

Göteborg 2017-04-04

Till medlemmarna i HSB
Bostadsrättsförening Nybygget i
Göteborg

PM ANGÅENDE ANTAGANDE AV NYA STADGAR I HSB BRF NYBYGGET I GÖTEBORG

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningen på extra föreningsstämma den 26 april 2017 fattar första beslutet av två om att anta nya stadgar för bostadsrättsförening. Beslutet ska fattas med enkel majoritet av de på stämman röstande.

Beslut nr 2 är planerat att tas på den ordinarie årsstämman den 10 maj 2017. Detta ska fattas med trefjärdedels majoritet av de på stämman röstande. Motivet till denna förstärkta majoritet är att de nya stadgarna föreslår en annan fördelningsgrund för årsavgiften. Mer om detta nedan.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar är baserade på HSB normalstadgar från 2003. Alla texter åldras med tiden. De åldras i den bemärkelsen att samhället ständigt utvecklas, såsom att lagar, språk och värderingar förändras. Stadgarna bör vara ett levande dokument som är lättillgängligt och som de förtroendevalda och medlemmarna i föreningen kan använda och finna stöd av i sin praktiska verklighet. Det främsta skälet till att föreningen ska uppdatera sina stadgar är att säkra att de är uppdaterade och i överensstämmelse med aktuell lagstiftning, nu senast lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen som ändrades 1 juli 2016, som innebär att bostadsrättsföreningen måste uppdatera sina stadgar. I de nya stadgarna är också språket mer modernt och texterna mer lättbegripliga för medlemmarna.

Föreslagna ändringar

Nedan redovisas i sammanfattning de viktigaste förändringarna i förhållande till bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar.

Inledningsvis kan nämnas att de nya stadgarna inleds med en innehållsförteckning och att flera paragrafer fått nytt paragrafnummer och bytt plats.

§ 2 Ändamålet

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



HSB – där möjligheterna bor

§ 5 Rätt till medlemskap

Uppräkningen av de grunder som är diskriminerande har tagits bort och sammanfattats i en mening. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

§ 12 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand.

Genom lagändring från den 1 juli 2014 har det blivit möjligt för bostadsrättsföreningen att ta ut en avgift av den som hyr ut i andra hand, om styrelsen fattar beslut om detta. Avgiftens storlek är 10 % av ett prisbasbelopp.

§ 16 Kallelse

Kallelsetiden ändras till samma kallelsetid för ordinarie och extrastämma, tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Stadgeändringen överensstämmer med förändringarna i lagen om ekonomiska föreningar.

§ 17 Dagordning

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

- Stämman öppnas och avslutas (p 1 och 25)
- Fler än två rösträknare kan väljas (p 8)
- Även valberedningen omnämns bland de som kan få arvode (p 15)
- Antalet ledamöter och suppleanter samt revisorer och valberedning ska fastställas före valen (p 16, 19 och 21)
- HSB-ledamoten ska presenteras (p 18)
- Valberedningens sammankallande kallas i fortsättningen för valberedningens ordförande (p 22)

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

Kretsen av vem som kan vara ombud eller biträde är i de nya stadgarna oinskränkt. Bakgrunden är att bostadsrättslagen tillåter att kretsen kan vara oinskränkt om föreningen skriver in det i sina stadgar. Skälet är bl.a. att ett medlemskap kan representera stora värden och medlemmen ska då ha bra förutsättningar att få sin rätt tillvaratagen.

§ 22 Konstituering och firmateckning

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

§ 27 Fonder

Paragrafen förutsätter att föreningen har en upprättad underhållsplan. Skillnaden i förhållande till nuvarande stadgar är att stämman i fortsättningen inte kommer att fatta beslut om underhålls-reservering. Styrelsen har i de nya stadgarna tagit över detta ansvar. Därmed kan inte stämman rösta nej till en avsättning till underhållsfonden.

§ 31, 32 och 33 Underhållsansvaret

Den nuvarande § 36 har delats upp i tre paragrafer som reglerar underhållsansvaret.

§ 31 som reglerar bostadsrättshavarens ansvar innebär ett utökat ansvar i förhållande till de nuvarande stadgarna.

Bostadsrättshavaren tar över underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

Elskåpet, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer. Proppskåpet på utsidan lägenheten och ledningen mellan proppskåpet och elskåpet i lägenhet omfattas av föreningens ansvar.

Ett skäl för att flytta över underhållsansvaret till bostadsrättshavaren för synliga ledningar i lägenheten är att det kan undanröja problem med att veta om en ledning utgör en så kallad ursprunglig installation, dvs som föreningen försett lägenheten med, eller en så kallad egen installation, som en bostadsrättshavare enligt föreningens nuvarande stadgar har underhållsansvar för (se nuvarande § 36, sista punkten i listan som räknar upp vad bostadsrättshavaren har underhållsansvar för). Genom åren kan olika bostadsrättshavare ha gjort ombyggnationer eller renoveringar i ursprungliga installationer. För en ny bostadsrättshavare är det inte säkert att denne kan veta vad som är ursprungliga eller egna (tidigare bostadsrättshavares) installationer. I och med detta förslag till stadgeändring rätas sådana eventuella frågetecken för både förening och bostadsrättshavare angående underhållsansvar ut.

Ansvar för lägenhetens ytterdörrar flyttas från bostadsrättshavaren till bostadsrättsföreningen. Skälet är att det i framtiden ska vara lättare att genomföra ett övergripande byte av ytterdörrarna.

§ 40 Andrahandsuthyrning

Genom en lagändring den 1 juli 2014 har beaktansvärda skäl ändrats till att endast avse skäl. Det innebär i praktiken att det skett en lättnad i reglerna vad gäller möjligt att hyra ut i andra hand.

Göteborg den 4 april 2017

Styrelsen