

NYA NORMALSTADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

JÄMFÖRELSE MOT TIDIGARE VERSION OCH HJÄLP MED ATT
ANTA DE NYA STADGARNA

JURISTERNA PÅ HSB SKÅNE

ALBIN RENBLOM

046 - 210 84 59

ALBIN.RENBLOM@HSB.SE

MONICA KRISTENSSON

046 - 210 84 49

MONICA.KRISTENSSON@HSB.SE



HSB – där möjligheterna bor

OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Till följd av ändring i lagen om företagsnamn används begreppet företagsnamn istället för firma.

- § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Ändrat begreppet ändamål till verksamhet för att överensstämma med lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft efter den senaste versionen av normalstadgarna kom ut. Ingen egentlig skillnad i sak.

- § 3 Samverkan

Ingen ändring.



ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 4 formkrav vid överlåtelse

Språkliga justeringar för att motsvara lagtext i bostadsrättslagen.

- § 5 Rätt till medlemskap

- Förtydligande beträffande vilken HSB-förening en blivande bostadsrättshavare ska vara medlem i. I vårt fall är det HSB Skåne som gäller.

Beteckningen landsting har bytts ut till region över att överensstämman med lag

- § 6 Andelsförvärv

Ingen ändring.

- § 7 Familjerättsliga förvärv

Ingen ändring.

- § 8 Rätt att utöva bostadsrätten

Ingen ändring.

- § 9 Prövning av medlemskap

Ingen ändring.

- § 10 Nekat medlemskap

Ingen ändring.



AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 11 Insats, andelstal och årsavgift
 - Ny skrivelse om att årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
 - Viss språklig förändring beträffande kallvatten och renhållning. Ingen ändring i sak.
- § 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
 - Förtydligande beträffande andrahandsupplåtelse att uthyrning under del av månad ska räknas som en hel månad.
 - Tillagt att dröjsmålsränta, påminnelseavgift och inkassoavgift kan tas ut även vid försenad betalning av avgifterna i denna paragraf.



FÖRENINGSTÄMMAN

- § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

- Ändring i årsredovisningslagen 2 kap. 1 § medför att kassaflödesanalys ska ingå i årsredovisningen för en bostadsrättsförening.

- Flyttat stycke från paragraf 25 i tidigare normalstadgar om när årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna. Ingen ändring i sak men flyttat för att ökad synlighet och bättre systematik i stadgarna.

- § 14 föreningsstämma

Förtydligande kring vilka som alltid har rätt att närvara vid föreningsstämma, *Styrelseledamot, revisor och representant för HSB*. Ingen ändring i sak.

- § 15 Motioner

Ingen ändring.



FÖRENINGSTÄMMAN FORTSÄTTNING

- § 16 Kallelse till föreningsstämma

- Förtydligande kring kallelsetiden för extra föreningsstämma. Ingen ändring i sak.
- Tagit bort text om hur enbart elektronisk kallelse i vissa fall kan användas. HSB Riksförbund avråder i dagsläget från att använda enbart elektronisk kallelse.

- § 17 Dagordning

Små språkliga förändringar. Inga ändringar i sak.

- § 18 Rösträtt, ombud och biträde

Ingen ändring.

- § 19 röstning

Förtydligande kring hantering av blank röstsedel vid slutet omröstning.

- § 20 Protokoll vid föreningsstämma

Förändrad formulering för att överensstämma med lagändring i lag om ekonomiska föreningar. Ingen ändring i sak.



STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 21 Styrelse

Ingen ändring.

- § 22 konstituering och firmateckning

- En reglering kring att om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma (kan vara extra eller ordinarie stämma).

- Tagit bort utseendet av organisatör för studie- och fritidsverksamhet. Istället ska styrelsen utse ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmarna.

- § 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Språkliga ändringar till följd av lagändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ingen ändring i sak. Förtydligande att jävig styrelseledamot ska anses som frånvarande.

- § 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Språkliga ändringar till följd av lagändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ingen ändring i sak.

- § 25 Revisorer

Ändrat sätt att skriva revisorns mandattid. Ingen ändring i sak.

- § 26 Valberedning

Ändrat sätt att skriva valberedningens mandattid. Ingen ändring i sak.



FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 27 Fonder

Ingen ändring.

- § 28 Underhållsplan

Ingen ändring.

- § 29 vinst eller förlust

- Ändringar i årsredovisningslagen medför att "över- eller underskott" ändras till "vinst eller förlust".

- Ändring i årsredovisningslagen som innebär att om föreningens resultat innebär en förlust ska upplysning lämnas till medlemmarna om eventuella konsekvenser.



BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 30 Utdrag ur lägenhetsförteckningen

Ingen ändring.

§ 31 och § 32 kommer på nästkommande sidor

- § 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

Ingen ändring.

- § 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Ingen ändring.

- § 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Ingen ändring.

- § 36 Avhjälpan av brist

Ändring som följer ändring i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. Föreningen ska kunna avhjälpa åtgärder som vidtagits i strid med § 37 på bostadsrättshavarens bekostnad.



§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

- Omstrukturering av skrivelse kring ansvar för mark, förråd, garage eller andra komplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Ingen ändring i sak.
- Förtydligande om att bostadsrättshavaren alltid är skyldig att följa anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar kring all skötsel och underhåll av bostadsrätten.
- Några punkter har flyttats för att få bättre logik i vilken ordning olika delar nämns. Vissa formuleringar har justerats för att göra bestämmelsen tydligare men utan tilltänkt ändring i sak.
- Förtydligande kring att allt arbete som kan påverka ventilation kräver styrelsens tillstånd. Tillägg att bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och filterbyte.
- Bostadsrättshaven har nu ansvar för elradiatorer, elburen golvvärme och elburna handdukstorkare.



§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

- Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme och vattenburna handdukstorkar som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
- Ytterdörr har blivit en separat punkt.
- Staket har tagits bort eftersom föreningen ändå har ansvaret för att hålla marken i gott skick. Är t.ex. staketet uppfört av bostadsrättshavaren på mark som är upplåten med bostadsrätt ska föreningen inte ansvara för det.



SÄRSKILT OM INGREPP I LÄGENHET

- § 37 ingrepp i lägenhet
 - Ändringarna i stadgarna överensstämmer helt med ändringarna i lagtext.
 - Exempelvis kan nämnas att det förtydligats att inte bara ändring utan även installation av ledningar för avlopp, värme m.m. kräver tillstånd från styrelsen.
 - Tillstånd av styrelsen kan förenas med villkor och bostadsrättshavaren kan vända sig till Hyresnämnden för prövning av frågan om styrelsen nekar.

Styrelsens prövning ska fortfarande utgå från om renoveringsåtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.



BOSTADSRÄTTSFRÅGOR FORTSÄTTNING

- § 38 Användning av bostadsrätten

Ingen ändring.

- § 39 Tillträde till lägenheten

Ingen ändring.

- § 40 Andrahandsupplåtelse

Små språkliga förändringar på grund av lagändring. Ingen ändring i sak.

- § 41 Inrymma utomstående

Ingen ändring.

- § 42 Ändamål med bostadsrätten

Ingen ändring.

- § 43 Avsägelse av bostadsrätt

Ingen ändring.

- § 44 Förverkandegrunder

- Några ändringar av formuleringar för befintliga förverkandegrunder. Ingen ändring i sak.

- Ny förverkandegrund: Olovliga åtgärder enligt § 37.

- Följdändringar för att kunna tillämpa den nya förverkandegrunden. Möjlighet att vidta rättelse måste ges och uppsägning får inte ske om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan föreningen sagt upp bostadsrättshavaren.

- Skrivelse om att bostadsrättshavaren inte heller får sägas upp om Hyresnämnden beviljar bostadsrättshavarens ansökan.

- Föreningen måste agera inom två månader från att föreningen fick kännedom om att en åtgärd vidtagits utan tillstånd.

- § 45 Vissa meddelanden

Ingen ändring i sak.



SÄRSKILDA BESLUT

- § 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Ny rubrik. Ingen ändring i sak.

- § 47 Särskilda regler för giltigt beslut

Förtydligande i texten. Ingen ändring i sak.

- § 48 Utträde ur HSB

Ändring av begreppet firma till företagsnamn till följd av lagändring.

- § 49 Upplösning

Ändring av begreppet behållna till återstående för att överensstämja med lagtext i bostadsrättslagen.

