

PROTOKOLL

Fört vid extra föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå

Tid: Onsdag den 24 maj 2023 kl 19.00

Plats: Pingstgatan 59 i Skellefteå

ÄRENDEN

§ 1 Öppnande

Mötet öppnades av sittande ordförande Cecilia Crampelle.

§ 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

Röstlängd upprättades genom upprop och fastställdes därefter.

§ 3 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande valdes Cecilia Crampelle

§ 4 Ordförandens val av sekreterare

Till sekreterare utsågs Ingemar Granath

§ 5 Val av justeringsmän

Till justeringsmän valdes Tobias Henningsen och Johan Forslund.

§ 6 Fråga om kallelse med dagordning till stämman behörigen skett

Enligt stadgarna ska kallelse ske senast två veckor före stämman, alltså onsdagen den 10 maj. Kallelse gick ut digitalt tillsammans med styrelsens förslag till ändring i föreningens stadgar dagen innan, alltså den 9 maj. Kallelse lämnades samtidigt i brevlådorna. Stämman fann att den blivit behörigt utlyst.

§ 7 Styrelsens förslag till stadgeändring

Förslaget behandlades på ordinarie årsstämma den 5 maj. För att vara giltigt ska beslut tas på två olika föreningsstämmor.

Den extra föreningsstämman godkänner styrelsens förslag till stadgeändring, som är en följd av ändringar i bostadsrättslagen. Beslutet var enhälligt. Förslaget ligger som bilaga till protokollet.

§ 8 Kompletteringsval av styrelseledamot

Vid ordinarie årsstämma valdes Malin Thoren och Lena Vikström till styrelseledamöter. Cecilia Crampelle var sedan tidigare vald fram till årsstämman 2024. Nu har Lena Vikström nödgats avsäga sig sitt styrelseuppdrag. Kompletteringsval behöver därför ske.

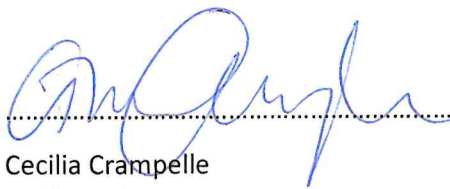
Andreas Noren (Igh 216) väljs som styrelseledamot för ett (1) år. Styrelsen består härmed av Cecilia Crampelle, Malin Thoren och Andras Noren.

§ 9 Stämmans avslutande

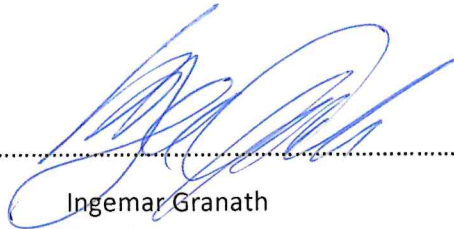
Mötesordförande Cecilia Crampelle avslutar mötet.

CR

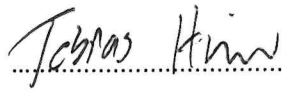
TH



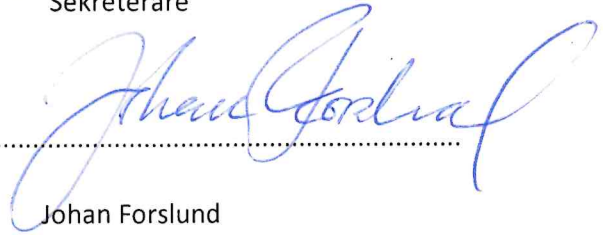
Cecilia Crampelle
Ordförande



Ingemar Granath
Sekreterare



Tobias Heningsen
Justerare



Johan Forslund
Justerare

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Vinterängen i Skellefteå

Datum: 2023-05-24

		Närvaro Röst		Stadgeändring		
				Ja	Nej	Avst.
49	Andreas Viklund	X	X			
	Maria Marklund	X				
51	Johan Forslund	X				
	Ulf Allan Forslund					
53	Jasmine Alfredsson					
	Tim Alfredsson					
55	Malin Burlin					
57	Natasha Porter					
	Richard Porter					
59	Cecilia Crampelle	X				
	Martin Eriksson					
61	Sofie Schönfeldt					
	Tobias Henningsen	X				
63	Angelica Atterlöf					
	Erik Atterlöf	X				
65	Andreas Brännström	X				
67	Marko Härkönen					
69	Joel Rönmark					
	Malin Thoren	X				
71	Andreas Noren	X				
	Lena Vikström	X	X			
73	Stefan Jakobsson	X				
75	Astrid Granath					
	Ingemar Granath	X				

Fullmakter

JP
TH

Styrelsens förslag till föreningsstämman den 4 maj 2023

BRF Vinterängen

Stadgeändring till följd av förändring i bostadsrättslagen

Bakgrund

Bostadsrättslagen förändrades i vissa delar från den 1 januari 2023.

1. Tydligare regler för upplåtelseavtalet (gäller nya föreningar och den förste ägaren av bostadsrätten)
2. Krav på ytterligare innehåll i fastighetsmäklarnas objektsbeskrivning.
3. Ytterligare krav på årsredovisningen i form av ytterligare nyckeltal mm. Till stor del finns de redan.
4. Utvidgad och preciserad beskrivning av vilka förändringar i lägenheten som är väsentliga och som kräver tillstånd från styrelsen.
5. Några ytterligare smärre förändringar bl a formalia i fråga om rösträtten vid årsmöten.

Det är bara punkterna 4 och 5 som påverkar stadgarna i bostadsrättsföreningar. När det gäller punkt 5 så stämmer våra stadgar med lagstiftningen redan i dag.

Återstår då punkt 4, som handlar om väsentliga förändringar som kräver styrelsens tillstånd och innehåller ett par nya punkter, utöver de som gällt tidigare:

- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Installation eller ändring av anordning för ventilation
- Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet

Sedan tidigare finns även:

- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Våra stadgar, **29 §**, anger: "Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen."

Formuleringen kan stå oförändrad, det finns inget behov av att räkna upp lagstiftningens punkter.

En nyhet är att det finns en möjlighet för bostadsrättshavare att få en överprövning i hyresnämnden. Ett nytt stycke bör därför skrivas in i 29 §:

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

En annan nyhet är att styrelsen (i väldigt speciella fall) har rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Ett nytt stycke bör därför skrivas in i 28 § som 28 a §:

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 §, eller utför en åtgärd i strid med 29 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad

JP
TH

35 § i våra stadgar behandlar de situationer där bostadsrätten är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. **Här tillkommer en punkt 9 enligt lagstiftningen som avser väsentliga förändringar i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.** Här föreslår vi även att punkt 7 och 8 formuleras på ett tydligare sätt (hämtas från bostadsrättslagen) utan att innebörden på något sätt förändras.

- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- 9 om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 29 § första stycket.

36 § i stadgarna behandlar begränsningar i styrelsens möjlighet att säga upp bostadsrättshavare. Innebörden är i stort sett oförändrad, **vad som tillkommit är den nya punkt 9 (se ovan) och möjligheten för bostadsrättshavaren att vända sig till hyresnämnden.** Här visas hela texten i paragrafen, där första och sista stycket är helt oförändrade:

36 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 35 § punkterna 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 35 § punkt 2, eller ett sådant förhållande som avses i punkt 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Kommentar till tredje stycket: punkt 2 avser om man utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och punkt 9 avser väsentlig förändring i lägenheten.

Stadgeändring avseende val av revisor

Enligt **16 § första stycket** ska årsstämman välja en revisor och en suppleant. Detta är ju lämpligt i en förening som väljer revisor bland sina medlemmar, vilket exempelvis vägföreningen gör.

Eftersom vi väljer revisor från revisionsföretag (f n KPMG) är det inte aktuellt med att välja revisorssuppleant. Då bör vi ändra denna paragraf så den stämmer med hur vi hanterar frågan. Det bör då även skrivas in att revisorn ska vara auktoriserad:

En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorn ska vara auktoriserad.

Motsvarande ändring ska då ske i dagordning inför årsstämman vilken styrs av **19 §**.

JF
TH