

Västerås 2017-01-27

Jur kand Patrik Esfandi

Patrik.esfandi@sbc.se

08-775 72 13

Brf Björkslingan

Att: Theresia Silander Hagström

Halmstadsvägen 44

121 53 Johanneshov

Inges endast per e-post

E-post: styrelsen@bjorkkslingan.se

Stadgerevision

Föreningen har lämnat mig uppdraget att gå igenom föreningens nuvarande stadgar och ta fram nya stadgar.

Sedan föreningen registrerade sina nuvarande stadgar under 2007 har flera lagändringar genomförts.

Jag har gått igenom era nuvarande stadgar och tagit fram ett utkast till nya stadgar, se bilaga. Stadgeutkastet är generellt mer omfattande än era nuvarande stadgar och följer nuvarande lagstiftning. Att stadgarna är mer utförliga underlättar användningen av stadgarna som ett verktyg i föreningens dagliga verksamhet. I nedanstående redogörelse kommenterar jag de större skillnaderna gentemot de befintliga stadgarna.

Mina kommentarer följer paragraferingen i stadgeutkastet.

2-4§§

Medlemsskapsreglerna är generellt mer omfattande än i nuvarande stadgar.

Bestämmelsen avseende att en överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt har överlåtit eller övergått till inte antas som medlem i föreningen har strukits då det följer av bostadsrättslagen att en juridisk person med panträtt i bostadsrätt och som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning samt dödsbo, har rätt att utöva bostadsrätten under viss tid utan att vara medlem i föreningen. Detsamma gäller den som erhållit lägenheten genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv. Efter viss tid går det dock att kräva att bostadsrätten överlåtes till någon som kan godtas som medlem i föreningen.

5§

Om det finns någon bostadsrättslokal i föreningen har föreningen rätt att lösa ut den vid en överlåtelse.

8§

Som grund för årsavgiftsuttaget anges i nuvarande stadgar att det är lägenheternas insatser. Detsamma gäller i stadgeförslaget. Med lägenhet i paragrafen avses både bostadsrättslokal och bostadsrättslägenhet. Årsavgiftsuttaget och beräkningen av andelstalen ska vara detsamma oavsett om det är en lokal eller en bostad.

När det gäller andelstalen har jag lagt in krav på en särskild beslutsmajoritet om man någon gång i framtiden önskar ändra grunden för årsavgiftsuttag i föreningen. Eftersom bostadsrättslagen inte anger något krav är det lämpligt att stadgarna reglerar frågan. På detta sätt stärker man minoriteten i föreningen.

Vad gäller balkonger, altaner m.m. så svarar föreningen för underhållet av dessa eftersom det handlar om ett yttre underhåll. Kostnaden för underhållet kan därför lösas genom att balkonginnehavare betalar en förhöjd årsavgift, vilken ska täcka föreningens kostnader för det kommande underhållet. Detta tillägg kan dock strykas om alla lägenheter har balkonger redan.

Föreningen har möjlighet att utöver de taxebundna kostnader som finns i nuvarande stadgar även differentiera kostnader för bredband, telefoni och TV.

9§

Utöver överlåtelse- och pantsättningsavgift har man numera möjlighet (lagändring som trädde i kraft 1 juli 2014) att ta ut en administrativ avgift i samband med att en medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand.

16§

Ändrade kallelsefrister till stämma. Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse får utfärdas senare om det framgår av föreningens stadgar, dock senast två veckor före stämman.

Enligt stadgeförslaget får föreningen kalla till föreningsstämma (ordinarie och extra föreningsstämma) tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor.

18§

Kretsen av vilka som får uppträda som ombud är mer specificerad än i nuvarande stadgar.

Vidare anges att god man kan vara biträde.

21§

Vinst och förlust balanseras i ny räkning.

§24

Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll ska inte samtidigt ingå i styrelsen.

30§

Jävsreglerna för styrelseledamöter skärps på så sätt att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

31§

Styrelsen ska senast 6 veckor före stämman till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmar under minst 2 veckor före årsstämman.

32§

Reglerna för medlemsförteckningar utökas och preciseras. Bland annat ska förteckningen innehålla datum för medlems inträde och utträde ur föreningen, dock behöver inte tidpunkt för inträde anges retroaktivt utan först från 1 juli 2016.

34§

Det finns inga krav på att revisorer ska vara godkända och auktoriserade så därför har tillägg om detta gjorts i stadgarna. Det går givetvis bra att besluta om att revisorerna ska vara godkända och auktoriserade och då ska ändring göras av bestämmelsen.

35§

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före stämman.

36§

Medlemmens underhållsansvar är mer detaljerat än vad som är fallet i nuvarande stadgar. Detta är en stor fördel då tvister mellan medlem och förening när det gäller underhållsfrågor är mycket vanligt förekommande.

Ni bör också uppmärksamma att föreningen står för golvbrunn. Detta beror på att golvbrunnen är en del av konstruktionen och därför bör ansvaret ligga på föreningen.

Ni bör se över lydelsen i paragrafen och säkerställa att den är anpassad efter förutsättningarna i er förening.

40§

Föreningens ansvar vid stambyte i våtrum förtydligats.

42§

Detta stadgande innebär att föreningen i samband med gemensam underhållsåtgärd (ex stamreovering) kan bekosta sådant som medlemmen svarar för. Detta är inte möjligt utan denna skrivning.

45§

Enligt bostadsrättslagen krävs endast styrelsens godkännande idag vid de situationer som anges i denna paragraf. Tidigare krävdes i princip tillstånd vid varje större åtgärd i lägenheten. Detta är en för föreningen tvingande regel. Sistnämnda innebär att föreningen inte kan kräva att medlemmen måste inhämta föreningens tillstånd i andra fall än de som anges i bestämmelsen.

När det gäller andra typer av åtgärder som ligger utanför lägenheten såsom anläggande av uteplats, uppsättning av parabolantenn, inglasning av balkong etc krävs alltid föreningens tillstånd.

49§

Medlem har numera rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand om man kan ange ”skäl”, tidigare gällde ”beaktansvärda skäl”. Om medlemmen exempelvis önskar hyra ut sin lägenhet till en närstående eller har svårt att sälja sin lägenhet betraktas det numera som ett skäl till andrahandsuthyrning.

Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

Har medlemmen en inneboende i sin lägenhet krävs det inget tillstånd.

Det finns inget förbud i lagstiftningen avseende andrahandsuthyrning till juridisk person. Detta innebär att något förbud inte kan införas i stadgarna som strider mot lagen.

Enligt lagstiftningen krävs alltid styrelsen tillstånd för att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. Får bostadsrättshavaren inte något sådant tillstånd kan han emellertid få frågan prövad av hyresnämnden.

Jag föreslår att styrelsen ska alltid vid sin prövning avslå ansökan om andrahandsuthyrning till juridisk person med motivering att föreningen varken godtar någon som medlem eller andrahandshyresgäst som är juridisk person.

Observera att när en kommun eller ett landsting som köper en bostadsrätt finns ingen möjlighet för er att neka de varken medlemskap eller tillstånd för andrahandsuthyrning. Vid andrahandsuthyrning behöver inte en kommun eller ett landsting att ansöka om tillstånd hos styrelsen.

55§

Paragrafen behandlar avsättning till fonder. Enlig lag skall stadgarna innehålla den grund man använder sig av för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

54§

Möjlighet att skicka kallelser eller annan information via elektroniska hjälpmedel införs. För att detta ska ske ställer lagen höga krav. Bland annat krävs att stämman har fattat beslut i frågan och att medlemmen samtyckt till det.

56§

Krav på upprättande av underhållsplan har först in i förslaget. Föreningen ska upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet

Övrigt

Beslut om antagande av nya stadgar skall fattas på föreningsstämma. Om alla lägenheter är företrädna och alla röstar för bifall kan beslutet fattas på en föreningsstämma. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande stämmor med 2/3-dels majoritet av de röstande på den andra stämman. Det har ingen betydelse om det är en ordinarie stämma eller en extra stämma.

Enligt föreningens nuvarande stadgar får kallelse gå ut senast två veckor före ordinarie stämman, och senast en vecka före extra stämman.

1. Stämma nr 1

I kallelsen ska anges att ärendet avser antagande av nya stadgar. Bifoga den föreslagna stadgar.

(Kallelsetext)

”Beslut om antagande av nya stadgar. Stadgeförslaget bilägges.”

Vid själva omröstningen krävs att minst hälften av de närvarande röstande medlemmar, inklusive fullmakter, säger ”ja” till stadgeändring.

2. Stämma nr 2

Först när den första stämman är avklarad kan styrelsen kalla till en andra stämma. Den andra stämman ska bekräfta första stämmans beslut.

Vid omröstningen krävs att 2/3 av de röstande medlemmarna, inklusive fullmakter, röstar ”ja” till denna stadgeändring.

3. Stämmoprotokoll

I båda stämmoprotokollen ska det framgå hur omröstningen utföll, d v s hur många som röstade ”ja” respektive ”nej” till nya stadgar.

(Beslutstext)

”Stämman beslutar att anta nya stadgar för föreningen enligt bifogade förslag till kallelsen.”

4. Till Bolagsverket för registrering

De nya stadgarna skickas tillsammans med de justerade protokollen ifrån båda stämmorna till Bolagsverket för registrering. Kostnaden är 700 kr om registreringen sker direkt på www.bolagsverket.se. Annars är kostnaden 900 kr.

Vänligen gå igenom stadgeutkastet. Vid eventuella frågor, önskemål om ändringar och kompletteringar av förslaget önskar jag att ni skickar det till min e-postadress,

patrik.esfandi@sbc.se eller ringer mig på telefonnummer 08-775 72 13.

Västerås som ovan

Med vänlig hälsning

Patrik Esfandi