

Dags att planera för stadgerevision.

Den 1 juli 2016 trädde nya regler i kraft som innebär att alla föreningar måste anta nya stadgar. Det är hög tid att börja planera bytet av stadgarna.

Varför behöver vi nya stadgar?

Till att börja med är det viktigt att förstå att bostadsrättsföreningarnas stadgar är ett komplement till bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen) och att alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar.

Nya lagregler kräver en uppdatering av alla föreningars stadgar

Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som följd flera ändringar i andra lagar. Med anledning av de nya lagreglerna så finns nu uppdaterade normalstadgar för bostadsrättsföreningar (2011 års normalstadgar, version 5).

Våra tidigare normalstadgar, både 1999, 2003 års stadgar och tidigare versioner av 2011 års stadgar, strider mot lag och **alla HSBs bostadsrättsföreningar kommer därför att behöva anta nya stadgar.**

Speciellt i den nya lagen är att man uttryckligen säger att om föreningens stadgar strider mot lag så ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls **senast den 30 juni 2018** lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lag. Ni bör dock börja planera er stadgerevision redan nu, ju tidigare ni inleder processen desto bättre.

En övergångsperiod för vissa ändringar

Huvudregeln är att **om en förenings stadgar strider mot en lag så ska lagen tillämpas**. Det finns dock **vissa övergångsbestämmelser** och stadgarna kan i vissa fall tillämpas under en övergångsperiod trots att de strider mot lag.

Hur byter vi stadgar?

För beslut om ändring av stadgarna krävs antingen:

- att samtliga röstberättigade godkänner ändringen på en stämma eller,
- att beslutet tas på två på varandra följande stämmor. På den första stämman ska beslut fattas med enkel majoritet och på den andra en majoritet om minst två tredjedelar av de röstande.

Då två stämmor ska hållas finns det inget krav på att någon av stämmorna ska vara en ordinarie stämma. Det viktiga är att det är två stämmor som följer efter varandra, det vill säga utan någon stämma emellan.

P M ANGÅENDE ANTAGANDE AV NYA STADGAR

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningen på extra föreningsstämma den 15/5 2018 fattar första beslutet av två om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Beslutet skall fattas med enkel majoritet av de på stämman röstande.

Beslut nummer 2 är planerat att tas på den ordinarie årsstämman i november 2018. Detta ska fattas med trefjärdedels majoritet av de på stämman röstande. Motivet till denna förstärkta majoritet är att de nya stadgarna föreslår en annan fördelningsgrund för årsavgiften. Mer om detta sedan.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar är baserade på HSB normalstadgar från 1999. Alla texter åldras med tiden. De åldras i den bemärkelsen att samhället ständigt utvecklas såsom lagar, språk och värderingar förändras. Stadgarna bör vara ett levande dokument som är lättillgängligt och som de förtroendevalda och medlemmarna i föreningen kan använda och finna stöd av i sin praktiska verklighet. Det främsta skälet till att föreningen skall uppdatera sina stadgar är att säkra att de är uppdaterade och i överensstämmelse med aktuell lagstiftning. Lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen, som ändrades 1 juli 2016, innebär att bostadsrättsföreningen måste uppdatera sina stadgar. I de nya stadgarna är också språket mer modernt och texterna mer lättbegripliga för medlemmarna.

Föreslagna ändringar

Nedan redovisas i sammanfattning de viktigaste förändringarna i förhållande till bostadsrättsföreningens stadgar. Inledningsvis kan nämnas att de nya stadgarna inleds med en innehållsförteckning och att flera paragrafer fått nytt paragrafnummer och bytt plats.

§2 Ändamålet

Tillägg att föreningen i all verksamhet ska värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

§5 Rätt till medlemskap

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

§11 Insats, andelstal och årsavgift

I de nya stadgarna föreslås att lägenhetens andelstal ska utgöra fördelningsgrund för årsavgiften. Det innebär i praktiken ingen förändring av respektive lägenhets årsavgift. Motivet till förändringen är att föreningen i samband med byggnation och eventuell upplåtelse av nya lägenheter i framtiden på ett betydligt enklare sätt kan fastställa årsavgift och andelstal. Dessutom är det enklare för varje medlem att förstå vad deras andelsägande i föreningen är.

Det har öppnats en möjlighet för föreningen att ta ut ersättning för informationsöverföring med lika belopp per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel-tv kan fördelas lika istället för efter andelstal eller insats.

Ordet informationsöverföring är förhoppningsvis framtidssäkert och innefattar också kommande tekniska lösningar. Det skall vara begränsande så att inte stadgarna öppnar för godtyckliga individualiseringar av kostnaderna.

§12 Upplåtelse, överlåtelse och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Genom en lagändring från den 1 juli 2014 har det gjorts ett tillägg i §12 om att föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiftstaket är på högst 10% av prisbasbeloppet/år. Det krävs i så fall ett beslut av styrelsen. Vid uthyrning kortare tid än ett år måste avgiften justeras neråt.

§13 Räkenskapsår och årsredovisning

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning.

§14 Föreningsstämma

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om föreningsstämman fattar ett enhälligt beslut. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§16 Kallelse

Kallelsetiden ändras till samma kallelsetid för ordinarie och extrastämma. Det innebär tidigast sex (6) veckor eller senast två (2) veckor före stämman. Stadgeändringen överensstämmer med förändringarna i lagen om ekonomiska föreningar.

§17 Dagordning

Föreslagna förändringar innebär främst redaktionella ändringar och tydliggör hur en stämma ska genomföras. Vad som kan betecknas som de viktigaste nyheterna är att:

Stämman öppnas och avslutas (p 1 och 25)

Fler än två rösträknare kan väljas (p 8)

Valberedningen omnämns bland dem som kan få arvode (p 15)

Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma (p5)

Antalet ledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning ska fastställas före valen (p16, 19 och 21)

HSB-ledamoten ska presenteras (p 18)

Valberedningens sammankallande kallas i fortsättningen för valberedningens ordförande (p 22)

Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman. Ändringen stämmer överens med HSB kod för brf.

§18 Rösträtt, ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen, medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombuds – och biträdeskretsen har i de nya stadgarna utvidgats på så sätt att medlem har rätt att företrädas av valfritt ombud eller ha med sig valfritt biträde. Skälet är bl a att ett medlemskap kan representera stora värden och medlemmen ska då ha bra förutsättningar att få sin rätt tillvaratagen.

Den medlem som inte fullgjort sin förpliktelse till föreningen har inte rösträtt på stämman. Detta har preciserats till att gälla den som inte betalt årsavgift.

En fullmakt ska lämnas in av den som är ombud för någon medlem. Föreningen kan ha behov av att bevisa närvaron så det räcker inte längre att bara visa upp fullmakten.

§22 Konstituering och firmateckning

Det krävs inte i de nya stadgarna att föreningen ska utse en vice ordförande. Något hinder mot att utse en sådan finns inte.

Nytt beträffande firmatecknare är att det nu skall vara högst fyra men två styrelseledamöter räcker. Styrelsens ordförande utses på stämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Tidigare gällde att styrelsen i sin helhet konstituerade sig själv.

§26 Valberedning

En nyhet är att valberedningen ska lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen och revisorerna.

§27 Fonder

Enligt bestämmelsen är det styrelsen som reserverar medel för yttre underhållet. Paragrafen förutsätter att föreningen har en upprättad underhållsplan. Skillnaden i förhållande till nuvarande stadgar är att stämman i fortsättningen inte kommer att fatta beslut om underhållsreservering. Styrelsen har i de nya normalstadgarna tagit över detta ansvar. Därmed kan inte stämman, som tidigare, rösta nej till en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen kan, i de nya stadgarna, själva välja om de vill ha en inre fond eller inte.

§28 Underhållsplan

Kraven på underhållsplan fanns redan tidigare men nu har den strukturerats annorlunda för att bli tydligare. Samtidigt har kraven på styrelsen skärpts (se §27).

§31 Bostadsrättshavarens ansvar

Innebär ett utökat ansvar i förhållande till nuvarande stadgar. Om bostadsrättshavaren vill ta den bostadstilläggsförsäkring, som föreningen tecknat, i anspråk ska bostadsrättshavaren svara för självrisk och åldersnedskrivning.

Ytterdörren ligger, enligt de nya stadgarna, normalt på bostadsrättsföreningen. Däremot är alla funktionsdelar kvar på bostadsrättshavaren. Skälet är att det i framtiden ska vara lättare att genomföra ett övergripande byte av ytterdörrarna.

Bostadsrättshavaren ansvarar för samtliga el-ledningar enligt de nya stadgarna. Tidigare var det bara synliga ledningar men eftersom det är komplicerat att dela ansvar på en kabel som delvis är synlig och delvis är inbyggd har skrivningen ändrats.

Bostadsrättshavaren ansvarar, i princip, alltid för egna installationer. Om installationerna har utförts på områden som föreningen ansvarar för (avlopp, ventilation) måste föreningen agera direkt mot den som utfört den felaktiga åtgärden och inte mot den som har "ärvt" problemet efter en överlåtelse.

§32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Ordet "synliga" (ledningarna) har bytts mot "ursprungligt golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg" för att klargöra var föreningens ansvarsområde begränsas.

Föreningen ansvarar för hela ventilationssystemet. För att systemet skall fungera bra är det föreningens ansvar för att det justeras. Myndigheten kommer alltid att vända sig mot föreningen om det finns brister i ventilationen och då är det viktigt att hela ansvaret tydligt vilar på den.

En sista mening tydliggör att föreningen svarar för sådant som ligger utanför bostadsrätten, brevlåda, postboxar och staket.

§34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Sista meningen, om att återställande ska ske till sedvanlig standard har tagits bort. Detta för att det är orimligt att begränsa möjligheterna till ersättning för dem som har haft en förhållandevis bättre standard.

§40 Andrahandsupplåtelse

Riksdagen beslutade om en lagändring i bostadsrättslagen 1 juli 2014. De skäl en bostadsrättshavare behöver för att få samtycke blir generösare.

Hisings-Kärra den 11 april 2018.