

1. BAKGRUND TILL STADGEREVISIONEN

Det finns flera orsaker till att styrelsen lägger fram förslag till nya stadgar vid årsstämman 2018. Dels har flera nya lagändringar trätt i kraft sedan stadgarna senast reviderades år 2008 vilket bland annat gör att föreningens stadgar inte går i linje med gällande rätt i vissa fall. Det blir därmed onödigt krångligt för medlemmar att veta vad som faktiskt gäller. Nuvarande stadgar är ibland svåra att tolka vad gäller ansvarsfördelning och det ligger i allas intresse att enkelt kunna ta reda på hur fördelningen ser ut. Stadgarna innehåller därutöver vissa inaktuella bestämmelser.

Den 1 juli 2016 trädde ändringar i lagen om ekonomiska föreningar i kraft. I övergångsbestämmelserna till lagen om ekonomiska föreningar anges att om föreningens stadgar strider mot lag så ska styrelsen till en föreningsstämma som ska hållas senast den 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lag.

Styrelsen har därför i samråd med Fastighetsägarna (vår ekonomiska förvaltare) gjort bedömningen att stadgarna bör ses över i sin helhet. Förhoppningen är att det med detta förslag ska bli enklare för alla medlemmar att tolka stadgarna.

Arbetet har bedrivits i nära samarbete med fastighetsjurister på Fastighetsägarna, vilka också har fått förtroendet att formulera skrivelserna för att få till rätt formuleringar och ett professionellt öga på stadgarna. Ambitionen har varit att stadgarna ska

- formuleras i enlighet med nu gällande lag, både vad gäller sådant som föreningen redan lyder under och sådant som ger föreningen nya möjligheter
- i den mån det är lämpligt följa praxis och Fastighetsägarnas mönsterstadgar
- där det är väsentligt och lämpligt behålla allt som är specifikt för just Brf Tellusborgshus.

Syftet med revisionen har inte varit att göra några stora innehållsmässiga ändringar utan fokus har snarare legat på att städa stadgarna från sådant som inte längre gäller, få in det som redan gäller enligt lag (oavsett om det står i våra stadgar eller inte), att förenkla för den som läser stadgarna att förstå vad de säger och slutligen att tydliggöra hur den faktiska ansvarsfördelningen ser ut mellan förening och enskild medlem.

De föreslagna förändringar som kan vara mest intressanta att känna till är att det nu införs ett uttryckligt förbud mot juridisk person att bli medlem som lägenhetsinnehavare (dock inte för lokalinnehavare), såhär ser det redan ut i praktiken. Föreningen ges möjlighet att ta ut en avgift för uthyrning i andrahand. Ändringen ger styrelsen möjligheten att göra detta, vilket alltså också betyder att styrelsen kan avstå från att ta ut en avgift. Nuvarande styrelse ser många fördelar med att kunna göra detta. Styrelsen behandlar omkring 40 andrahandsansökningar årligen och för övriga ärenden som rör enskild medlem tar vi redan i dag ut avgift (exempelvis garage, överlåtelse, pantsättning).

Vidare föreslås att rensa sådant som inte längre är aktuellt. I nuvarande stadgar står det att styrelsen utfärdar intyg till nya medlemmar samt att den som planerar att överlåta (sälja) sin lägenhet först ska meddela styrelsen. Det förstnämnda görs inte och det är inte heller någon som har efterfrågat det. Det sistnämnda går inte att kräva (av de 37 överlåtelser styrelsen hanterade under 2017 var det ingen som valde att meddela styrelsen först). Det står också i våra

nuvarande stadgar att Stockholm stad utser en revisor åt föreningen. Detta är inaktuellt och görs inte i dag.

Ambitionen är att förtydliga underhållsansvaret mellan förening och medlem. Syftet har alltså inte varit att ändra fördelningen, men att göra det enklare för alla att förstå vad som gäller.

Enligt förslaget kommer styrelsen i framtiden bestå av 5-7 ledamöter och 0-2 suppleanter. Att ändra från nuvarande exakta antal (5 och 2) är nödvändigt eftersom nuvarande stadgar inte lämnar utrymme för flexibilitet. Vid avhopp sitter personen formellt kvar fram till en ny stämma har valt en person som ersätter den. Senaste tre verksamhetsåren har det varit avhopp från styrelsen och det är nödvändigt att göra stadgarna mer flexibla på denna punkt. Särskilt med tanke på att grunden för att kunna väljas till styrelsen är att du är medlem i föreningen, och säljer du din lägenhet kommer du inte kunna sitta kvar. Med förslaget föreslås också att ledamöter väljs årligen, i stället för på två år. Detta är praxis i många föreningar i dag och förhoppningen med denna ändring är att tröskeln för att vilja sitta i styrelsen ska sänkas. Alla som vill kan väljas om år efter år ändå. På samma sätt kan alla avsättas vid årsstämman i dag, även om de valts in på två år. Även om kontinuiteten i dag är en brist inom föreningen tror vi inte att långa mandatperioder är lösningen på problemet utan att det snarare hämmar folk från att ens kandidera.

Förslaget innebär också att antal revisorer går från tre (varav en auktoriserad) till två. Suppleanter ändras från två till ingen eller två. Med nuvarande stadgar har föreningen svårt att leva upp till kraven, eftersom intresset för att vara revisor är lågt bland medlemmarna. Dessutom minskar behovet av att arbetsbördan delas på flera när föreningen har en auktoriserad revisor.

Här presenteras också nya förslag som rör årsstämman. Nuvarande stadgar säger att årsstämman ska hållas innan april månads slut. Enligt lag kan dock stämma hållas juni ut. Styrelsen har också märkt att det är svårt att få ihop allt underlag i tid och förslaget är därmed att årsstämman ska hållas innan maj månads slut. Årsstämman kan såklart fortsatt ligga i april ändå, men det öppnar för lite flexibilitet. Vidare kan kallelse ske via lapp i portar och hemsida, istället för som nu personligen. Dagordningen ändras något, däribland med ett tillägg om en punkt att tillsätta valberedning, vilket inte finns med i nuvarande stadgar. Sista dag för medlem att skicka in motion ändras från "sex veckor innan årsstämma" till "1 februari", för att göra det enklare och tydligare för medlemmar att veta när de ska ha skickat in sin motion.

Slutligen föreslås en ändring om att avsättning till yttre fond görs på beslut av styrelsen och enligt underhållsplan. I dag görs det av årsstämman. Ändringen följer praxis i många föreningar i dag.

I detta dokument följer först en sammanfattning av innehållsmässiga ändringar i förslaget (med referens till paragraf). Därefter presenteras förslaget, avsnitt för avsnitt, följt av nu gällande stadgar. Varje avsnitt inleds med en kommentar kring de ändringar som föreslås.

2. SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLSMÄSSIGA ÄNDRINGAR

De största förändringarna som föreslås jämfört de befintliga stadgarna med avseende på innehållsmässig betydelse är följande:

- Förtydligande av grunderna och reglerna för medlemskaps beviljande i 10 § (bef. 1 & 6 §§). Reglerna har även preciserats noggrannare samt anpassats till nuvarande lagstiftning.
- I 3 § (bef. 2 §) föreslås stycket som lyder ”Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus” tas bort eftersom det är överflödigt lydelsen i förslaget. Även ett stycke som lyder ”Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.” föreslås tas bort eftersom innehållet är inaktuellt.
- I 5 § (bef. 4 §), eftersom föreningen har andelstal som grund för årsavgifternas uttag, ska det även anges i första stycket att styrelsen fastställer andelstalen. I fjärde stycket sista meningen föreslås anges att ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel-TV kan fördelas lika i stället för efter andelstalet.
- I 6 § (bef. 4 §) fastställs i stadgeförslaget beloppsreglerna för samtliga avgifter. Här föreslås även läggas till bestämmelser om avgift för andrahandsupplåtelse. Detta innebär att styrelsen ges möjlighet att ta ut avgift, inte att det per automatik blir så.
- I 7-9 §§ (bef. 5-9 §§) finns nu reglerna kring upplåtelse och övergång av bostadsrätt, därtill med en del förtydligande utfyllnad. Därpå följande regler finns sedan i 10-11 §§ med en del ytterligare förtydligande komplettering. Bestämmelserna har skrivits om så att de överensstämmer med den rättspraxis som finns gällande medlemskap. I bestämmelserna föreslås också ett uttryckligt förbud mot att bevilja juridiska personer inträde i föreningen. I bef. 5 § finns en formulering som lyder ”Bostadsrättshavare som avser överlåta sin bostadsrätt, bör till bostadsrättsföreningen meddela detta innan avtal om överlåtelse träffas” – detta går inte att kräva, varför formuleringen nu har tagits bort.
- I 10 § har viss editering gjorts för att bättre passa föreningen gällande syftet med förvärv av bostadsrätt och rätt till medlemskap.
- Bestämmelser gällande fördelning av underhållsansvaret mellan förening och medlem har utökats och preciserats (13 §) (bef. 11). Ansvar för fönstren är detsamma men tillsammans med 11 § p. 7 d) har däremot ansvarsfördelningen mellan medlem och förening förtydligats. Ordet stamledning har tagits bort då detta inte följer ordvalen i lagstiftningen och därmed bidrar till tolkningssvårighet.
- Ny bestämmelse gällande hem- och bostadsrättstilläggsförsäkring har införts med 14 §. Trots att det inte finns någon sanktion har vid framtagandet av Fastighetsägarnas mönsterstadgar ändå valts att ta med detta, då det är av vikt för såväl förening som medlem att försäkring tecknas.
- Uppdatering av vissa texter, såsom t.ex. bevarandet av ordning, sundhet och gott skick, tågordning vid störningar, m.m. (t.ex. 16 §) (bef. 13 §).
- Förtydligande och kompletterande avseende rätten för Föreningens företrädare att få komma in i lägenheten i vissa fall (17 §) (bef. 14 §).
- I 18 § (bef. 15 §) har uppdateringar gjorts för att överensstämja med lagändringar i bostadsrättslagen.
- Tillägg och uppdateringar i enlighet med gällande rätt har gjorts i 21 § avseende förverkande av bostadsrätt och därtill hörande regler om uppsägning (bef. 19 §). Utöver detta har bef. 20-22 §§ tagits bort. Innehållet i dessa paragrafer är kodifierade versioner av daterade bestämmelser i bostadsrättslagen. Idag finns fortfarande bestämmelser med liknande innehåll. Anledningen till att Fastighetsägarna inte

medtagit dem i sina mönsterstadgar är för att det blir väl omfattande och svåröverskådligt för den vanlige medlemmen. Det som nu är med är de viktigaste bitarna. Bestämmelserna gäller hursomhelst för föreningen oavsett om de är med i stadgarna eller inte.

- Vissa ändringar gällande val av ledamöter och suppleanter har gjorts. Det är dock bra att vara medveten om att även om ledamöter och suppleanter väljs på exempelvis tvåårsbasis kan samtliga ledamöter och suppleanter trots sådan bestämmelse ändå avsättas vid varje ordinarie föreningsstämma; och det går trots sådan bestämmelse att kräva omval av hela styrelsen.
- I 26 § (bef. 27 §) upptas nu att rivning eller väsentlig förändring kräver föreningsstämmas beslut, fastighetsnämndens inflytande i föreningen har helt tagits bort eftersom bestämmelsen inte längre är aktuell.
- Angående föreningens nuvarande bestämmelser för när föreningsstämma ska hållas (bef. 30 §), revisionsberättelse ska vara avgiven (bef. 29 §), styrelsen ska avlämna förvaltningsberättelse etc. till revisorerna (bef. 26 §), när redovisningshandlingar etc. ska hållas tillgängliga för medlemmarna (bef. 29 §) samt motioner till ordinarie stämma ska vara inkommen (bef. 32 §) har tidsbestämmelserna för dessa ändrats i stadgeförslaget jämfört befintliga stadgar. Den främsta anledningen till förändringen är att styrelsens flexibilitet och möjlighet att anpassa sitt arbete försämras om exempelvis förvaltningsberättelse etc. måste vara avlämnad till revisorerna senast den 15 februari som i nuvarande stadgar. Inget förhindrar givetvis att styrelsen som praxis även fortsättningsvis håller sig till en sådan arbetsordning men med förslagets lydelse ges största möjlighet för varje styrelse att själva ha inflytande över arbetsordningen samtidigt som arbetet kan bedrivas inom i lag uppställda tidsbestämmelser. Observera att även årsredovisning, förvaltningsberättelse och skriftlig förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar numera måste hållas tillgängligt senast två veckor före ordinarie föreningsstämma (27 §) (bef. 29 §).
- I 29 § (bef. 28 §) är nu bestämmelserna för revisorerna något ändrade. Föreningens praxis behöver av denna anledning dock inte förändras. Anledningen till att ha en till två revisorer och ingen eller högst två suppleanter är för att det t.ex. kan finnas år då det är svårt att få tag på medlemmar som vill ställa upp för dessa förtroendeuppdrag och för sådana fall kan det vara bra att ha viss flexibilitet i hur många revisorer som krävs. Revisorerna ska i stadgeförslaget framlägga revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie stämma, detta enligt gällande rätt.
- Tillägg/uppdatering avseende kallelsetid och sätt vid kallelse till ordinarie- och extrastämma med anledning av nya lagbestämmelser (30 §) (bef. 34 §).
- Ändringar har gjorts avseende föreningens motionsperiod i stadgeförslaget, se 31 §. Det är praktiskt att ha en bestämd sista dag för motioner istället för som nu ”senast sex veckor innan”.
- Några mindre förändringar i ärendeordningen på stämma, se 32 § (bef. 33 §).
- I 34 § (bef. 35 §) har nu den något utvidgade krets av ombud som föreningen tillåter tillförts stadgeförslaget. Utöver detta har regler om biträde tillförts i överensstämmelse med lagen om ekonomiska föreningar.
- Beträffande fondering och underhållsplan är nu i 35 § (bef. 36 §) specificerat att styrelsen ska upprätta underhållsplan och att detta specifikt ska vara grunden för avsättningarna till den yttre fonden. Fonden för inre underhåll finns inte längre och har därför tagits bort ifrån stadgeförslaget.

3. STADGAR – FÖRSLAG, NU GÄLLANDE SAMT KOMMENTARER

för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (org nr) 702002-3219

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

Kommentar:

Rubriken har för tydlighets skull ändrats från ”Firma och ändamål” till ”Firma, säte och ändamål”.

I paragraf 1 läggs därefter säte (Stockholm) till. Ingen förändring i sak. Det som i huvudsak här ändras är att föreningens ändamål har preciserats så att upplåtelse av bostäder är till för boende och upplåtelse av lokaler (tidigare ”andra lägenheter”) är för nyttjande.

Stycket om ändamål görs till en ny paragraf 2.

Föreslagen lydelse

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus

Styrelsens säte är Stockholm

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nuvarande lydelse

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

Kommentar:

”Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.” – föreslås tas bort. Bostadsrättsbevis utfärdas inte idag, därav bör det inte stå i stadgarna.

I övrigt införs sådant som redan gäller enligt lag numera.

Stycket ”Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus” föreslås tas bort eftersom den är överflödig.

Föreslagen lydelse

3 §

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iaktta bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Nuvarande lydelse

§2

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med Kap 6 § 4 i Bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

§3

Frågan om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av Kap 2 i bostadsrättslagen.

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

INSATS OCH AVGIFTER

Kommentar:

Rubrik ändras från ”Avgifter” till ”Insats och avgifter”.

I 5 § (bef. 4 §), eftersom föreningen har andelstal som grund för årsavgifternas uttag, ska det även anges i första stycket att styrelsen fastställer andelstalen. I fjärde stycket sista meningen föreslås anges att ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel-TV kan fördelas lika i stället för efter andelstalet. Andelstal har lagts till eftersom det saknades i de gamla stadgarna. Den nya formuleringen avseende årsavgiftens fördelning har samma innebörd som den gamla. Ev. ersättning för informationsöverföring (bredband och kabel-TV) har nu tagits in så att det kan tas ut på årsavgiften. Upptas det i stadgarna kan föreningen fördela kostnaden för sådant lika mellan alla lägenheter istället för efter andelstal.

I 6 § (bef. 4 §) fastställs i stadgeförslaget beloppsreglerna för samtliga avgifter. Här föreslås även läggas till bestämmelser om avgift för andrahandsupplåtelse. Detta innebär att styrelsen ges möjlighet att ta ut avgift, inte att det per automatik blir så.

Föreslagen lydelse

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Nuvarande lydelse

§4

Insats (grundavgift), upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Överlåtelseavgift beslutas av styrelsen med belopp som dock inte får överstiga 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift tas ut enligt styrelsens beslut med belopp på högst 1% av basbeloppet per pant.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Kommentar:

Rubrik ändras från "Övergång av bostadsrätt" till "Upplåtelse och övergång av bostadsrätt"

Bestämmelserna har skrivits om så att de överensstämmer med den rättspraxis som finns gällande medlemskap.

Dessa två nuvarande formuleringar föreslås tas bort:

"Bostadsrättshavare som avser överlåta sin bostadsrätt, bör till bostadsrättsföreningen meddela detta innan avtal om överlåtelse träffas." Detta går inte att kräva, därav föreslås det tas bort.

"Då överlåtelse skett skall bostadsrättshavare, som lämnar sin bostadsrätt, skriftligt anmäla detta till föreningen med angivande av överlåtelsedag och till vem bostadsrätten överlåtit." Detta innefattas numera av överlämnandet av överlåtelseavtalet till styrelsen.

Föreslagen lydelse

7 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Nuvarande lydelse

§5

Bostadsrättshavare som avser överlåta sin bostadsrätt, bör till bostadsrättsföreningen meddela detta innan avtal om överlåtelse träffas.

Då överlåtelse skett skall bostadsrättshavare, som lämnar sin bostadsrätt, skriftligt anmäla detta till föreningen med angivande av överlåtelsedag och till vem bostadsrätten överlåtits.

§6

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§7

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till person som varaktig sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§8

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§9

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

Kommentar:

Nuvarande lydelse för hela detta stycke ligger ovan. Förslaget innebär förtydligande av grunderna och reglerna för medlemskaps beviljande i 10 § (bef. 1 & 6 §§). Reglerna har även preciserats noggrannare samt anpassats till nuvarande lagstiftning.

Förslag innebär att en juridisk person endast kan bli medlem såsom förvärvare av bostadsrättslokal i föreningen men inte bostadslägenhet.

Föreslagen lydelse

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska nyttja lägenheten såsom bostad. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

Kommentar:

Förslaget innebär att lydelsen är korrekt enligt nuvarande lagformulering.

Föreslagen lydelse

12 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

Nuvarande lydelse

§ 10

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen utan ersättning på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen. Fardagen är 1 april och 1 oktober.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Kommentar:

Nedan följer många paragrafer på varandra (förslag) och först därefter kommer de nu gällande paragrafer som innehåller motsvarande innehåll.

Detta avsnitt är långt, men viktigt. Nuvarande stadgar har inte varit lätta att tolka i alla fall. Med förslagen nedan försöker vi tydliggöra vem som ansvarar för vad. Ambitionen är dock inte att ändra ansvarsfördelningen, enbart förtydliga det som redan gäller.

Att exempelvis balkong och uteplats föreslås vara med trots att det i dagsläget inte är aktuellt är enbart för att slippa ändra stadgarna om något ändras på detta plan i framtiden.

Ett nytt avsnitt föreslås också införas "Förverkande av bostadsrätt" som innehåller nu gällande rätt. Motsvarande innehåll i detta återfinns under detta avsnitt i de nu gällande stadgarna.

Detta stycke: *"Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada."* föreslås tas bort. Styckets lydelse är ett näst intill citat av 7 kap 16 § bostadsrättslagen. Bestämmelsen gäller likväl, oavsett om den medtages i stadgarna eller inte. Och förslaget att ta bort är alltså enbart för att stadgarna ska innehålla det mest väsentliga och inte bli för omfattande.

Tillägg och uppdateringar i enlighet med gällande rätt har gjorts i 21 § avseende förverkande av bostadsrätt och därtill hörande regler om uppsägning (bef. 19 §). Utöver detta har bef. 20-22 §§ tagits bort. Innehållet i dessa paragrafer är kodifierade versioner av daterade bestämmelser i bostadsrättslagen. Idag finns fortfarande bestämmelser med liknande innehåll. Anledningen till att Fastighetsägarna inte medtagit dem i sina mönsterstadgar är för att det blir väl omfattande och svåröverskådligt för den vanlige medlemmen. Det som nu är med är de viktigaste bitarna. Bestämmelserna gäller hursomhelst för föreningen oavsett om de är med i stadgarna eller inte.

En föreslagen ändring *"om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet"* är enligt vad som redan gäller enligt bostadsrättslagen.

Ny bestämmelse gällande hem- och bostadsrättstilläggsförsäkring har införts med 14 §. Trots att det inte finns någon sanktion har vid framtagandet av Fastighetsägarnas mönsterstadgar ändå valts att ta med detta, då det är av vikt för såväl förening som medlem att försäkring tecknas.

Uppdatering av vissa texter, såsom t.ex. bevarandet av ordning, sundhet och gott skick, tågordning vid störningar, m.m. (t.ex. 16 §) (bef. 13 §).

Förtydligande och kompletterande avseende rätten för Föreningens företrädare att få komma in i lägenheten i vissa fall (17 §) (bef. 14 §).

I 18 § (bef. 15 §) har uppdateringar gjorts för att överensstämma med lagändringar i bostadsrättslagen.

Föreslagen lydelse §13-21

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,

- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.
Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp

- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr.
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

17 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

20 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5) om 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Nuvarande lydelse §11-23

§ 11

Bostadsrättshavare åligger att hålla lägenheten jämte därtill hörande utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten, vilka förbinda lägenhetens ledningsnät med stadens ledningsnät, så ock för reparationer i anledning av brand- och vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken han svarar enligt Kap 7 § 12 andra stycket bostadsrättslagen.

Till lägenhetens inre räknas i detta avseende rummens väggar, tak och golv, elektriska installationer inklusive gruppcentral, mätartavla och elledningar från kopplingsplinten i lägenheten. Kall- och varmvattenledningar från första avstängningsventil i lägenheten. Tappkranar, blandare, diskbänk och sanitetsporlin. Köksnickerier, garderobsinredningar o dyl. Inner- och ytterdörrar, glas och bågar i lägenhetens fönster. Föreningen svarar dock för ytbehandling av fönsterytterbågarnas yttersida och ytterdörrens utsida.

Observera särskilt att bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av våtvägg i badrum och korrekt installation av tvättmaskin och diskmaskin. Bostadsrättshavaren ansvarar också för eventuella skador på fastigheten som orsakats av felaktig installation eller eftersatt underhåll.

Det är förbjudet för enskild medlem att utföra installationer som medför vattenavstängning i lägenheten med hjälp av föreningens ballofixer eller ventiler om inte föreningen på förhand lämnat sitt godkännande.

Alla vvs installationer skall vara fackmannamässigt utförda, i enlighet med försäkringsbranschens krav.

Skulle väggohyra upptäckas inom lägenheten, är bostadsrättshavaren ansvarig för att underrättelse därom ofördröjligen göres hos styrelsen.

I fråga om desinfektionsåtgärder inom lägenheten och kostnader i anledning därav stadgas i Kap 7 § 13 bostadsrättslagen.

§ 12

Bostadsrättshavare får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iakttas även av dem för vilka han svarar enligt Kap 7 § 12 andra stycket bostadsrättslagen.

§ 14

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15

Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i Kap 7 § 10 bostadsrättslagen.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

§ 17

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

§ 18

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19

Är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrättoch som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

- 1 om bostadsrättshavare dröjer med betalning av insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
- 2 om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
- 6 om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt,
- 7 om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Detsamma gäller om föreningen inte uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

§ 21

Ar nnyttjanderätten enligt § 19 först 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i första stycket 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av 21 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 19 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträädande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart ske kan, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

RÄKENSKAPSÅR

Kommentar:

Helt ny rubrik. Stycket om när styrelsen ska överlämna till revisorerna kommer i föreslagen § 27.

Föreslagen lydelse

22 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

Nuvarande lydelse

§ 26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före 15 februari varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

STYRELSE

Kommentar:

Förslaget innebär att ledamöter väljs på ett år istället för två. Detta med förhoppningen att fler ska intressera sig för att sitta i styrelsen. Ledamöter kan fortfarande väljas om år efter år, om det är stämmans vilja. Det är dock bra att vara medveten om att även om ledamöter och suppleanter väljs på exempelvis tvåårsbasis kan samtliga ledamöter och suppleanter trots sådan bestämmelse ändå avsättas vid varje ordinarie föreningsstämma; och det går trots sådan bestämmelse att kräva omval av hela styrelsen.

Antal ledamöter ändras från fem, till fem till sju. Detta för att möjliggöra för styrelsen att fungera även om inte tillräckligt många vill kandidera eller om någon hoppar av under året (vilket hänt senaste tre åren). En styrelse som bygger på att medlemmarna bor i en viss lägenhet behöver nog bättre flexibilitet på denna punkt.

I 26 § (bef. 27 §) upptas nu att rivning eller väsentlig förändring kräver föreningsstämmas beslut, fastighetsnämndens inflytande i föreningen har helt tagits bort eftersom bestämmelsen inte längre är aktuell.

Praktisk ändring föreslås angående när styrelsen ska avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna (6 veckor innan stämman istället för specifikt datum 15 februari). Detta för att underlätta för styrelsearbetet.

I föreslagen § 26 har formuleringen ”*annan inskrivning*” bytts ut mot ”*belåna*”. Detta för att förtydliga styrelsens befogenheter. En inskrivning kan vara en hel del olika saker varför

nuvarande formulering inte är att rekommendera. Utöver detta har ändrats så att rivning eller väsentlig förändring nu kräver föreningsstämmas beslut och inte fastighetsnämndens inblandning.

Föreslagen lydelse

23 §

Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter och ingen eller högst två suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

24 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

25 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

26 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock in-teckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

27 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,

minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

att till ordinarie föreningsstämma avge skriftlig förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen, revisionsberättelsensredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring öv och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar tillgänglig, samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

Nuvarande lydelse

§ 24

Styrelsen består av fem ledamöter som väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden till och med den ordinarie stämma som hålles under andra räkenskapsåret efter valet och avgå växelvis två respektive tre vartannat år. Vid föreningsstämma väljs även två suppleanter för en tid av ett år.

§ 25

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före 15 februari varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Utan Stockholms kommuns fastighetsnämnds medgivande kan ej fastigheten nedrivas eller ombyggas.

Stockholms kommun äger att genom fastighetsnämndens rapportör följa föreningens verksamhet. Denna rapportör äger rätt att taga del av föreningens räkenskaper med tillhörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelsen och styrelsens yttrande i anledning av

revisionsanmärkning. Han äger också rätt att närvara vid föreningens och styrelsens sammanträden samt vid besiktning och inventering av tomträtter och övriga tillgångar.

Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger fastighetsnämndens rapportör rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

En revisor jämte suppleant för denne utses av Stockholms Fastighetsnämnd.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

Kommentar:

Helt ny rubrik.

Detta är lagstadgat, och görs idag, men har tidigare inte stått i våra stadgar.

Föreslagen lydelse

28 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

Kommentar:

Angående föreningens nuvarande bestämmelser för när föreningsstämma ska hållas (bef. 30 §), revisionsberättelse ska vara avgiven (bef. 29 §), styrelsen ska avlämna förvaltningsberättelse etc. till revisorerna (bef. 26 §), när redovisningshandlingar etc. ska hållas tillgängliga för medlemmarna (bef. 29 §) samt motioner till ordinarie stämma ska vara inkommen (bef. 32 §) har tidsbestämmelserna för dessa ändrats i stadgeförslaget jämfört befintliga stadgar. Den främsta anledningen till förändringen är att styrelsens flexibilitet och möjlighet att anpassa sitt arbete försämras om exempelvis förvaltningsberättelse etc. måste vara avlämnad till revisorerna senast den 15 februari som i nuvarande stadgar. Inget förhindrar givetvis att styrelsen som praxis även fortsättningsvis håller sig till en sådan arbetsordning men med förslagets lydelse ges största möjlighet för varje styrelse att själva ha inflytande över arbetsordningen samtidigt som arbetet kan bedrivas inom i lag uppställda tidsbestämmelser. Observera att även årsredovisning, förvaltningsberättelse och skriftlig förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar numera måste hållas tillgängligt senast två veckor före ordinarie föreningsstämma (27 §) (bef. 29 §).

I 29 § (bef. 28 §) är nu bestämmelserna för revisorerna något ändrade. Föreningens praxis behöver av denna anledning dock inte förändras. Anledningen till att ha en till två ”internrevisorer”, en extern revisor och ingen eller högst två suppleanter är för att det t.ex. kan finnas år då det är svårt att få tag på medlemmar som vill ställa upp för dessa

förtroendeuppdrag och för sådana fall kan det vara bra att ha viss flexibilitet i hur många revisorer som krävs. Revisorerna ska i stadgeförslaget framlägga revisionsberättelse senast tre veckor före ordinarie stämma, detta enligt gällande rätt.

Föreslagen lydelse

29 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av revisorerna skall vara auktoriserad.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Nuvarande lydelse:

§ 28

Revisorerna skall, förutom vad som nämns i § 27, vara tre jämte två suppleanter. En av revisorerna skall vara auktoriserad. Revisorer och revisorssuppleanter väljes vid ordinarie föreningsstämma för tiden till och med nästföljande ordinarie stämma.

§ 29

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutat och revisionsberättelsen avgiven senast 15 mars.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna under minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

Kommentar:

Föreslagen ändring så att föreningsstämman ska hållas senast före maj månads utgång istället för nuvarande april. Detta för att det ger styrelsen lite mer tid att arbeta och överlägga saker de år då det skulle kunna behövas. Detta är bra eftersom både 2016 och 2017 har stämman hållits i maj (vilket är ok enligt lag). Samtidigt hindrar detta inte att föreningen har som praxis eller tradition att hålla föreningsstämman före april månads utgång.

Tillägg/uppdatering avseende kallelsetid och sätt vid kallelse till ordinarie- och extrastämman med anledning av nya lagbestämmelser (30 §) (bef. 34 §).

Ändringar har gjorts avseende föreningens motionsperiod i stadgeförslaget, se 31 §. Det är praktiskt att ha en bestämd sista dag för motioner istället för som nu ”senast sex veckor innan”. Tid föreslås ändras så att ett visst datum fastställs (1 februari) istället för att det bestäms till 45 dagar innan stämman såsom i nuvarande stadgar. Detta eftersom medlemmarna kan ha svårt att veta när det är 45 dagar kvar till stämman. Kallelse kan ju tidigast gå ut 6 veckor (42 dagar) innan stämman.

Dagordning för årsstämman justeras med småändringar som mer liknar det som är praxis. Punkt om att tillsätta valberedning läggs till.

Kallelse föreslås sättas upp i trapphus och läggas upp på hemsida.

I 34 § (bef. 35 §) har nu den något utvidgade krets av ombud som föreningen tillåter tillförts stadgeförslaget. Utöver detta har regler om biträde tillförts i överensstämmelse med lagen om ekonomiska föreningar.

Föreslagen lydelse

30 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämman ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämman ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar sker genom anslag i föreningens trappuppgångar och på föreningens hemsida.

Kallelse till stämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

31 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

33 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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 det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Nuvarande lydelse

§ 30

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före april månads utgång.

§ 31

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas.

§ 32

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 45 dagar före stämman.

§ 33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens redovisningshandlingar
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fråga om fastställande av balansräkning
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12 Beslut om resultatdisposition
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Övriga ärenden
- 17 Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 34

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 35

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

Kommentar:

Rubrik föreslås ändras från ”Fonder” till ”Underhållsplan och fond”

Delar av innehållet i dessa paragrafer har gått ur tiden. Exempelvis har föreningen inte en fond för inre underhåll. Det föreslås därmed strykas ur stadgarna.

Föreslagen lydelse

35 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Nuvarande lydelse

§ 36

Inom föreningen skall finnas följande fonder:

Fond för inre underhåll

Fond för yttre underhåll

Dispositionsfond

Avsättning till fonderna sker enligt styrelsens underhållsplan och beslut av föreningsstämman.

VINST

Kommentar:

Nytt avsnitt, helt ny paragraf.

Detta är en praktisk paragraf att ha med eftersom det ger stämman fler möjligheter över hur en vinst ska disponeras. Fastighetsägarna rekommenderar denna formulering.

Föreslagen lydelse

36 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

Föreslagen lydelse:

37 §

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Nuvarande lydelse:

§ 37

Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna.

I allt varom ej härövan stadgats gäller bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar ha godkänts av Överståthållarämbetet den 6 september 1939.

Ändrade stadgar har godkänts av Länsstyrelsen i Stockholm.

ÖVRIGT

Kommentar:

Stycke och paragraf tillagda för tydlighets skull. Det är alltså tydliggörande av lagar som gäller. Ersätter också vad som står i nuvarande §37.

Föreslagen lydelse

38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.