

## Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

### Förslag till ändring av stadgarna

#### Bakgrund

Brf Kanalhusens stadgar antogs vid föreningens första föreningsstämma när föreningen bildades den 21 februari 2006. De första åren av sin verksamhet ägde Kanalhusen ingen fastighet utan var, kan man säga, en förening mest på papperet. Efter att det första ombildningsförsöket misslyckats var föreningen mer eller vilande under ett par år fram till dess att den dåvarande ägaren, Fastighetsbolaget Apartment AB gjorde en ny propå om ombildning som resulterade i att fastigheten Lantmätaren 8 ombildades till Brf Kanalhusen och föreningen blev en "riktig" bostadsrättsförening.

Stadgarna har fungerat i huvudsak väl men efter några års verksamhet har vissa behov av förändringar uppkommit. Det har också skett en del ändringar i lagstiftningen och i tillämpningen vissa ekonomiska regelverk. Följande ändringar föreslås.

#### Frågor om medlemskap

##### 3§

<p>Nuvarande lydelse Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen.</p> <p>Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.</p>	<p><i>Föreslagen lydelse</i> Fråga om att anta medlem avgörs av styrelsen. <i>Styrelsen får delegera uppgiften att anta medlem till ett medlemsutskott. Medlemsutskottet skall bestå av tre personer, varav minst två skall vara medlemmar av styrelsen. Om enighet inte kan nås i medlemsutskottet skall frågan om medlemskap hänskjutas till styrelsen.</i></p> <p>Styrelsen, <i>eller medlemsutskottet</i>, är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.</p>
---	--

#### Motivering

Kanalhusen är en förhållandevis stor bostadsrättsförening vilket medför att antalet överlåtelse är ganska stort. Under år 2015 skedde över 20 överlåtelse med därav följande medlemsansökningar. Tiden mellan kontraktsskrivning och tillträde är ofta, beroende på den stora efterfrågan, ganska kort. En låneansökan kan ofta inte bifallas förrän det är klart med köparens medlemsansökan. Styrelsen har normalt sammanträde en gång per månad. Detta gör att det i flera fall har varit nödvändigt med extra sammanträden för att godkänna nya medlemmar mellan de ordinarie styrelsesammanträdena. Dessa sammanträden har ofta skett per capsulam på så sätt att samtliga styrelsemedlemmar har fått ett e-postmeddelande om vem som ansöker om medlemskap och uppgift om att det i kreditupplysningen beträffande köparen/na inte funnit några betalningsanmärkningar. Om alla har godkänt medlemskapsansökan har

## Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

den godkännts och ett protokoll har upprättats. Detta förfarande är i formellt hänseende helt oantastligt.

Förslaget innebär att styrelsen uppdrar åt ett medlingsutskott att anta nya medlemmar. Om enighet inte kan nås och om utskottet är tveksamt till en ansökan kan den hänskjutas till styrelsen. Möjligheterna att avslå en ansökan är mycket begränsade och kan i vissa fall medföra skadeståndsskyldighet för föreningen. Det finns därför fog att sådana ansökningar prövas av styrelsen.

Medlemsutskottet bör bestå av tre personer. Bostadsrättsföreningens vice-värd är inte medlem i styrelsen. Det kan, men är ingen nödvändighet, vara lämpligt att denna är medlem av utskottet. Det ankommer på styrelsen att bestämma vilka som skall vara medlemmar i medlemsutskottet.

Det bör inte vara något tvång att inrätta ett medlemsutskott. Det behöver inte heller anges att styrelsen när som helst kan överta ett ärende om medlemskap. Några särskilda jävsregler behövs inte. Är någon i medlingsutskottet jävig får frågan om medlemskap hänskjutas till styrelsen. Inte heller detta behövs det någon särskild skrivning om.

### Frågor om avgifter

#### 4 §

<i>Nuvarande lydelse</i>	<i>Föreslagen lydelse</i>
<p>Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.</p>	<p>Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.</p>
<p>Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.</p>	<p>Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. <i>Vid bestämmandet av årsavgiften skall hänsyn tas till att avgifterna tryggar föreningens kassaflöde och soliditet.</i> Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.</p>
<p>Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat</p>	<p>Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat</p>

## Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

<p>För tillkommande nyttigheter som endast utnyttjas av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.</p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det belopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.</p> <p>Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.</p> <p>Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.</p> <p>Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.</p>	<p>För tillkommande nyttigheter som endast utnyttjas av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. <i>Även i övrigt får avgift tas ut i den mån det är reglerat i författning. Avgiften bestäms av styrelsen.</i></p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det belopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.</p> <p>Förvärvaren av bostadsrätten svarar för att överlåtelseavgiften betalas.</p> <p>Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.</p> <p>Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.</p>
---	--

### Motivering

Tredje stycket är föranlett av Bokföringsnämndens beslut den 28 april 2014 angående vissa ändringar i redovisningsreglerna i redovisningsregelverket K2 för mindre ekonomiska föreningar varigenom så kallade progressiva avskrivningar förbjöds.

Kanalhusen har tidigare i enlighet med den av Boverket förordnade granskaren godkända ekonomiska planen tillämpat progressiv avskrivning. Med anledning av att detta inte längre är tillåtet uppvisar föreningen negativa resultat trots att dess ekonomiska ställning stärkts. Det är styrelsens mening att det är kassaflödet, dvs föreningens förmåga att betala löpande utgifter som tillsammans med en trygg finansiering av våra tillgångar och investeringar som bör vara centralt. Stadgeändringen

## Bostadsrättsföreningen Kanalhusen

förtydligar detta. Föreningen kan tillåtas att redovisa negativt resultat i då detta endast föranleds av avskrivningar men inte föranleder oro för betalningsförmåga eller soliditet.

Med skrivningen i femte stycket in fine avses att kunna ta ut avgift för andrahandsuthyrning. Formuleringen täcker också eventuellt andra avgifter som kan tillåtas i en framtid.

### Frågor om konstituering och firmateckning

#### 30 §

<p><i>Nuvarande lydelse</i> Styrelsen konstituerar sig själv.</p> <p>Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening</p>	<p><i>Föreslagen lydelse</i> Styrelsen konstituerar sig själv. I styrelsen skall utses en ordförande, en vice ordförande och en sekreterare.</p> <p><i>Föreningens firma tecknas av</i> a) styrelsen b) särskilt utsedda styrelseledamöter två i förening c) ordföranden eller vice ordföranden i förening med annan av styrelsen utsedd person</p>
--	---

#### Motivering

Styrelsen utser inom sig en person att vara ordförande. Styrelsen har också inom sig utsett en person att vara vice ordförande och en att vara sekreterare. Det som kan diskuteras är om ordföranden skall utses av föreningsstämman. Den nuvarande ordningen har fungerat bra varför styrelsen för närvarande inte finner skäl i att ändra på detta. Däremot kan det vara lämpligt att reglera att det skall finnas en vice ordförande och en sekreterare. Detta hindrar självfallet inte styrelsen att inom sig utse även andra befattningshavare. Härom behövs ingen särskild föreskrift. Inte heller behövs någon särskild föreskrift att styrelsen inom sig kan tillsätta exempelvis ett arbetsutskott. Att det bör inrättas ett medlemsutskott har behandlats under 3§ ovan.

Reglerna för vem som har rätt att teckna föreningens firma bör stramas upp. Det skall inte samtliga kunna göra utan vidare. Med den föreslagna formulering kan styrelsen besluta om firmateckningsrätt i enlighet med vad som nu gäller men det finns möjlighet att inskränka den. Likaså ger den möjlighet att annan än styrelseledamot, exempelvis vice-värden, kan teckna firma men då endast i förening med ordföranden eller vice ordföranden.

Styrelsen  
2016-01-16