

Beskrivning av stadgeändringar

I detta dokument beskrivs ändringarna som är gjorda i stadgarna. Listan kan innehålla felaktigheter. Korrekt lydelse finns i förslag till nya stadgar.

Borttagningar

Följande lydelse föreslås helt tas bort från stadgarna. Paragraferna hänvisar till paragraferna i befintliga stadgar.

§ 1 ”Verksamhetens skall bedrivas miljövänligt och studie- och fritidsverksamhet skall främjas. Gemenskapen skall stärkas och gemensamma intressen och behov tillgodoses.”

Motivering: Vad detta innebär i praktiken är oklart och styrelsen anser därför att det inte tillför stadgarna någonting.

§ 1 ”Föreningens målsättning skall vara att alla medlemmar tar aktivt del i föreningens verksamhet.”

Motivering: Vad detta innebär i praktiken är oklart och styrelsen anser därför att det inte tillför stadgarna någonting.

§ 2 ”Den som ansöker och beviljas medlemskap i föreningen förutsätts vara införstådd med sin skyldighet att inom ramen för sitt kunnande och sin förmåga aktivt bidra till föreningens bästa.”

Motivering: Vad detta innebär i praktiken är oklart och styrelsen anser därför att det inte tillför stadgarna någonting.

§ 4 ”Bostadsrättsinnehavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelse med angiven överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.”

Motivering: Överflödigt i förhållande till att en ny bostadsrättshavare ska inkomma med en medlemsansökan där överlåtelseavtalet finns som kopia.

§ 18 ”Löpande revision skall utföras minst en (1) gång i månaden.”

Motivering: Genomförs inte i dagsläget och orimligt att detta ska genomföras av en extern revisor.

§ 24 ”Rösträtt har endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.”

Motivering: Vad som avses med förpliktelser i detta fall är diffust. Att neka en medlem rösträtt är en allvarlig sak som inte kan göras lättvindigt.

- § 25 "Föreningen äger ej rätt att söka medlemskap i annan ekonomisk förening om majoritetskravet för utträde ur denna förening skärpts utöver vad som i lag eller författning säges."

Motivering: Lydelsen finns ej med i Bostadsrätternas stadgemall och bedöms därför vara överflödig.

- § 30 "Föreningen skall förvaltas på ett sätt som är tidsenligt och kostnadseffektivt. För att minimera uppkomsten av förslitning och skador på föreningens egendom skall förvaltningsmodellen vara framåtriktad och regelbundna inspektioner skall utföras enligt särskilt upprättad stående arbetsordning. För att tillgodose kravet på hög disponibilitet bör föreningen förfoga över maskiner och verktyg för fastighetsskötseln."

Motivering: Stycket innehåller otydligheter. Oklart vad som t.ex. avses med "tidsenligt", "regelbundna inspektioner" och "stående arbetsordning". Det finns redan en förvaltningsfond och underhållsplan som syftar till att uppnå det som skrivs i stycket. Föreningen förfogar inte heller längre över egna maskiner och verktyg för fastighetsskötseln.

Ändringar

Ändringar från befintliga stadgar till nya stadgar. Paragrafer utan parentes hänvisar till befintliga stadgar och med parentes till nya stadgar. Majoriteten av dessa ändringar motiveras med att de finns med i Bostadsrätternas stadgemall och därmed bidrar med viktiga förtydliganden om hur föreningen ska bedriva sin verksamhet. Motivering anges därför bara när det avser tillägg som inte finns med i stadgemallen eller där det av annan anledning är påkallat.

- § 1 (§ 1) Från: "Föreningen har sitt säte i Östersund"

Till: "Styrelsen har sitt säte i Östersund".

- § 1 (§ 1) Från: "Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna att utnyttjas utan begränsning i tiden."

Till: "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning."

Motivering: Permanent boende för att förtydliga att det inte är fritidsboende. Föreningen hyr i dagsläget ut lokaler i form av förråd och garage och lokaler benämns ej i befintliga stadgar.

- § 2 (§ 32) Från: "Den som upptagits som medlem äger rätt att erhålla utdrag ur medlemsregistret innehållande uppgift om lägenhetsytan, andelstal samt aktuell årsavgift."

Till: ”Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.”

Motivering: Det är skillnad på lägenhetsförteckning och medlemsförteckning.

Medlemsförteckningen är offentlig men endast bostadsrättshavaren har rätt att begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen för sin bostadsrätt.

§ 2 (§ 2) Från: ”Styrelsen har att pröva ansökan om medlemskap i föreningen.”

Till: ”Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap”

§ 3 (§ 9) Från: ”I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.”

Till: ”Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 3 (§ 10) Från: ”Överlåtaren svarar för att överlåtelseavgiften betalas”

Till: ”Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren...”

Motivering: Ändra till att den som köper lägenheten betalar för överlåtelseavgiften och inte den som säljer.

§ 4 (§ 2) Från: ”Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall personnummer och nuvarande adress anges.”

Till: ”Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.”

Motivering: Styrelsen har möjlighet att bestämma hur ansökan ska göras och vilken information som ska finnas med i medlemsansökan.

§ 5 (§ 2) Från: ”Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen samt representant för brf. I avtalet skall lägenhetens identitet samt priset för lägenheten anges. Om formkraven i stycke 1 ej är uppfyllda är överlåtelsen ogiltig.”

Till: ”Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.”

Motivering: Formen för detta i befintliga stadgar är felaktig då överlåtelseavtalet endast är mellan säljare och köpare. Efter att överlåtelseavtalet skrivits på ska en medlemsansökan lämnas in till föreningen och den ska skrivas på av en representant för brf.

§ 9 (§ 36) Från: "Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Till det inre hör:

- väggar, golv, tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning - ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation, el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamdelar.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommande genom eget vållande eller genom vårdslöshet.

I fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning. Elledningar från proppskåpet i lägenheten svarar bostadsrättsinnehavaren för.

- Golvbrunnar (rensning av vattenlås), inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. För målning av utsida av ytterdörr och fönster svarar föreningen."

Till: "Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.”

Motivering: En mer komplett lista förtydligar ansvaret mellan bostadsrättshavaren och föreningen.

§ 9 (§ 38) Från: ”För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommande genom eget vållande eller genom vårdslöshet.”

Till: ”För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.”

§ 9 (§37) Från ”Bostadsrättsinnehavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättsinnehavare såsom reparationer, underhåll och installationer med mera.”

Till: ”Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.”

§ 10 (§ 45) Från: ”Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. (Ex omdragning av rör och ledningar, flyttning av innerväggar etc.)”

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. installation eller ändring av låsanordning och nycklar till ytterdörr.
6. installation eller ändring av uttag för FiberKoax.
7. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Motivering: Ändring i enlighet med Bostadsrätternas stadgemall med tillägg av låssystem och nycklar till ytterdörr samt FiberKoax.

§ 11 (§ 48) Från: "Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs i och för förvalningsuppdraget av föreningens fastigheter."

Till: "Företrädare för föreningen 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."

§ 12 (§ 49) Från: "Bostadsrättsinnehavaren får inte, utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet. Bostadsrättsinnehavare som under en viss tid inte själv kan disponera sin lägenhet får dock upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om beaktningsvärda skäl anföres för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning till att vägra samtycke. Föreningen kan ålägga bostadsrättsinnehavaren att tillstyrkande av skälen inlämna nödvändiga styrkta handlingar."

Till: "En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden."

Motivering: Det är i första hand styrelsen som lämnar tillstånd till andrahandsupplåtelse. Om styrelsen nekar har medlemmen däremot möjlighet att överklaga hos hyresnämnden.

§ 13 (§ 51) Från: "Nyttjanderätten till lägenhet som bebos med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning:

1. Om bostadsrättsinnehavaren dröjer med betalningen (månadsavgiften) två vardagar efter förfallodag.

2. Om bostadsrättsinnehavaren utan styrelsens samtycke, eller tillstånd, upplåter lägenheten i andra hand

3. Om lägenheten vanvårdas och bostadsrättsinnehavaren bryter mot de krav som hälsa, miljö, sundhet och ordning anger och detta medför men för föreningen eller annan medlem.”

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

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 45

§ 14 (§ 52) Från: ”Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last är av ringa betydelse. Om bostadsrättsinnehavaren vidtager åtgärder utan dröjsmål får uppsägning inte ske.”

Till: ”Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt

säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.”

§ 14 (§ 53) Från: ”Om uppsägning sker har föreningen rätt till ersättning för skada.”

Till: ”Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.”

§ 15 (§ 25) Från: ”Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter. Minst en, högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på två år. Valet sker på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljars.”

Till: ”Styrelsen består av minst fem och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.”

Motivering: Styrelsen bör även kunna väljas på en extra stämma och med en mandatperiod på 1-2 år istället för bara 2 år.

§ 15 (§ 28) Från: ”Styrelsen är beslutsför när minst hälften, eller fyra ledamöter är närvarande.”

Till: ”Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter utgör minst hälften av samtliga ledamöter.”

Motivering: Skrivelsen säger att styrelsen är beslutsför när minst hälften är närvarande. Utifrån spannet på 5-7 ledamöter innebär det när 3-4 ledamöter är på plats. Skrivelsen blir därmed redundant.

§ 16 (§ 31) Från: ”Före mars månads utgång skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning.”

Till: ”Bland annat åligger det styrelsen: [...] att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen”

Motivering: Skrivelsen är i enlighet med lagkrav. Att relatera tiden till stämman är bättre utifrån att stämmans datum kan variera.

§ 17 (§ 34) Från: ”Revisor skall vara en föreningsvald och en suppleant. Jäml §46 Föreningslagen, skall revisorn ha den insikt om redovisning som behövs för sitt uppdrag, (ej krav på auktorisation eller motsvarande). Om stämman beslutar att extern revisor anlitas, skall denne dock lyda under Kommerskollegiums tillsyn samt vara medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer.) Revisor väljs på ett år.”

Till: "Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända."

§ 18 (§ 35) Från: "Revisorn skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelse angiven senast april månads utgång."

Till "Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman."

Motivering: Skrivelsen är i enlighet med lagkrav. Att relatera tiden till stämman är bättre utifrån att stämmans datum kan variera.

§ 18 (§ 31) Från "Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring skall hållas tillgänglig för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling."

Till: "Bland annat åligger det styrelsen: [...] att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna"

Motivering: Skrivelsen är i enlighet med lagkrav. Att relatera tiden till stämman är bättre utifrån att stämmans datum kan variera.

§ 21 (§ 14) Från "Medlem som önskar ett visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall anmäla ärendet senast en vecka innan utlyst stämma hålles."

Till: "Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma."

Motivering: För att styrelsen ska ha längre tid på sig att skriva motionssvar och så att handlingar kan hållas tillgängliga senast två veckor innan stämman.

§ 23 (§ 17) Från " Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom utskick till samtliga medlemmar senast två (2) veckor innan ordinarie stämma och en vecka innan extra stämma. Tidigast fyra (4) veckor innan ordinarie stämma för kallelse skickas ut. "

Till: "Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits

upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel.”

§ 24 (§ 19) Från: ”Medlem för utöva sin rösträtt genom annan medlem, make/maka, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen som ombud. Ingen får företräda mer än en medlem”

Till: ”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man”

§ 25 (§ 20) Från: "Föreningslagens och Bostadsrättslagens regler avser majoritetskrav för giltiga stämmobeslut skall gälla och skärpningar i dessa avseenden genom ändring i föreningens stadgar är ej giltiga."

Till: "Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen."

§ 26 (§ 56) Från: "Inom förening skall bildas följande fond: Förvaltningsfond Till förvaltningsfonden skall för underhåll avsättas medel som vidmakthåller och förbättrar föreningens underhållsstatus. Avsättningens storlek avgörs av underhållsplanen."

Till: "Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns. Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde."

§ 27 (§ 57) Från "Vid föreningens upplösning behållna tillgångar skall tillfalla medlemmarna i förhållande till grundavgifterna."

Till: "Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser."

Motivering: Grundavgifter är en äldre benämning på samma sak.

§ 28 (§ 23) Från: "Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning om lägst tre och högst fem medlemmar varav en är sammankallande. Den har till uppgift att till ordinarie stämma föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag som skall tillsättas i föreningens styrelse och till kandidater till föreningens aktivitets- och trivselkommitté."

Till: "Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska utgöras av lägst tre (3) och högst fem (5) medlemmar. Valberedningen utser inom sig en sammankallande. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval."

§ 29 (§ 26) Från: "Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare samt studieorganisatör."

Till: "Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda."

Motivering: Det är endast lagkrav på att utse en ordförande. Övriga poster kan tillsättas utifrån behov eller skötas gemensamt. Det bör vara upp till varje styrelse att avgöra hur den vill arbeta.

§ 29 (§ 30) Från: "Styrelsen beslutar även om vem/vilka som skall utses att teckna föreningens firma."

Till: "Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans."

Motivering: Styrelsen anser att det är en trygghet för föreningen att firman behöver tecknas av minst två ledamöter i förening.

§ 31 (§ 56) Från: "Föreningen skall hålla sin mark och sina fastigheter i ett förstklassigt och väl underhållet skick. Det åligger styrelsen att fortlöpande hålla sig underrättad om föreningens underhållsstatus. Övriga medlemmar är likväl skyldiga att vidta åtgärder för att tillförsäkra en bibehållen och hög underhållsstatus."

Till: "Föreningens mark och byggnader ska hållas i ett väl underhållet skick."

Motivering: Stycket innehåller otydligheter. Oklart vad som t.ex. avses med "förstklassigt". Även oklart vilken skyldighet som skulle åligger medlemmarna i detta fall.

§ 32 (§ 31) Från: "Föreningens ansvar som arbetsgivare bestrids av styrelsen om föreningen har anställd personal. Föreningen skall därför låta styrelsen få erforderlig utbildning i arbetsgivaransvar."

Till: "att agera arbetsgivare om föreningen har anställd personal."

Motivering: Styrelsen kan själv styra om utbildningsbehov föreligger för att ledamöterna ska kunna utföra sitt uppdrag. Det behöver därför inte stå med i stadgarna.

§ 33 (§ 55) Från: "Andra meddelanden till medlemmar än kallelse till föreningsstämma/extrastämma sker som utskick eller anslås i fastigheterna på särskild plats. De kan också föras in på föreningens hemsida och sändas via e-post."

Till: "Meddelanden kan anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post, utdelning eller andra elektroniska hjälpmedel."

Motivering: Möjlighet att distribuera information via t.ex. Boappa.

§ 34 (§ 57) Från: "Om årsstämman beslutar att det inom föreningen blir aktuellt med vinstdelning skall dessa ske till medlemmarna med beaktande av respektive medlems andelstal."

Till: "Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret."

Motivering: Ordet andelstal finns inte i lagstiftningen och innebörden kan vara otydlig. Om vinstdelning ska göras är det mer rättvist att fördela denna utifrån hur mycket varje medlem har betalat in i årsavgifter än utifrån lägenhetens insats.

Tillägg

Tillägg som inte finns med i befintliga stadgar. Paragrafer hänvisar till nya stadgar. Majoriteten av dessa tillägg motiveras med att de finns med i Bostadsrätternas stadgemall och därmed bidrar med viktiga förtydliganden om hur föreningen ska bedriva sin verksamhet. Motivering anges därför bara när det avser tillägg som inte finns med i stadgemallen eller där det av annan anledning är påkallat.

§ 2 "Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen".

Motivering: Ändring i enlighet med Bostadsrätternas stadgemall. Dock borttagning av texten att styrelsen kan medge att en person kan kvarstå som medlem.

§ 3 "En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap."

§ 4 "Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning."

§ 6 "Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas."

§ 7 "Dödsboet ansvarar för de förpliktelser som åligger en bostadsrättshavare till exempel betalning av årsavgift. Eftersom dödsboet inte är medlem i föreningen har det ingen rösträtt och kan inte delta på föreningsstämmor. Om boet skulle ansöka om medlemskap ska det ses som en ansökan från en juridisk person."

Motivering: Tillägg för att ytterligare förtydliga kraven på dödsbo.

- § 9 ”Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.”
- § 10 ”Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.”
- § 11 ”Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.”
- § 12 ”Betalning får dock alltid ske genom bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader.”
- § 13 ”Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 17.”
- § 16 ”14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter”.
- § 17 ”Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:
1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
 2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a. att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b. att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c. att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
 3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.”

- § 17 ”Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.”
- § 19 ”Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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.”

§ 21 ”En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse”

§ 22 ”Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.”

§ 23 ”I beredning av val ska hänsyn tas till kön, ålder och var i området kandidaterna är bosatta.”

Motivering: För att få en mångfald i styrelsen och en bred representation i föreningen.

§ 24 ” Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska föras in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att vid omröstning ska resultatet av denna föras in i protokollet”

§ 24 ”Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.”

§ 25 ”Stämma kan välja en (1) ledamot som inte är medlem i föreningen”

Motivering: Öppnar upp för att ha en extern ordförande om föreningen önskar.

§ 27 ”Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som undertecknas av sekreteraren och justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.”

§ 28 ”Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.”

§ 29 ”Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.”

§ 31 ”Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
[...]
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress så begär ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 39 ”Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 38.”

§ 40 ”Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras. Om inglasning, om- eller utbyggnad har skett svarar bostadsrättshavaren för skötsel och underhåll av dessa i enlighet med föreningens instruktioner.”

Motivering: Förtydliga att bostadsrättshavaren är ansvarig för skötsel och underhåll av t.ex. inglasade balkonger och uteplatser.

§ 41 ”Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.”

- § 42 ”Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.”
- § 43 ”Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 45, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.”
- § 44 ”Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.”
- § 45 ”För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.”

- § 46 ”Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.”
- § 47 ”Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

- § 48 ”Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.”
- § 50 ”Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.”
- § 54 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.”
- § 58 ”Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.”
- § 59 ”Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.”