

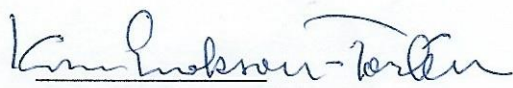
# Protokoll fört vid extrastämman Brf. Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Datum: 2017-12-05

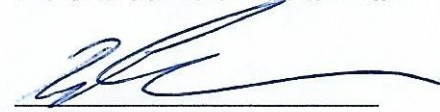
Plats: Gästlägenheten

- § 1 Föreningens ordförande Peter Rudheim hälsade alla välkomna till extrastämman och öppnade därmed mötet.
- § 2 En förteckning över närvarande medlemmar upprättades vid medlemmarnas ankomst, den fungerar även som röstlängd.  
24 medlemmar var närvarande och två fullmakter hade lämnats, representerande 17 lägenheter och 17 röstberättigade.  
Förteckningen bilägget originalprotokollet.
- § 3 Peter Rudheim valdes till ordförande.
- § 4 Ordföranden anmälde Karin Enokson-Torlén som sekreterare vid stämman.
- § 5 Föreslagen dagordning godkändes.
- § 6 Till rösträknare samt justeringsmän valdes Stig Holmqvist och Hans Torlén att jämte ordföranden justera protokollet.
- § 7 Stämman förklarade att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
- § 8 Stämman röstade enhälligt för styrelsens förslag gällande stadgeändring.
- § 9 Ordförande förklarade stämman avslutad och tackade för visat intresse.

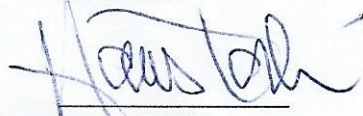
Vid protokollet:

  
Karin Enokson-Torlén

Ordförande vid extrastämman:

  
Peter Rudheim

Justeras:

  
Hans Torlén

  
Stig Holmqvist

Till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn

# KALLELSE

## till extrastämma

Tid: Tisdagen den 5 december 2017, kl 18:00  
Plats: Gästvåningen  
Adress: Sjökvärnsbacken 12, -3, Nacka.

### Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två rösträknare tillika justeringsmän som jämte ordförande justerar protokollet.
7. Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett.
8. Beslut om stadgeändring.

Välkomna  
Styrelsen

---

### FÖRSLAG TILL STADGEÄNDRING

Ett första beslut togs på 2017 års stämma, men det krävs två likalydande beslut för att ändringen ska genomföras. Styrelsen föreslår en ändring och uppdatering av föreningens stadgar med en anpassning till nuvarande lagstiftning. Styrelsen har valt att utgå från Bolagsverkets stadgemall. Den är enkel och har uppdaterade hänvisningar till aktuell och gällande lagstiftning. De paragrafer som finns i nuvarande stadgar men inte är med i styrelsens förslag till ändring regleras av Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomisk förening.

På 2016 års stämma behandlades en motion gällande styrelsens mandattid och hur föreningens ordförande ska väljas. Styrelsen föreslår en ändring som innebär att ledamot kan väljas på ett eller två år. Gällande val av föreningens ordförande är förslaget att styrelsen konstituerar sig själv. Om årsstämman väljer ordförande måste man kalla till en extrastämma i händelse av att den valde ordföranden av någon anledning avgår.  
Nu gällande stadgar finns att läsa på hemsidan.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL STADGEÄNDRING Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

På ordinarie föreningsstämman den 11 maj 2017 antogs styrelsens förslag till nya stadgar med erforderlig enkel majoritet (19 röster för och 1 röst emot). Beslutet om stadgeändringen blir giltigt bara om det antas på två efter varandra följande föreningsstämmor, och att det på den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande, enligt 7 kap. 15 § lagen om ekonomiska föreningar, röstat för förslaget. Beslutet ska därför tas upp till förnyad prövning vid på den extra föreningsstämma som styrelsen kallat till **den 5 december 2017**.

Styrelsen föreslår en ändring och uppdatering av föreningens stadgar med en anpassning till nuvarande lagstiftning. Styrelsens har valt att utgå från Bolagsverkets stadgemall. Den är enkel och har uppdaterade hänvisningar till aktuell och gällande lagstiftning. De §§ som finns i nuvarande stadgar men inte är med i styrelsens förslag till ändring regleras av Bostadsrättslagen och Lagen om Ekonomiska föreningar.

På 2016 års föreningsstämma behandlades en motion gällande styrelsens mandattid och hur föreningens ordförande ska väljas. Styrelsen föreslår en ändring som innebär att ledamot kan väljas på 1 eller 2 år. Gällande val av föreningens ordförande är förslaget att styrelsen konstituerar sig själv. Om årsstämman väljer ordförande måste man kalla till en extrastämma i händelse av att den valde ordförande av någon anledning avgår.

Se nedan förtydliganden och kommentarer

Nuvarande stadgar	Nya stadgar	Kommentar
§1, 2 och 3 Föreningens firma och ändamål, Särskilda bestämmelser	§1, 2 och 3 Föreningens namn, ändamål och verksamhet samt förenings säte	Ingen ändring
§4 Räkenskapsår	§8 Räkenskapsår	
§5 och 6 Medlemskap	Regleras i 2 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b> Föreningens medlemmar mm	”Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.”
§7 Avgifter	§4 och 5 Insats och årsavgift samt andra avgifter	Nytt är förenings möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse
§8 Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst	§15 och 16 Underhåll och fonder	

Nuvarande stadgar	Nya stadgar	Kommentar
§9, 10 och 11 Styrelse, konstituering och beslutsförhet samt firmateckning	§6 Styrelse Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med högst fyra (4) styrelsesuppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett (1) eller två (2) år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.	<b>Lag om ekonomiska föreningar 6 kapitlet 9 §</b> Styrelsen är beslutför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter eller det högre antal som föreskrivs i stadgarna är närvarande. Om en styrelseledamot inte kan komma och det finns en suppleant som skall träda in i hans ställe, skall suppleanten ges tillfälle till det.
§12 Förvaltning och möjlighet att utse vicevärd		Ej aktuellt för vår förening
§13 Avyttring mm	Regleras i 9 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b> Bestämmelser om föreningen mm	<b>Särskilda villkor för vissa beslut 15 §</b> Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.
§14 Styrelsens åligganden	§9 Årsredovisning Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.	Lagändring, tidigare var det 4 veckor innan föreningsstämman
§15 Revisor	§7	
§16 Föreningsstämma	§10	

Nuvarande stadgar	Nya stadgar	Kommentar
§17 Kallelse till stämma	§11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden	Lagändring som innebär: Samma tider för både ordinarie och extra stämma. Kallelse och andra meddelanden kan utfärdas även via e-post
§18 Motionsrätt	Regleras i <b>Lag om ekonomiska föreningar</b> 7 kapitlet 14§	<b>Rätt att få ärenden behandlade vid föreningsstämman 14 §</b> En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman eller, om stadgarna innehåller bestämmelser om saken, om han eller hon begär det på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna.
§19 Dagordning	§10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma	
§20 Protokoll	Regleras i <b>Lag om ekonomiska föreningar</b> 7 kapitlet 38§	<b>Stämmoprotokoll 38 §</b> Ordföranden ska se till att det förs protokoll vid föreningsstämman. I protokollet ska det antecknas vilka beslut som föreningsstämman har fattat. Om ett beslut har fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Har en röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet. Protokollet ska undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av föreningsstämman.
§21 Röstning, ombud och biträde	§12 Medlems röst	

Nuvarande stadgar	Nya stadgar	Kommentar
§22 Formkrav vid överlåtelse	Regleras i 6 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b> Övergång av bostadsrätt	<b>Överlåtelseavtalet</b> 4 § Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva
§23, 24 och 25 Rätt att utöva bostadsrätten	Regleras i 6 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b> Övergång av bostadsrätt	<b>Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång</b> 1 § När en bostadsrätt har överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen
§26, 27, 28, 29, 30 och 31 Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter <sup>31</sup>	Regleras i 7 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b> Föreningens ansvar för lägenhetens skick, hur bostadsrättsinnehavaren får använda lägenheten, åtgärder som kräver styrelsens godkännande, upplåtelse i andra hand endast efter godkännande från styrelsen §14 Förändring i lägenhet	Styrelsens godkännande gäller även för kommersiell uthyrning (tex AirBnB)
§32	§13 Bostadsrättshavarens ansvar	
§33 Föreningens rätt att avhjälpa brist	§13	
§34 Tillträde till lägenheten	Regleras i 7 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b>	<b>Tillträde till lägenheten</b> 13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra
§35 Avsägelse av bostadsrätt	Regleras i 4 kapitlet <b>Bostradrättslagen</b>	

Nuvarande stadgar	Nya stadgar	Kommentar
§36, 37, 38, 39 och 40 Förverkande av bostadsrätt, avflyttning, uppsägning och tvångsförsäljning	Regleras i 7 och 8 kapitlet <b>Bostadsrättslagen</b>	
§43 Övriga bestämmelser	§17 Upplösning av föreningen	
§44 Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar	Övrigt För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.	