



Sammanfattning och förklaring av nya stadgar

Här kommer en sammanfattning och förklaring av skillnader mellan föreningens nuvarande stadgar och de nya stadgar som styrelsen föreslår att föreningen skall byta till.

De nya stadgarna baseras på den senaste versionen av mönsterstadgar som organisationen Bostadsrätterna, som föreningen är medlem i, tagit fram. Dessa mönsterstadgar är uppdaterade efter de senaste lagändringarna och innehåller inget som Bolagsverket inte godkänner. De är dessutom tydligare och mer detaljerade på en del punkter, vilket förhoppningsvis skall minska osäkerheter och otydligheter rörande hur paragrafer skall tolkas och hur ansvar skall fördelas.

Dispositionen i de nya stadgarna skiljer sig från de nuvarande. De nya stadgarna har en tydligare uppdelning i olika sektioner, och de nya stadgarna har fler paragrafer vilket beror på att t.ex. paragraferna 4 och 5 i dagens stadgar blivit paragraferna 2-6 i de nya, och paragrafen 6 i dagens stadgar blivit paragraferna 7-11 i de nya.

Styrelsen har gjort vissa ändringar i mönsterstadgarna för att anpassa dem till vår förening, men försökt göra så få ändringar som möjligt eftersom mönsterstadgarna är framtagna av erfarna jurister. Ändringarna rör främst paragraferna 35, 36, och 42 som beskriver ansvarsförhållanden. De flesta ändringarna är avstämda med Bostadsrätternas jurister för att undvika misstag. Vi har dessutom gjort vårt bästa för att framtidssäkra stadgarna, men framtida lagändringar, samhällets och teknikens utveckling, och andra omständigheter kommer med största sannolikhet ändå medföra att stadgarna förr eller senare måste ändras/uppdateras.

Det som följer är en beskrivning av skillnaderna mellan nuvarande och nya stadgar, med förklaringar och motiveringar till skillnaderna. En del skillnader, t.ex. i formuleringar som inte innebär någon nämnvärd ändring av stadgarnas innebörd, beskrivs inte.

Medlemskap: det förtydligas att kommun och landsting inte får vägras medlemskap ifall de köper en bostadsrätt (enligt lag kan föreningen inte neka kommun och landsting medlemskap), och en ny bestämmelse om att juridisk person behöver styrelsens samtycke för att köpa mer än en bostadsrätt tillkommer. (3 § nya stadgarna, 5 § gamla stadgarna.)

Medlemskap: med de nya stadgarna kan en person som säljer sin bostadsrätt fortsätta vara medlem om styrelsen medger det. Detta blir ytterst sällan aktuellt, men det finns exempel från föreningar där en person som flyttar kvarstår som medlem ett tag främst för att slutföra något projekt som denne arbetat med ifall personen även varit styrelsemedlem. (2 § nya stadgarna.)

Medlemskap: i de nya stadgarna tas formuleringarna rörande bodelning, dödsbo, arv etc. bort. (5 § gamla stadgarna.)

Andelstal: i de nya stadgarna införs regler för hur bostadsrätternas andelstal får ändras. (8 § nya stadgarna.)

Avgifter: de gamla stadgarnas bestämmelse om ersättning för investeringar som är till nytta för samtliga medlemmar tas bort eftersom de av jurister anses vara för otydliga. (6 § gamla stadgarna.)



Avgifter: formuleringar i de nya stadgarna ger enklare möjlighet för föreningen att ta betalt för laddning av elbilar i garaget. (8 § nya stadgarna.)

Avgifter: de nya stadgarna ger även möjlighet för föreningen att ta ut en avgift av dem som hyr ut sin lägenhet i andra hand. (9 § nya stadgarna.)

Stämman: tiden för att lämna motioner till stämman ifall styrelsen inte meddelat annat ändras från slutet av april till början av mars. Detta har oftast ingen praktisk betydelse eftersom styrelsen oftast meddelar ett sista datum för inlämnande av motioner, men minskar risken för formella fel ifall årsstämman något år skulle hållas tidigare än den vanligen gör. (13 § nya stadgarna, 26 § gamla stadgarna.)

Stämman: de punkter som skall behandlas på en stämman har ändrat ordning och delats upp på ett annat sätt, men i praktiken är det ingen skillnad mot dagens bestämmelser. (15 § nya stadgarna, 28 § gamla stadgarna.)

Stämman: i de nya stadgarna anges nya tidsgränser för kallelser till stämman, och även nya regler för hur kallelse skall/kan utfärdas. Detta är en anpassning till ändrad lagstiftning. (16 § nya stadgarna, 29 § gamla stadgarna.)

Stämman: i de nya stadgarna specificeras tydligare vilka som får vara biträden/ombud på stämmor, och möjlighet för personer som inte är medlemmar att närvara införs. (18 § nya stadgarna, 30 § gamla stadgarna.)

Stämman: i de nya stadgarna införs ett förbud att rösta i fråga där medlemmen är i en jävssituation. (20 § nya stadgarna.)

Stämman: formuleringarna om valberedning i de nya stadgarna blir sådana att en valberedning får, inte måste, väljas. (22 § nya stadgarna, 32 § gamla stadgarna.)

Stämman: i de nya stadgarna införs bestämmelser rörande stämmoprotokoll. (23 § nya stadgarna.)

Styrelse: i de nya stadgarna är antalet suppleanter 0-3, mot dagens 1-4. (24 § nya stadgarna, 16 § gamla stadgarna.)

Styrelse: i de nya stadgarna tillåts inval av en utomstående person till styrelsen. Idag används en sådan bestämmelse oftast då föreningen är medlem i t.ex. HSB, eftersom HSB kräver att få ha en representant i styrelsen. Vår förening är inte medlem i någon organisation som ställer sådana krav. (24 § nya stadgarna.)

Styrelse: i dagens stadgar bestämmer styrelsen vem som skall vara ordförande etc., men i de nya stadgarna kan antingen styrelsen eller stämman bestämma detta. Om stämman bestämmer detta medför det att ändringar måste bestämmas på extrastämman, t.ex. ifall ledamot hoppar av eller flyttar, eller styrelsen helt enkelt vill omfördela ansvarsområden. Vanligen bestämmer styrelsen detta internt, men det kan vara bra att ha denna möjlighet. (25 § nya stadgarna, 16 § gamla stadgarna.)



Beslut om fastigheten: reglerna för hur förändringar av medlems lägenhet kan beslutas av föreningen förtydligas i de nya stadgarna. (28 § nya stadgarna, 7 § gamla stadgarna.)

Styrelsens åligganden: i de nya stadgarna beskrivs tydligare styrelsens åligganden. (30 § nya stadgarna, 20 § gamla stadgarna.)

Styrelsens befogenheter: de gamla stadgarnas skrivningar rörande styrelsens befogenheter att byta bank och omplacera lån tas bort då de är onödiga, och förbudet för styrelsen att ta upp nya lån tas bort eftersom det kan medföra att styrelsen inte kan utföra åtgärder som den är skyldig att utföra. (19 § gamla stadgarna.)

Årsredovisning: en del tidsgränser ändras för att anpassa till ändrad lagstiftning. (30 § och 34 § nya stadgarna.)

Revisorer: i de nya stadgarna kan 0-2 revisorssuppleanter väljas, mot dagens 1. (33 § nya stadgarna, 22 § gamla stadgarna.)

Ansvarsfördelning, rättigheter och skyldigheter: detta har förtydligats och blivit mer utförligt. De gamla stadgarnas 8 § är nu 43 §, med undantag för skrivningarna om dörrar som dels varit överflödiga då de ändå krävt bygglov och dels flyttats till de föreslagna trivsel- och ordningsreglerna. De gamla stadgarnas 7 § är i de nya stadgarna uppdelat på 35-38 §, 40 § och 42 §. Förändringar och förtydliganden (ej komplett lista, läs själv och jämför paragrafer i gamla och nya stadgarna):

- Formuleringar rörande ytskikt/ytbeläggningar är nu tydligare och mer precisa.
- Ansvar för golvbrunn preciseras: föreningen ansvarar för brunnen, medlemmar för brunnen klämring samt rensning av brunnen.
- Underhåll/reparationer av fönster flyttas till föreningen förutom vid inbrott/åverkan.
- Utvändig målning av ytter-/altan-/balkongdörrar flyttas till föreningen.
- Det förtydligas att ledningar för avlopp etc. som är "utanför lägenheten", t.ex. avloppsledningar nere i golv, är föreningens ansvar.
- Det förtydligas att föreningen ansvarar för ventilationen förutom för viss målning, rengöring och filterbyten, och att medlemmar ansvarar för spiskåpor.
- Ansvar för dörrar med tillhör till förrådsutrymme ändras så det motsvarar ansvaret för dörrar till lägenheten. De som har förrådsutrymme i större förrådsbyggnad ansvarar för grinden till förrådsutrymmet medan föreningen ansvarar för ytterdörren in till förrådsbyggnaden, och de som har förråd med egen ingång utifrån ansvarar för ytterdörren förutom för målning av utsidan.
- För att undvika skador i förrådens fasader införs begränsningar i hur krokar, hyllor etc. får fästas i förråd.
- Det förtydligas att tillstånd krävs för montering av saker på parkeringsplatser i garaget.
- Ansvar m.m. för växtlighet och installationer/byggnationer på mark förtydligas.
- Ansvar m.m. för förändringar och installationer utanför lägenheten förtydligas.

Felanmälan och vanvård: nya bestämmelser om felanmälan och vanvård införs. (39 § och 41 § nya stadgarna.)



Andrahandsupplåtelse och inneboende: skrivningarna om andrahandsuthyrning har moderniserats och anpassats till ny lagstiftning (47 § nya stadgarna, 11 § gamla stadgarna), och en ny formulering om inneboende har införts (48 § nya stadgarna).

Underhållsplan: kravet att upprätta en underhållsplan tas bort. (34 § gamla stadgarna.)

Likvidering/upplösning av förening: formuleringen om fördelning av tillgångar ifall föreningen likvideras/upplöses har ändrats från "i förhållande till lägenheternas andelstal" till "i förhållande till lägenheternas insatser". I praktiken innebär det ingen skillnad eftersom insatsens storlek bestäms av andelstalet. (37 § gamla stadgarna, 55 § nya stadgarna.)

Ändring av stadgar: det införs bestämmelser om hur stadgarna får ändras. (57 § nya stadgarna.)