



Protokoll fört vid HSB Brf Rågstackens extra föreningsstämma - Dödning och nyupplåtelse av bostadsrätt Glanshammarsgatan 128

Torsdagen den 2 september 2021, kl. 19.05 - 19.17 i HSB:s brf. Vårsåddens föreningslokal och digitalt via Google Meet.

- § 1 Föreningsstämmans öppnande
Niklas Bystedt, styrelsens ordförande, hälsade alla välkomna och öppnade föreningsstämman.
- § 2 Val av stämмоordförande
Stämman beslutar att välja Niklas Bystedt som stämмоordförande.
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Stämмоordföranden meddelade att han utsett Gunnar Skoglund, att föra protokoll.
- § 4 Godkännande av röstlängd
Uppteckning över deltagande medlemmar har skett genom avprickning.

Förteckningen upptar 11 röstberättigade medlemmar, bilaga 1 (bifogas originalprotokollet).
Stämman beslutar att godkänna förteckningen som röstlängd.
- § 5 Godkännande av dagordningen
Stämman beslutar att fastställa dagordningen.
- § 6 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
Stämman beslutar att jämte stämмоordförande välja Erik Hedenstedt och De Lisa Francesco Paolo till protokolljusterare.
- § 7 Val av minst två rösträknare
Stämman beslutar att välja Monika Hedlund och Jón Reynisson till rösträknare.
- § 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
Kallelse till extrastämman delades ut i medlemmarnas brevlådor två veckor före stämman, bilaga 2 (bifogas originalprotokollet).
Stämman beslutar att anse sig behörigen kallad.

§ 9 Föredragning och beslut angående förslag från styrelsen att godkänna dödning och nyupplåtelse av bostadsrätt nr 11, Glanshammarsgatan 128.

Stämмоordföranden läste upp styrelsens förslag, bilaga 3.

1. Fastställande av princip för beräkning av insats och andelstal för tillbyggnation

”Av bostadsrättslagen framgår att varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Därutöver har föreningen rätt att ta ut en årsavgift av medlemmarna för den löpande verksamheten. Årsavgiftens storlek beslutas av föreningens styrelse och fördelas, enligt föreningens stadgar, mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas två andelstal.

För att en bostadsrättshavare ska få rätt att genomföra en tillbyggnation, har föreningsstämman tidigare beslutat att detta ska föregås av att ytan för tillbyggnationen sammanfogas med bostadsrätten. För att yta ska kunna tillföras bostadsrätten måste den befintliga bostadsrätten (nedan kallad ”Den ursprungliga bostadsrätten”) upphöra och en ny bostadsrätt (nedan kallad ”Den nya bostadsrätten”) med den tillkommande ytan därefter skapas. Den nya bostadsrätten måste då till delas nya andelstal och en insats.

Eftersom frågan kan komma att aktualiseras fler gånger i framtiden har styrelsen valt att lyfta frågan om fastställande av principer för beräkning av insatser och andelstal vid upplåtelse av bostadsrätt för tillbyggnation till stämman. Principerna syftar till att skapa en likabehandling för hanteringen av dessa ärenden.

Styrelsens förslag innebär att andelstalet för kapital förblir oförändrat för Den nya bostadsrätten även efter tillbyggnationen. Andelstalet för kapital styrs av huruvida bostadsrättshavaren gjort kapitaltillskott till föreningen och motsvarar varje bostadsrätts del av föreningens låneskuld. Förslaget motiveras med att tillbyggnationen inte innebär några direkta kostnader för föreningen och således inte påverkar föreningens låneskuld eller tidigare gjorda kapitaltillskott.

Styrelsens förslag innebär att andelstalet för drift justeras så att samma avgift per kvm tillämpas för den tillkommande ytan i Den nya bostadsrätten som för Den ursprungliga bostadsrätten. Detta motiveras av att lägenheterna i föreningen skiftar i karaktär och i läge. Styrelsen har således ansett att det är motiverat att tillämpa samma andelstal/kvm för den tillkommande ytan som för Den ursprungliga bostadsrätten.

Styrelsens förslag innebär att även insatsen justeras så att samma insats per kvm tillämpas för den tillkommande ytan i Den nya bostadsrätten som för Den ursprungliga bostadsrätten. Detta motiveras av att lägenheterna i föreningen skiftar i karaktär och i läge. Styrelsen har således ansett att det är motiverat att tillämpa samma insats/kvm för den tillkommande ytan som för Den ursprungliga bostadsrätten.

Styrelsens föreslår att:

- Stämman fastställer att följande principer för beräkning av insats och andelstal ska tillämpas vid nyupplåtelse av bostadsrätt inför tillbyggnation:
- Andelstal för kapital ska fastställas till samma andelstal för Den nya bostadsrätten som gällt för Den ursprungliga bostadsrätten.
- Andelstal för drift för Den nya bostadsrätten ska fastställas till samma andelstal per kvadratmeter som för Den ursprungliga bostadsrätten. Det nya andelstalet för drift beräknas genom att andelstalet per kvadratmeter för Den ursprungliga bostadsrätten multipliceras med antalet kvadratmeter som upplåtelsen av Den nya bostadsrätten omfattar.
- Insats för Den nya bostadsrätten ska fastställas till samma insats per kvadratmeter som för Den ursprungliga bostadsrätten. Den nya insatsen beräknas genom att insatsen per kvadratmeter för Den ursprungliga bostadsrätten multipliceras med antalet kvadratmeter som upplåtelsen av Den nya bostadsrätten omfattar.”

2. Förvärv, upphörande och nyupplåtelse

”Bostadsrättshavaren till lgh nr 11 Glanshammarsgatan 128, vill utöka ytan på sin bostadsrättslägenhet genom en tillbyggnad. För att yta ska kunna tillföras bostadsrätten måste den befintliga bostadsrätten upphöra och en ny bostadsrätt med den tillkommande ytan därefter skapas. Föreningen har tagit hjälp av HSB för att ta fram de handlingar som krävs för detta.

Styrelsen föreslår att:

- Stämman beslutar att förvärva bostadsrätt nr 11 i enlighet med de villkor som framgår av bilagt överlåtelseavtal.
- Stämman beslutar att bostadsrätt nr 11 ska upphöra, samt
- Stämman beslutar att upplåta bostadsrätt nr 11 med de villkor som framgår av bilagt upplåtelseavtal.”

Stämman beslutar,
att bifalla styrelsens förslag till beslut.

§ 10 Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden tackade medlemmarna för visat intresse och avslutade stämman.

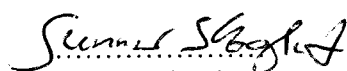
Ormkärr 2 september 2021

Vid protokollet

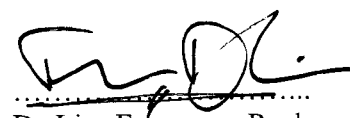
Justeras

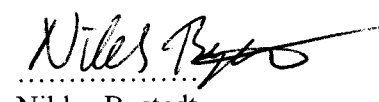
Justeras

Stämмоordförande


Gunnar Skoglund


Erik Hedenstedt


De Lisa Francesco Paolo


Niklas Bystedt