# Kallelse till ordinarie föreningsstämma – Brf Edölandet

**Tid: Onsdagen den 21 maj kl. 18:00**

**Plats: Boo Folkets hus, lokal Studion**

Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Edölandet kallas till ordinarie föreningsstämma. Det bjuds på kaffe och fika.

Utöver de av föreningens stadgar reglerade innehållet kommer stämman att fatta beslut om uppdatering av föreningens stadgar. Där till kommer frågan om upphandling för utbyte av samtliga glasbetongpartier i portar att tas upp. Föreningens ekonomiska förvaltare HSB har anlitats för att hålla i stämman och för att ansvara för agendapunkterna som berör föreningens ekonomi. Se dagordningen och mer information på nästa sidor.

# Röstberättigade

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlemmen får utöva sin rösträtt genom fullmäktigt ombud. Krav på ombudet finns i bifogad fullmakt.

# 

# Dagordning

1. Stämmans öppnande

2. Godkännande av dagordningen

3. Val av stämmoordförande

4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

5. Val av två justerare tillika rösträknare

6. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst

7. Fastställande av röstlängd

8. Föredragning av föreningens årsredovisning

9. Föredragning av revisions berättelse

10. Beslut om fastställande av resultat‐ och balansräkning

11. Beslut om resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

13. Beslut om arvoden för styrelsen, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Förslag Borevision I Stockholm AB, revisor Joakim Häll och revisors suppleant Ola Olsson

16. Val av valberedning

17. Av stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

Ingen motion inkommit.

Styrelsens ärende

* Stadgar ändring
* Upphandling och genomföra underhåll i portar, utbyte av glasbetongpartier

18. Stämman avslutas

# 

# Ändring av stadgarna

Den 1 januari 2023 och 2024 ändrades bostadsrättslagen. På grund av detta behöver föreningens stadgar uppdateras. Lagen gäller oavsett vad som anges i våra stadgar men våra stadgar riskerar att bli missvisande. På grund av att föreningens ekonomiska förvaltare har höjt avgifterna för överlåtelser och pantsättningar föreslås en ändring för att kunna ta ut hela avgiften från medlemmen som använder tjänsten. Som det är nu behöver föreningen betala en del av avgiften.

**Sammanfattningsvis föreslås följande förändringar.**

9 §: Föreningen har rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete i samband med övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av gällande prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 2 % av prisbasbeloppet.

**Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar**.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

§ 16 En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.

§ 29 En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

§ 30 Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

43 § 3. Föreningen står för håltagning genom bjälklag i och med att bostadsrättsinnehavaren bygger om badrum, insats där golvbrunn saknas.

§ 49 En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

Hela förändringsförslaget av stadgarna finns på föreningens hemsida under namnen ”Föreslagna uppdaterade stadgar”. Text färgad grön är ny text som förslagsvis ska läggas till i stadgarna och text färgad röd är text som förslagsvis tas bort från stadgarna. Kontakta styrelsen om ni behöver få tillgång till ändringsförslaget på annat sätt.

För att ändra stadgar krävs att alla medlemmar är närvarande (personligen eller via ombud) och att beslutet är enhälligt. Då det är ovanligt att alla medlemmar är närvarade kommer det sannolikt att krävas ytterligare en stämma där två tredjedelar av de närvarande medlemmarna röstar för ändringen för att den ska kunna godkännas. Förutsatt att majoriteten är för ändringsförslaget på denna stämma.

# Upphandling och genomförande utbyte Glasbetong partier i portar.

Föreningens glasbetongpartier i portarna är att betraktas om åldrade och uttjänt, ni har säkert märkt att flera glaskuber är trasiga, det läcker in genom uppluckrade fogar. Flera partier lutar och kan medföra risker, sprängningar i området har säkerligen påverkat lutning till viss del. Styrelsen har under en tid arbetat med bygglov och gestaltning av nya partier, det arbetet har skett i samverkan med grannföreningen Turkosen samt Nacka antikvarie. Styrelsen har medverkat på möte med Miljö och Stadsbyggnads ordförande på Nacka kommun, det för att lyfta fråga om vikten att häva kultur benämning för glasbetongen. Styrelsen motiverar lika gestaltning som närliggande grannföreningar med samma byggnader ”Tågvagnar”. Vi har nått målet och ett bygglov kommer beviljas, styrelsen lyfter därför till mötet för fråga om beslut att ge styrelsen mandat upphandla entreprenad samt genomföra utbyte av partier - 29 portar och 3 partier i varder port. Ekonomisk konsekvens – sparade medel från försäljningar.

Efter ordinarie möte, finns möjlighet att ställa frågor till styrelsen och HSB representant

Styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse samt valberedningens förslag kommer finns tillgängligt senast 1 vecka innan årsmöte på föreningens hemsida: [www.info@brfedolandet.se](http://www.info@brfedolandet.se)

Information gestaltning nya partier kommer finnas tillgängligt 1 vecka innan möte.

Om du har några frågor eller önskar få dokumenten i pappersform, är du välkommen att mejla oss på adressen [info@edolandet.se](mailto:info@edolandet.se) (Det kommer finnas utskrivet några ex på städdagen 17 maj för intresserade)

VARMT VÄLKOMNA

/ Styrelsen