförteckningen. Behöver inte föras in i stadgar.

## Andra stadgeändringar

**§30:** Revisorerna ska vara två jämte två suppleanter.

Styrelsen föreslår byte till: Revisorerna ska vara en eller två, jämte en eller två suppleanter.

**§13** Bostadsrättshavaren svarar *dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll* än målning av radiatorer...

Styrelsen föreslår att även målning av yttersidor av dörrar och ytterfönster ska vara medlems ansvar.

Förslag att ändra §13 till: Bostadsrättshavaren svarar även för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Bostadsrättshavaren svarar inte för målning av fasad eller foder till fönster eller dörrar, inte heller underhåll av tak över ytterdörr. Bostadsrättshavaren svarar inte för annat underhåll än målning av radiatorer...

### Täcka kostnader för andrahandsuthyrning

**§17** tillägg: Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år tas avgift ut för de kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Kommentar: Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kr, per år 4 550 kr, per månad 379 kr.

### Skydda föreningen mot kostnader vid gammalmodiga betalningar?

Kursiverad text är ny.

**§5** Avgifter ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, *insättning på föreningens plusgiro, bankgiro eller bankkonto. Om betalningen medför extra kostnader för föreningen har föreningen rätt att påföra kostnaden som avgift på kommande månadsbetalning av årsavgift.*

### Inaktuella stycken om statligt bolån

**§26** inaktuellt stycke: Om föreningen har statligt bostadslån *skall* en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet istället utse en rapportör, vilken *skall* taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar...

**§30** har även den inaktuellt stycke i samma ärende:

Om föreningen har statligt bostadslån *skall* en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

Styrelsens förslag är att i §26 och §30 ersätta kursiverade *skall* med *kan*.