Göteborg 2019-01-14

Till medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bockemossen i Partille

# Pm angående antagande av nya stadgar i bostadsrättsföreningen.

## Förslag till beslut

Extra föreningsstämman den 24 oktober fattade första beslutet av två om att anta nya stadgar för bostadsrättsförening.

Beslut nr 2 är planerat till extrastämman den 25 februari 2019. Kallelse bifogas

Förslaget till nya stadgar kan ses på föreningens hemsida alternativt och finns de också att ta del av på föreningens expedition.

Nedan följer en sammanfattning av ändringarna.

## 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 **s**pråket 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.

### § 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.

### § 11 Insats, andelstal och årsavgift

Av föreningens nuvarande stadgar (§ 31) framgår att *insatsen* är fördelningsgrund för årsavgiften. Varje lägenhets insats framgår av ekonomisk plan och kortfattat kan man säga att insatsen var det pris som varje köpare betalade då lägenheten i föreningen uppläts för första gången. Insatsen har således inget samband med de pris som i dagsläget betalas för bostadsrätter i föreningen.

I de nya stadgarna föreslås att lägenhetens *andelstal* ska utgöra fördelningsgrund för årsavgiften. Det innebär i praktiken ingen förändring av respektive lägenhets årsavgift. Motivet till förändringen är att föreningen i samband med byggnation och eventuell upplåtelse av nya lägenheter i framtiden på ett betydligt enklare sätt kan fastställa årsavgift och andelstal. Dessutom är det enklare för varje medlem att förstå vad deras andelsägande i föreningen är.

Det har öppnats en möjlighet för föreningen att ta ut ersättning för informationsöverföring med lika belopp per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel-tv kan fördelas lika i stället för efter andelstal eller insats.

### § 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

Mot bakgrund av kommande stamrenovering så förslår styrelsen inga förändringar såvitt avser fördelningen av underhållsansvaret.

Efter avslutad stamrenovering har styrelsen för avsikt att återkomma i denna del.

### § 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.

Hoppas på god anslutning den 25 februari

Göteborg dag som ovan

Styrelsen