

# Nya stadgar

# Brf Grindstolpen 1

# 2023

Elias Granqvist, jur.kand.

# Nya stadgar för Brf Grindstolpen 1

Bostadsrättsföreningen Grindstolpen 1 har beställt nya stadgar. Nedan framgår de ändringar som görs jämfört med de gamla stadgarna som antogs 2019.

## Kort bakgrund

Bostadsrättslagen har fått en del ändringar, som trädde i kraft den 1 januari 2023. Det passar bra att föra in många av ändringarna i stadgarna, så att det blir lättare för föreningen att arbeta med dem med bara stadgarna som grund, i stället för att man skall behöva sitta och läsa bostadsrättslagen parallellt med stadgarna vid tillämpning i vardagen. Samtidigt genomförs några ytterligare ändringar när vi ändå håller på, bland annat för att förtydliga vad som visserligen många gånger redan gäller enligt lag men som kan vara praktiskt att ha noterat i stadgarna.

Nedan följer en förklaring av de ändringar som görs i respektive paragraf i stadgarna.

### 1 § Namn, säte och ändamål

Motsvarar §§ 1 och 2 i föreningens tidigare stadgar.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

Paragrafen motsvarar tidigare §§ 3, 7 och 8.

### 3 § och 4 § Medlemskapsprövning

3 § motsvarar avsnittet "Juridiska personer" i den tidigare § 4 och de nya paragraferna har också med vad som tidigare stod i § 9.

### 5 § Bosättningskrav

Fanns tidigare i § 4.

### 6 § Andelsägande

Motsvarar tidigare § 5 och har förtydligats i sin formulering.

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift, 8 § Årsavgiftens beräkning, 11 § Betalning av avgifter

Texten från tidigare § 10 förtydligas och delas upp. Jag har tagit bort en del text som inte behöver stå med i stadgarna. Det krävs inte någon kvalificerad majoritet för att ändra andelstalen, så jag tar bort det kravet.

## 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, 10 § Övriga avgifter

Motsvarar tidigare § 11 men texten är tydligare, jag har skalat bort en del onödiga ord.

## 12 § Föreningsstämma

Fanns tidigare i § 13 men bör för tydlighetens skull ligga först i avsnittet om stadgar och vara en egen paragraf.

## 13 § Motioner

Motsvarar gamla § 14 men jag lägger till att styrelsen kan sätta datumet för motionsstopp senare än stadgarnas regel, om det anses passa. Datumet måste förstås alltid vara före kallelsens utfärdande, eftersom en motion måste finnas med i kallelsens dagordning för att få hanteras på stämman.

## 14 § Extra föreningsstämma

Regeln fanns i § 13 tidigare. Tillägg med en mening om den frist som gäller för styrelsen för utfärdande av kallelse till extrastämma. Detta gäller redan sedan tidigare enligt lag, men kan vara lämpligt att ha med i stadgarna.

## 15 § Dagordning

Jag har ändrat något i ordningen av punkterna på dagordningen jämfört med vad som gällde enligt § 16 i föreningens gamla stadgar, utefter vad som fungerar bättre enligt min erfarenhet som ordförande på föreningsstämmor. Justeringsmän och rösträknare är lämpligen samma två personer. Tillägg av en punkt för beslut om utomståendes eventuella närvaro på stämman. Stämman skall alltid ta beslut för det fall någon utomstående skall vara närvarande på stämman och för att påminna om det och se till att det protokollförs kan det vara bra att det finns på en särskild punkt på dagordningen. Hur frågan skall hanteras beskrivs i 18 §.

## 16 § Kallelse

Några redaktionella ändringar som förtydligar det som tidigare stod i § 15.

## 17 § Rösträtt

En del av tidigare § 17.

## 18 § Närvarorätt, ombud och biträde

Tidigare fanns de här reglerna i § 17, men paragrafen har utökats. Här har förts in regler om vad som gäller beträffande närvaro. Reglerna gäller redan enligt lag, men det kan vara tydligare att ha med dem i stadgarna. Dagordningens nya punkt 8 anknyter närmast till paragrafens nya sista stycke. Med att "på annat sätt följa" stämman avses t.ex. uppkoppling via videosamtal. Det är rent generellt inte tillåtet för en enskild medlem att koppla upp en telefon- eller radioförbindelse och låta någon icke närvarande person lyssna på stämman.

## 20 § Jäv på stämma

Föreningen har inte haft någon regel om detta i stadgarna tidigare. Paragrafen motsvarar vad som gäller enligt lag. Jäv vid styrelsearbete behandlas i 28 §.

## 21 § Resultatdisposition

Motsvarar gamla § 28 men bör stå under avsnittet för föreningsstämma, eftersom beslut om resultatdispositionen tas på stämman. Det är inte vanligt att vinst utdelas från en bostadsrättsförening, men om det mot förmodan sker bör det finnas en regel om hur vinsten skall fördelas, varför jag lägger till ett stycke om det.

## 23 § Styrelsens sammansättning

Motsvarar gamla § 20. Jag föreslår ett nytt sista stycke, utifrån min erfarenhet att många föreningar emellanåt vill ha möjligheten att välja in någon person i styrelsen som inte är medlem, för att kunna ta tillvara kompetens som finns.

## 26 § Beslutförhet och röstning

Motsvarar gamla § 22 men jag lägger till en bestämmelse om hur suppleanter träder in vid ledamöters frånvaro.

## 27 § Firmateckning

Regeln fanns tidigare i § 21 (nya 24 §) men bör finnas i en egen paragraf, eftersom regeln är viktig. Jag tar bort möjligheten att utse firmatecknare utanför styrelsen. Om man vill låta föreningen företrädas av person utanför styrelsen, bör det i stället ordnas genom att styrelsen ger fullmakt.

## 28 § Jäv i styrelsearbetet

Föreningen har inte haft någon regel om detta i stadgarna tidigare. Paragrafen motsvarar vad som gäller enligt lag. Jäv på stämma behandlas i 20 §.

## 29 § Beslut i vissa frågor

Föreningen har inte haft någon regel om detta i stadgarna tidigare. Det utgör en påminnelse till styrelsen om att vissa typer av frågor måste tas på stämma.

## 30 § Styrelsens åligganden

Föreningen har inte haft någon regel om detta i stadgarna tidigare. Paragrafen motsvarar vad som gäller enligt lag. Reglerna utgör en påminnelse för styrelsen om vad som ingår i dess arbetsuppgifter. Några delar har tidigare funnits i § 12.

## 31 § Medlems- och lägenhetsförteckningar

Föreningen har inte haft någon regel om medlemsförteckning i stadgarna tidigare. Paragrafen motsvarar vad som gäller enligt lag. Lägenhetsförteckningen fanns omnämnd i den tidigare § 29.

## 33 § Revisor

Jag tar bort regeln att en revisor bör utses av HSB och en del närmare regler om hur revisorn skall utföra sina uppgifter, eftersom det ändå framgår av allmänna regler om revisorer och inte bör fastläggas av revisorns kund. Paragrafen motsvarar den tidigare § 24.

## 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Ansvar för några saker föreslås övergå till bostadsrättshavaren, mest för att gränsdragningen inte har varit helt klar tidigare.

Målning av fönster, där ansvaret är bostadsrättsföreningens avseende allt utom utsidan, förtydligas nu till att ansvarsgränsen går vid tätningslist. Bostadsrättshavaren ansvarar sedan tidigare för det mesta avseende ytterdörren, varför det föreslås att även dörrklockan skall vara bostadsrättshavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren har sedan tidigare ett ansvar för köksfläkten. Det läggs till en regel om att det i detta ansvar också ingår att se till så att fläkten passar till husets ventilationssystem. Man får alltså inte installera en köksfläkt som på något sätt stör ut ventilationen i angränsande lägenheter eller på annat sätt inte passar till vad som gäller i husets ventilationssystem (som i sig är föreningens ansvar).

Föreningen bör gå igenom paragrafen jämfört med tidigare paragraf (§ 30) och se vad man vill ha med eller inte.

Jag tar bort den gamla § 31 om föreningens ansvar, eftersom den ändå följer motsatsvis av 36 §.

## 39 § Komplement

Paragrafen motsvarar näst sista stycket i gamla § 30. Skall uppgifter om uteplats finnas med där?

## 40 § Stambyte i våtrum

En ny paragraf reglerar vad som gäller vid stambyte, om föreningen vill ha den.

## 41 § Felanmälan

En ny paragraf som motsvarar vad som gäller enligt lag. Andra stycket motsvarar vad som tidigare var andra stycket till § 32 (som nu blir 38 §).

## 42 § Gemensam upprustning

Motsvarar § 33 i de gamla stadgarna.

## 43 § Vanvård och otillåtna förändringar

Paragrafen motsvarar vad som gäller enligt lag.

## 44 § Övriga anordningar

Paragrafen ställer upp vilka förutsättningar som gäller om en medlem vill sätta upp något utomhus, d.v.s. där det egentligen är föreningen som har ansvaret.

## 45 § Förändring i lägenhet

Förändringen jämfört med § 36 i era gamla stadgar motsvarar en av de viktigaste ändringarna som har gjorts i bostadsrättslagen med giltighet från och med den 1 januari 2023. Punkten 3 om ventilation är ny (jämför också regeln i 36 § kring köksfläkt) eftersom det har ansetts otillfredsställande att en bostadsrättshavare utan vidare skall få göra ändringar i ventilationen, trots att den interna ventilationen i lägenheten normalt sitter ihop med husets gemensamma ventilation som är föreningens ansvar. Vi har också infört en punkt 4 om eldstad, röckanal

och brandskydd som också motsvaras av nya regler enligt lagändringen. Ett nytt andra stycke ger en möjlighet att skydda fastighetens eventuella särskilda kulturella värde på ett sätt som nu kommer att stödjas av lagen. SBC har lagt till en kortfattad rådgivning till styrelsen i styckets andra mening, men det skall noteras att vad som skall beaktas enligt den texten inte är någon uttömmande uppräkningslista utan styrelsen skall göra en egen bedömning. SBC kan hjälpa till vid en sådan bedömning. Styrelsens tillstånd krävs alltid, eftersom det är föreningen som (i sin egenskap av fastighetsägare) blir ansvarig om brott sker mot förvanskningsförbudet i plan- och bygglagen.

## 49 § Andrahandsuthyrning

Motsvarar § 39 i de gamla stadgarna. Mitt förslag innehåller att andrahandsuthyrning bara tillåts för upp till ett år i taget (därefter måste nytt samtycke sökas hos styrelsen) och att korttidsuthyrning (Airb'n'b eller motsvarande) generellt inte tillåts.

## 51 § Förverkande grunder

Paragrafens lista motsvarar vad som anges i lagen. En ny sista punkt läggs nu till, som hänvisar till sådana ändringar som bostadsrättshavaren måste ha styrelsens tillstånd för enligt 45 §. I mitt förslag har jag tagit bort de delar som närmast får ses som bruksanvisning för hur reglerna skall tillämpas; de reglerna finns redan i lagen och används så sällan att de inte skall behöva skrivas ut i stadgarna.

## 53 § Meddelanden, 54 § Elektronisk kommunikation

Motsvarar § 44 i de gamla stadgarna.

## 55 § Framtida underhåll, 56 § Underhållsplan

Motsvarar §§ 26-27 i de gamla stadgarna.

## 57 § Upplösning och likvidation

Motsvarar § 46 i tidigare stadgar. Tillägg om att ett eventuellt beslut om likvidation bara får tas av föreningsstämma, vilket är vad som gäller enligt lag men gärna får stå som påminnelse i stadgarna, och hur kallelse till stämma skall göras.

## 59 § Stadgeändring

Regel om detta bör finnas i stadgarna.