**Kallelse till årsstämma inklusive dagordning**

Medlemmarna i Brf Råstasjön kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

**Tid:** Måndagen den 13 maj klockan 18.00

**Plats:** Kafé Kärven, Råsundavägen 66

Efter genomförd årsstämman bjuds det på räkmacka och dryck/kaffe/te.

Anmäl i förväg om du vill ha räkmacka eller vegetariskt alternativ. Anmälan görs på listan som sätts upp på anslagstavlan i entrén (vid hissarna).

**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. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
	1. Proposition – ändring av stadgarna
19. Övriga frågor
20. Stämmans avslutande

Årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga på hemsidan [www.rastasjon.bostadsratterna.se](http://www.rastasjon.bostadsratterna.se/) och 3 utskrivna exemplar finns också uppsatta på informationstavlan vid tvättstugan.

VÄLKOMNA!

Styrelsen

2024-04-27

\*\*\*

**Proposition: Ändring i stadgarna**

Vår förening är medlem i Bostadsrätterna och efter ändringar i bostadsrättslagen har Bostadsrätterna uppdaterat sin stadgemall (tidigare benämning mönsterstadgar) i enlighet med de lagändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023. Därför behöver vi uppdatera föreningens stadgar.
Ändringarna rör §43 Förändringar i lägenheten och §49 Förverkandegrunder.

Ändringar i stadgarna är giltiga om beslut fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

1. **Ändringar rörande § 43 Förändringar i lägenhet**

**Dagens 43 § Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

**Nya § 43 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion

2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten

3. installation eller ändring av anordning för ventilation

4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller

5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

**Styrelsens förslag till beslut:**

Styrelsen föreslår att den ordinarie årsstämman den 13 maj 2024

fattar beslut nr 1 (av 2) om att lägga till de nya förändringarna enligt ovan

gällande § 43 Förändringar i lägenhet.

**\*\*\***

1. **Ändringar rörande § 49 Förverkandegrund**

**Dagens § 49 Förverkandegrunder:**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

* bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
* lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
* bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
* lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
* bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
* bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet ordning och gott skick eller ställer sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
* bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
* bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
* lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

**Nya § 49 Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

* bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
* lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
* bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
* lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
* bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
* om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
* bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
* bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
* lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
* bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i
§ 43

**Styrelsens förslag till beslut:**

Styrelsen föreslår att den ordinarie årsstämman den 13 maj 2024

fattar beslut nr 1 (av 2) om att lägga till de nya förändringarna enligt ovan

gällande § 49 Förverkandegrunder.