

## Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2004 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

### Föreningens firma (§ 1)

Genitiv-s:et på Riksbyggen har tagits bort. Firman har ändrats från *Riksbyggen's bostadsrättsförening...* till *Riksbyggen bostadsrättsförening...*

Anledningen till att s:et har tagits bort är att det gav intryck av att Riksbyggen äger föreningen, vilket inte är korrekt då varje förening är en självständig juridisk person.

### Kooperativ koppling och hållbar utveckling (§ 1)

Den kooperativa identiteten omnämns alltså i stadgarna men kopplingen sker till de kooperativa principerna istället för att föreningen ska främja de kooperativa idéerna inom i första hand bostadsförsörjningen.

Ny lydelse.

*"Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling."*

Tidigare lydelse.

*"Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen."*

### Diskriminering (§ 5 – tidigare § 8)

Bestämmelsen om diskriminering i de nya stadgarna baseras på reglerna i diskrimineringslagen (2008:567), vilken trädde ikraft 1 januari 2009. Tidigare lydelse av diskrimineringsbestämmelsen i stadgarna baserades på 16 kap. 9 § brottsbalken om olaga diskriminering. Noteras ska att olaga diskriminering alltså är brottsligt. Diskrimineringslagen har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Lagen förbjuder diskriminering bland annat vid tillhandahållandet av bostäder.

Ny lydelse.

*"Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder."*

Tidigare lydelse.

*"Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning."*

### **Andelsmedlemskap föräldrar och barn (§ 6)**

Såväl enligt de tidigare stadgarna som enligt de nya är bostadslägenheterna avsedda för permanentboende åt bostadsrättshavaren. Inte ovanligt är dock att föräldrar och barn vill förvärva bostadslägenhet gemensamt trots att de inte har för avsikt att bo gemensamt i lägenheten. För att ge styrelsen möjlighet att godkänna medlemskap i sådana situationer, utan att bryta mot stadgarna, har de nya stadgarna kompletterats med nedan bestämmelse. Den ger styrelsen möjlighet, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvat bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten.

*”Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.*

Styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv framgår av nedan stycke som språkligt, men inte i sak, har ändrats jämfört med tidigare version av stadgarna.

*Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.”*

### **Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand (§§ 16, 18, 24, 39 och 42 - tidigare §§ 12, 36, 41 och 43)**

Den 2 juli 2014 trädde nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft. Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha ”beaktansvärda skäl” för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast ”skäl”. Ordet ”beaktansvärda” finns därför inte med i § 24 som reglerar upplåtelse av lägenheten i andra hand i de nya stadgarna, tidigare reglerades andrahandsupplåtelse i § 36.

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en avgift av den som upplåter sin lägenhet i andra hand förutsatt att stadgarna innehåller reglering om detta. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18, se lydelse nedan, och komplettering har även gjorts i § 16 som reglerar vilka avgifter föreningen får ta ut.

*”Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas max avgift efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.*

Dröjsmål med betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten. Möjlighet till återvinning finns på samma sätt som vid försenad årsavgiftsbetalning. Förverkandebestämmelsen (§ 39 – tidigare § 42) och återvinningsbestämmelsen (§ 42 – tidigare § 43) har justerats så att detta framgår.

### **Fastställande av årsavgiften (§17)**

Den allmänna skrivningen om hur styrelsen ska fastställa årsavgiften har uppdaterats (första stycket § 17). Detta med anledning av de nya reglerna om avskrivning av byggnader som innebär att bostadsrättsföreningar inte får tillämpa progressiv avskrivning. Enligt den uppdaterade lydelsen i stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Enligt den tidigare lydelsen skulle årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader jämte avsättning till fonder. Vissa har tolkat sistnämnda lydelse som att det strider mot stadgarna att låta föreningen gå med förlust, vilket en del föreningar gör som tillämpar linjär avskrivning men inte tar ut en avgift som täcker hela avskrivningskostnaden. Vad gäller avsättning till fonder ska avsättning till underhållsfond alljämt ske vilket regleras i § 38.

Vidare har bestämmelsen kompletterats i andra stycket med reglering om debitering efter förbrukning vid individuell mätning (IMD). Detta med anledning av kravet på debitering baserat på individuell mätning (IMD) från 1 juni 2015. Enligt BRL gäller från nämnda datum att om en kostnad för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller el kan påföras medlemmen efter individuell mätning ska beräkningen av årsavgiften, till den del den avser sådan kostnad, ske med utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Den nya bestämmelsen innebär att alla bostadsrättsföreningar som har utrustning för individuell mätning har skyldighet att debitera utifrån verklig förbrukning. Ännu finns inget krav på att installera sådan utrustning i föreningar som saknar sådan.

### **Ändring av andelstalen som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen (§ 17)**

Styrelsen ges möjlighet att besluta om ändring av andelstalen som görs utan att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas. Detta är fallet om ändring av alla andelstal görs proportionerligt. Så sker framförallt när en förenings andelstal inte summerar på 1,0 men man vill att de ska göra så.

*”Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.”*

### **Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften (§ 18 – tidigare § 12)**

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats från överlåtaren till förvärvaren. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

### **Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar (§§ 26-29 – tidigare § 31)**

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

## Ändringar och kompletteringar

- Ytterdörren med tillhörande karmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Balkong- och altandörrar med tillhörande karmar. Anges uttryckligen att föreningen har ansvaret.
- Takterrass. Anges uttryckligen att Brh ansvarar för renhållning och snöskottning (tidigare angavs endast att Brh ansvarade för renhållning och snöskottning av balkong, altan och uteplats)
- Fönsterkarmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Ledningar och anordningar för informationsöverföring – Idag saknas reglering. Brh får ansvaret för ledningar och anordningar som är synliga i lägenheten, föreningen för övrigt.
- Eldstäder och rökkanaler. Idag saknas uttrycklig reglering. Brh får ansvaret för eldstäder och föreningen för rökkanaler.
- Elektrisk handdukstork. Idag saknas reglering. Brh får ansvaret.
- Värmepanna/värmepump. Idag saknas reglering (och ansvaret hanteras olika i olika föreningar). Föreningen får ansvaret.
- Brevinkast. Ansvaret flyttas från Brh till föreningen.
- Fastighetsboxar, brevlådor, staket. Idag saknas reglering. Föreningen får ansvaret.

## Allmänt om styrelsens uppgifter m m (§§ 47 och 49 – tidigare § 16)

I de nya stadgarna anges att *styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna*. Tidigare angavs att styrelsen skulle arbeta för *studie- och fritidsverksamhet*. Därefter anges, nu liksom tidigare, att styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

I de nya stadgarna finns inte den tidigare skrivningen med enligt vilken styrelsen *genom olika aktiviteter skulle öka medlemmarnas samhörighet*. Däremot anges alltså att styrelsen med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar ska skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Enligt de nya stadgarna ska brandskyddsansvarig utses. Vidare har studieorganisationen ersatts med en utbildningsansvarig. Därtill anges att miljöansvarig kan utses. Bestämmelsen om styrelsens funktionärer lyder enligt nedan.

*”Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.”*

## Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m (§ 53)

Rätten för föreningen att teckna bostadsrättstillägg och avtal om kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster regleras. I dagsläget råder oklarhet om hur sådana beslut ska fattas när inget anges i stadgarna. Vare sig lagregler eller vägledande praxis finns.

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster, se nedan.

*”Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.”*

*”Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.”*

### **Valberedningen, antal ledamöter och uppgifter (§ 57)**

Stadgarna har kompletterats med bestämmelse om antal ledamöter och uppgifter för valberedningen. Tidigare angavs endast i dagordningen till ordinarie föreningsstämma att valberedning ska väljas.

*”Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.*

*Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.”*

### **När stämma ska hållas (§ 58)**

Ordinarie stämma benämns i bestämmelsen årsstämma vilket överensstämmer med nuvarande lagstiftning. Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman utökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar. I övrigt endast redaktionella ändringar av bestämmelsen.

### **Personlig kallelse (tidigare § 27)**

Skrivningen att styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, ska kallas personligen finns inte med i de nya stadgarna.

### **Kallelsetider (§ 60)**

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast sex veckor (tidigare fyra) och senast två veckor (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för extra stämma har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Särskilda kallelsefrister gäller då stämman ska behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation eller fråga om fusion. Stadgarna har utformats i enlighet med detta.

### **Ombud vid föreningsstämma (§ 62 – tidigare § 26)**

Ombudsbestämmelsen har kompletterats med uttrycklig skrivning om vad som gäller när flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt i frågan om deras möjlighet att företräda annan medlem som ombud.

Vilka som får vara ombud har ändrats, ”närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen” har tagits bort och ”föräldrar, syskon och barn” har tillkommit. Bestämmelsen lyder numera

*Ombud får endast vara:*

- *annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)*
- *medlemmens make/registrerad partner*
- *sambo*
- *föräldrar*
- *syskon*
- *barn.*

### **Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc (§ 67)**

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till senast sju (7) veckor innan årsstämman.

### **Revisorernas granskning (§69)**

Tiden för revisorernas revision och överlämning till styrelsen har ändrats från trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna till inom fyra (4) veckor från dess.

### **Årsredovisningen och revisorernas berättelse (§70)**

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen har ändrats från en till två veckor före årsstämman.

### **Övriga ändringar**

Utöver ovan ändringar i sak har stadgarna ny systematik. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts.