

Till medlemmarna i Brf. Torekov-Solsidan

KALLELSE

Allmänt

Styrelsen har beslutat att hålla **extra föreningsstämma** på Torekov hotell lördagen den 27 april kl. 13.00. Beslut önskas beträffande förslag på nya stadgar.

Vi uppmanar så många som möjligt att närvara, men medlem kan också göra sin stämma hörd via fullmakt. Fullmakten ska lämnas till en person som kommer att närvara vid stämman.

Bakgrund

Juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka gäller från den 1 januari 2023. Lagförslaget som antogs kallas Tryggare Bostadsrätt och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flera av lagändringarna påverkar samtliga bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering i bostadsrätter samt rösträtten.

När det gäller rösträtten har styrelsen under lång tid försvarat befintlig rösträtt i föreningen. Men, efter att vi har förlorat målet i Kammarätten då särskild granskningsman utsågs, och efter diskussion med vårt juridiska ombud, har styrelsen beslutat att acceptera de nya rösträttsreglerna. Styrelsen kan inte längre som grupp driva frågan vidare. Däremot kan det finnas möjlighet för en enskild medlem att driva frågan, men förmodligen till stora kostnader. Dessutom bedöms sannolikheten till framgång som ytterst minimal.

Förslag till nya stadgar

Till följd av dessa lagändringar behöver föreningen justera stadgarna så att de följer gällande lag. Mot bakgrund av att föreningen följer Bostadsrätternas mönsterstadgar har vi även beslutat att uppdatera samtliga övriga förändringar i mönsterstadgarna. Den som vill se Bostadsrätternas kommentarer rörande ändringar i mönsterstadgar-2023 gentemot mönsterstadgar-2021, kan läsa om detta i Bilaga 6.

Väsentliga ändringar sker därför i stadgarnas §17 Rösträtt, §18 Ombud och biträde, §42 Förändring i lägenhet.

Som vi meddelat tidigare innebär lagförändringen att i stället för en röst/medlem blir det nu en röst/bostadsrätt. I Brf Torekov Solsidan motsvarar ETT hus i föreningen EN bostadsrätt och därmed EN röst.

Ändringarna innebär även att reglerna om när tillstånd krävs för bostadsrättshavare vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet har utökats. Före 2023 krävdes godkännande från föreningens styrelse för vissa åtgärder i lägenheten. Dessa krav har nu förtydligats och utökats. Precis som tidigare får styrelsen vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Med den nya lagändringen får den bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut begära att hyresnämnden prövar frågan. Även konsekvensen skärps om bostadsrättshavaren utför tillståndspliktiga åtgärder trots avslag från styrelsen, eller utan att fråga om lov, vilket

innebär att föreningen då har rätt att säga upp bostadsrättshavaren på grund av förverkande om inte åtgärden är ringa.

Styrelsens förslag till beslut

- att extra stämma den 27:e april 2024 antar föreslagna ändringar av stadgarna enligt styrelsens förslag samt
- att stadgeändringarna fastställs på ordinarie föreningsstämma 2024.

Rösträttens utövande för dem som äger bostadsrättsandel

Rösträtten förändras väsentligt för dem som äger bostadsrättsandel. I nuvarande situation med gällande stadgar som inte följer lagen i detta hänseende och nya lagbestämmelser från 2023, har styrelsen valt att följa den nya lagen. Förslaget till nya stadgar följer lagen och kommer därför att tillämpas vid extra-stämman och vid ordinarie stämman. Detta gäller §17 Rösträtt och samhörande §18 Ombud och biträde.

På föreningsstämman läggs andelshusets röst på det förslag som får flest röster inom andelshuset.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

PS1: Vid frågor kontakta styrelsen – helst via mail.

PS2: Samtliga dokument ligger på vår hemsida under Nyheter.

Bilagor:

Bilaga 1. Dagordning

Bilaga 2. Förslag på nya stadgar. Dokid: Stadgar 2024 rev 9B

Bilaga 3. Förslag på nya stadgar inkl. jämförelse med äldre stadgar. Dokid: Stadgar 2024 rev 9A2

Bilaga 4. Fullmaktsblankett

Bilaga 5. Nuvarande stadgar. Dok-id: 2022-D

Bilaga 6: Jämförelsedokument: ändringar i Bostadsrätternas stadgemall 2023