



## Kallelse till Föreningsstämma

**Härmed kallas medlemmarna i Brf Sjömannen 7 till ordinarie föreningsstämma.**

Tid och plats:

- Måndagen den 8 juni 2015 klockan 18.00
- Hotell Riddargatan, Riddargatan 14

### **Ordinarie Föreningsstämma**

Det är dags för ordinarie föreningsstämma!

På stämman sker bland annat val av styrelse och genomgång av ekonomin. Årsredovisningen delas ut cirka en vecka före stämman till dem som inte har tillgång till Internet. För övriga kommer den att finnas tillgänglig via föreningens hemsida på [www.sjomannen7.com](http://www.sjomannen7.com).

Det har inte inkommit några motioner från medlemmarna, sista dagen för inlämnande av motioner var den 1 februari enligt § 34 i stadgarna.

Styrelsen tre ärenden som hänskjuts till stämman (stadgeändringar).

Har du delat ägande av bostadsrätten måste du ha fullmakt för den eller de delägare som inte deltar i stämman, för att få rösta. Fyll i bifogad fullmakt och ta med den till stämman.

### **Hur går en stadgeändring till?**

Bestämmelsen återfinns i kap 9, § 23 BrL. Beslut om ändring av stadgar fattas av medlemmarna på föreningsstämma.

Huvudregeln är att ett beslut är giltigt om samtliga röstberättigade i bostadsrättsföreningen är ense om det. Det förutsätter således att samtliga medlemmar som har rösträtt på stämman är närvarande.

Alternativt är beslut om stadgeändring också giltigt om det fattas på två på varandra följande stämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. På den första stämman gäller då huvudregeln om enkel majoritet. Vid beslut på två stämmor anger dock lagen att det krävs olika majoriteter beroende på vilket beslut om stadgeändring som avses.

### **Tillvägagångssätt**

Om alla medlemmar kommer till stämman (eller lämnar fullmakt) och alla är helt eniga om att göra ändringen räcker det med ett beslut.



Föreningen får inte kalla till den andra stämman förrän den första stämman har ägt rum så att man i kallelsen kan ange vilket beslut den första stämman har fattat.

På den första stämman ska mer än hälften av de avgivna rösterna vara för stadgeändringsförslaget.

På den andra stämman ska minst 2/3 rösta för ändringen.

Det måste vara exakt samma beslut som fattas på de bägge stämmorna! Inga ändringar får göras mellan stämmorna.

**Observera att om stadgeändringen ska gå igenom utan att behöva kalla till extra föreningsstämma, krävs som sagt 100 % närvaro. Med närvaro räknas givetvis att man har lämnat en fullmakt. Observera dock att en annan medlem endast kan företräda en annan medlem, ej flera. Tala gärna med din granne om du själv inte har möjlighet att gå och fråga om han/hon kan företräda dig via fullmakt.**

**Ovanstående gäller givetvis endast om du vill godkänna föreslagna stadgeändringar.**

*Med vänlig hälsning*

Styrelsen



## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmodförande
4. Anmälan av stämmodförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Information från styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 34.
  - Tre frågor har hänskjutits till stämman från styrelsen
  - Inga motioner inlämnade till styrelsen av föreningsmedlem.
18. Stämmans avslutande



## **Stadgeändring 1 (3)**

Styrelsen ärende som hänskjuts till stämman för beslut

### **Bakgrund**

Den 1 juli 2014 ändrades bostadsrättslagen. Tidigare har det krävts beaktansvärda skäl för att en bostadsrättshavare ska få hyra ut sin lägenhet. Nu krävs bara att bostadsrättshavaren uppvisar skäl för uthyrningen. Reglerna har alltså blivit generösare. Ändringen betyder dock inte att alla skäl är godtagbara. Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, behöver inte godtas av bostadsrättsföreningen. Klart är också att skäl som från början var godtagbara, kan försämrats över tid.

I samband med detta har bostadsrättsföreningar rätt att ta ut en årlig avgift av den som hyr ut sin bostadsrätt. Avgiften ska fastställas till högst ett årligt belopp om 10 procent av prisbasbeloppet, vilket under 2014 motsvarar cirka 4 440 kronor.

### **Förslag till komplettering av text i § 5**

Styrelsen förslår att § 5 i stadgarna kompletteras med följande text:

*Styrelsen äger rätt att ta ut en avgift gentemot bostadsrättshavaren vid andrahandsupplåtelse. Denna avgift som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för uthyrningen. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.*



## Stadgeändring 2 (3)

Styrelsen ärende som hänskjuts till stämman för beslut.

### **Bakgrund**

I samband med nya regler för avskrivning av fastigheten rekommenderar FAR (Branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer & rådgivare) att bostadsrättsföreningar ser över sina stadgar.

I nuvarande skrivning i § 5 står följande:

*Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.*

Detta kan tolkas såsom att föreningen är skyldig att budgetera föreningens avskrivning. Detta skulle i praktiken innebära en avgiftshöjning trots att föreningen har en god likviditet.

### **Förslag till ändring av ordalydelse i § 5**

Styrelsen förslår att meningen ovan (se Bakgrund) i § 5 i stadgarna ändras till följande ordalydelse:

*Föreningens löpande utgifter skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.*

## Stadgeändring 3 (3)

Styrelsen ärende som hänskjuts till stämman för beslut.

### **Bakgrund**

I samband med genomgång av stadgarna har vi noterat att i vissa fall finns det hänvisningar gjorda till fel paragraf samt att hänvisningar finns till "första stycket" istället för aktuell punkt i paragrafen.

### **Förslag till justering av stadgarna**

Styrelsen föreslår att stämman ger sitt godkännande till styrelsen att genomföra justeringar av "kosmetisk" karaktär, vilka ej påverkar stadgarnas innehåll.



## Fullmakt

Härmed ger jag fullmakt för \_\_\_\_\_

att den 8 juni 2015 företräda mig vid Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7

avseende bostadsrätt nr \_\_\_\_\_ (enligt lägenhetsregistret) .

Stockholm den

\_\_\_\_\_

Namnunderskrift

\_\_\_\_\_

Namnunderskrift

\_\_\_\_\_

Namnunderskrift

\_\_\_\_\_

Namnunderskrift

### INSTRUKTIONER FÖR FULLMAKT

**Instruktioner för fullmakt i enlighet med föreningens stadgar, § 38. Observera att fullmakten måste vara daterad!**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om två eller flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall företräda en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.