

Kommentarer till förslag på stadgeändring

De nya stadgarna baseras på Fastighetsägarnas mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar. De skiljer sig i praktiken inte mycket från våra nuvarande stadgar men är uppdaterade för att stämma med lagstiftning som ändrats sedan våra nuvarande stadgar antogs 2012 (bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar). De nya stadgarna är längre vilket främst beror på att också många förtydliganden görs av sådant som egentligen redan regleras i lag. Sammanfattningsvis bedömer vi att de nya stadgarna kommer vara tydligare och bättre harmoniera med lagen.

De föreslagna stadgarna i sin helhet finns på www.brfpagen20.se under Medlem/Årsmöte.

Exakt samma förslag behöver röstas igenom vid två på varandra följande stämmor, med minst 2/3-majoritet vid extrastämman. Extrastämman kan kallas till först när förslaget har passerat den första stämman (med enkel majoritet).

Kommentarer till förslaget följer nedan. **Medlemmar uppmanas dock läsa de föreslagna stadgarna ordentligt.** Kommentarererna tar inte upp varje detalj utan är översiktliga med fokus på de viktigaste skillnaderna.

§§ 1 – 2 Inga skillnader

§§ 3 – 16 Svarar mot §§ 2 - 4 i nuvarande stadgar.

- Det mesta av det nyttkomna följer redan av lag, i övrigt inga förändringar jämfört med nuvarande tillämpning av stadgar
- Förändring att överlåtaren istället för förvärvaren betalar överlåtelseavgiften, 2,5 % av prisbasbelopp (1183 kr under 2020).
- Förändring att föreningen kan ta ut avgift för andrahandsupplåtelse, 10 % av prisbasbelopp (4730 kr under 2020)
- Kommun eller region får inte nekas medlemskap vilket redan följer av lag

§§ 17 - 18 Svarar mot § 5 i nuvarande stadgar.

- Tydliggöranden av vad som ingår i bostadsrättshavarens resp. föreningens underhållsansvar.
- Tydliggöranden av ansvar för skador

§ 19 Svarar mot sista stycket § 5 i nuvarande stadgar. Tydligare.

§ 20 Svarar mot § 6 i nuvarande stadgar. Inga skillnader.

§§ 21 – 23 Tydligare.

- Försummelse av underhållsansvar, skyldighet att anmäla brister, och fråga om hemförsäkring kommenteras inte i nuvarande stadgar.

§ 24 Svarar mot § 7 i nuvarande stadgar.

- Tydligare, stämmer med lag och svarar mot nuvarande policy för ombyggnader

- § 25 Svarar mot § 9 i nuvarande stadgar. Tydligare.
- § 26 Svarar mot § 11 i nuvarande stadgar. Stämmer bättre med lag.
- § 27 Störningar kommenteras inte i nuvarande stadgar.
- §§ 28 – 29 Svarar mot § 10 i nuvarande stadgar.
– Stämmer bättre med lag
- § 30 Svarar mot §§ 12 – 15 i nuvarande stadgar.
– Tydligare, stämmer bättre med lag
- §§ 31 – 32 Svarar mot §§ 20 – 21 i nuvarande stadgar.
– Inga förändringar, rätten till utdrag ur lägenhetsförteckningen regleras redan av lag. Medlemsförteckningen är offentlig.
- §§ 33 – 37 Svarar mot §§ 16 – 19 i nuvarande stadgar.
– Styrelsen något mindre, tre till sex ledamöter. Suppleanter bedöms överflödiga och har tidigare i praktiken snarast fungerat som ledamöter ändå.
– Tydliggörande att styrelsen konsituerar sig själv, de gamla stadgarna tvetydiga kring detta.
– Förändring att även medlem som hyr ut i andra hand kan vara styrelseledamot
– Att make, maka, eller sambo kan vara medlem av styrelsen utan att vara medlem i föreningen framgår redan av bostadsrättslagen.
– Viss inskränkning av möjligheterna till firmateckning
– Inga förändringar av styrelsens behörighet eller regler för beslutsföret och omröstning
– Tydligare och utvidgade styrelseåligganden som också stämmer med ny lag
- § 38 Svarar mot §§ 21 – 24 i nuvarande stadgar
– Anpassat till ny lag med längre tid för medlemmar att ha revisionberättelse tillhandam m
– Förändring att minst en av revisorerna inte ska vara medlem av föreningen
– Förändring att revisionen är mindre personbunden, kan delegeras till revisionsbolag.
- § 39 Valberedningen kommenteras bara kort under §§ 28, 33 i nuvarande stadgar
- §§ 40 – 45 Svarar mot §§ 25 – 35 i nuvarande stadgar
– Väsentligen samma innehåll i nya och nuvarande stadgar
– Kallelsetider utvidgade i överensstämmelse med ändringar i lag
– Tydliggörande kring meddelanden till medlemmar, nya stadgarna ger mer utrymme för e-post o d
– Förändring att fråga om närvarorätt (punkt 8) ska tas upp på årsstämman
- §§ 46 – 49 Svarar mot §§ 36 – 37, ÖVRIGT och AD i nuvarande stadgar
– Förändring att underhållsplan ska upprättas
– Förändring att avsättningar till yttre fond ska göras enligt underhållsplan istället för med 0,3% av taxeringsvärde. Detta svarar bättre mot de faktiska underhållskostnaderna på sikt.
– Förändring att dispositionsfond inte behöver bildas. Den har inte fyllt någon funktion tidigare.

/För styrelsen, Anders Nordin och Carl Macdonald