



PM 2 TILL STYRELSEN BRF KUNGEN 6

Efter att styrelsen gått igenom första utkastet till nya stadgar, har de återkommit med önskemål om att föreningens nuvarande stadgar endast ska uppdateras i den mån det krävs pga lagförändringar eller annan tvingande anledning.

Jag har uppdaterat stadgeutkastet utifrån detta önskemål. I stadgetexten är gulmarkerat vad som skiljer sig från föreningens nuvarande stadgar. Jag har också på några ställen fört in ändringar som inte i sig krävs, men som jag starkt rekommenderar. Från och med nästa sida följer en förteckning över vilka paragrafer som förändrats jämfört med föreningens nuvarande stadgar, och en förklaring till varför; detta så att styrelsen tydligt kan motivera förändringarna för medlemmarna i föreningen (dessa sidor kan företrädesvis också delas ut till medlemmarna, tillsammans med gulmarkerad stadgetext).

Däremot har jag inte ändrat numreringen i paragraferna, eftersom det skulle innebära för mycket arbete med att justera HSB normalstadgar 2023, som ju är grunden för det arbete som görs inom ramen för stadgepaketet.

I slutet av dokumentet besvaras också specifika frågeställningar som styrelsen har avseende vissa paragrafer (i det första stadgeutkastet).



Förteckning över förändrade paragrafer utifrån föreningens nuvarande stadgar

§1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn

Lag om företagsnamn trädde i kraft 1 januari 2019 (Firmalagen upphävdes samtidigt). Därför talar man idag om företagsnamn, och inte firma

§3 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Det krävs inte längre att ändamålet med föreningens verksamhet anges i stadgarna då det nu framgår av lag (lagen om ekonomiska föreningar 1:4). Enligt lagen om ekonomiska föreningar 3:1 ska föreningens stadgar innehålla uppgifter om den verksamhet som föreningen ska bedriva. Rubriken ändras därför till "verksamhet" i stället för "ändamål" för att stämma överens med lag.

§4 Formkrav vid överlåtelse

Lagändring i 6 kap 4 § bostadsrättslagen (SFS 2018:715, prop. 2017/18:185) trädde i kraft 1 juli 2018: Ändringar för att helt motsvara lagtexten.

§5 Rätt till medlemskap

Jag har lagt till mening om att kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får dock inte nekas medlemskap, då detta är tvingande lagstiftning.

§11 Insats, andelstal och årsavgift

Förändring pga uppmärksammas felskrivning

§12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Rekommendationer i förtydligande syfte. Detta gäller redan i dagsläget oavsett vad som står i stadgarna.

§13 Räkenskapsår och årsredovisning

Av lagändringen i årsredovisningslagen (2:1) framgår det att i årsredovisningen för en bostadsrättsförening ska det även ingå en kassaflödesanalys. Med anledning därav ändras stadgetexten. Begreppet "noter" används istället för "tilläggsupplysningar" för att överensstämma med lagtext, 2:1 ÅRL.

Sista stycket: Flyttat från § 24 i syfte att det ska vara lättare att hitta informationen.

§14 Föreningsstämma

Rekommendation: Förtydligande att även styrelseledamot och revisor har rätt att närvara på föreningsstämman. Detta gäller redan i dagsläget oavsett vad som står i stadgarna.



§16 Kallelse till föreningsstämma

Rekommendation: Ett förtydligande görs att kallelsetiderna avser både ordinarie och extra föreningsstämma. Av lag framgår att en längre kallelsetid, om senast fyra veckor före föreningsstämman, gäller vid ändring av stadgar, likvidation, fusion och förenklad avveckling. Vidare framgår av lag att det i stadgarna kan bestämmas att kallelse får utfärdas senare. En sådan formulering införs innebärande att samma kallelsetid gäller vid extra stämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Någon ändring införs inte i de andra situationerna då längre kallelsetid gäller enligt lag, då den längre kallelsetiden kan vara motiverad i dessa fall.

§17 Dagordning

-Punkt 7, justerare: Ändring har införts för att modernisera språket i stadgarna och då det är överflödigt information att ange just på denna dagordningspunkt vad den som är vald ska göra (vilka som ska underteckna respektive justera protokollet framgår av § 20). Dessutom kan det vara situationer då stämμοordföranden inte ska justera protokollet (om denne själv för protokollet, se formulering i § 20).

-Justering av tidigare felskrivning i sista stycket avseende vilka punkter som ska tas upp på extra föreningsstämma.

§19 Röstning

Rekommendation: En tydligare formulering kring vad som gäller vid blank sedel.

§20 Protokoll vid föreningsstämman

Lagändring i lagen om ekonomiska föreningar 6 kap 39 § (SFS 2018:672), trädde i kraft 1 juli 2018. Förtydligande har gjorts i lag. Motsvarande förtydligande har införts i stadgarna.

§23 Beslutsförhet och majoritetskrav

-Rekommendation: Ändrat rubriken för att tydliggöra att paragrafen behandlar såväl beslutsförhet som majoritetskrav vid styrelsebeslut.

- Lagtexten ändrad från beslutför till beslutsför. Motsvarande ändring har gjorts i stadgarna.

- Rekommendation: Förtydligande har gjorts kring majoritet vid minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet.

- Förtydligande har gjorts i lag att jäviga styrelseledamöter ska vid bedömningen av om styrelsen är att anse som beslutsför anses som frånvarande. Motsvarande förtydligande har gjorts i stadgarna.



§24 Protokoll vid styrelsesammanträde

-Första stycket: Lagändring i lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 24 § och 25 § (SFS 2018:672), trädde i kraft 1 juli 2018. Förtydligande har gjorts i lag. Motsvarande förtydligande har gjorts i stadgarna.

-Sista stycket: Rekommendation om tydligare formulering

§25 Revisorer

-Angående mandattid: Bolagsverket har haft synpunkter på HSBs formulering gällande mandattid och att den måste ändras vid nästa stadgerevision. För att få enhetlighet med övriga funktioner så har mandattiden ändrats till denna lydelse.

§26 Valberedning

-Angående mandattid: Se kommentar ovan rörande § 25.

§29 Vinst eller förlust

- För att använda samma begrepp som används i årsredovisningslagen så har ”över- eller underskott” ändrats till ”vinst eller förlust”.

- 6 kap 3 a § årsredovisningslagen, trädde i kraft 1 januari 2023: Lagändring har skett innebärande att om bostadsrättsföreningen har förlust ska det redovisas. Motsvarande formulering har införts i stadgarna.

§31, punkt 12

Förtydligande av bostadsrättshavarens skyldigheter i anledning av ny lagstiftning (se nedan under § 37)

§36 Avhjälpande av brist

- Ändring i 7 kap 12 a § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Föreningens rätt till avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad omfattar även åtgärder som vidtas i strid med § 37. Ändringar har gjorts, vilka helt överensstämmer med ändringar i lagtext.

§37 Ingrepp i lägenhet

Ändring i 7 kap 7 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Ändringar överensstämmer helt med ändringar i lagtext.



HSB – där möjligheterna bor

§44 Förverkandegrunder

-p 7, vanvård: Ändring i 7 kap 18 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Ändrad formulering i lag och därför i stadgar.

-p 10, brottsligt förfarande: Ändring i 7 kap 18 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: Ändrad formulering i lag och därför i stadgar.

-p 11, olovliga åtgärder: Ändring i 7 kap 18 § bostadsrättslagen (SFS 2022:1026, prop 2021/22:171) trädde i kraft 1 jan 2023: En ny förverkandegrund har införts. Nyttjanderätten är enligt denna punkt förverkad om bostadsrättshavaren utför en renoveringsåtgärd i lägenheten utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden.

-Stycket om rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser: Ändringar i 7 kap 20-21 §§ bostadsrättslagen. Ändrad formulering i lag och därför i stadgar.

§45 Vissa meddelanden

-Rekommendation om tillägg: Kravet på att ange hur andra meddelanden än kallelse ska ske togs bort 1 juli 2018. Det finns dock inte något som hindrar en bostadsrättsförening att ha en sådan bestämmelse i sina stadgar. Bestämmelsen finns kvar, men utökas med ytterligare sätt för att lämna meddelanden.



Frågeställningar från styrelsen som jag särskilt vill kommentera

Inledningsvis vill jag förtydliga att inom ramen för stadgepaketet arbetar jag med de normalstadgar som HSB tar fram för bostadsrättsföreningar. Brf Kungen har idag stadgar som baserar sig på HSBs normalstadgar som de såg ut då (de kallas 2011 års version). Utifrån dessa normalstadgar har Kungen 6 sedan gjort vissa avsteg (anpassningar). Dessa avsteg/anpassningar har jag tagit med vid framtagandet av nya stadgar, utifrån 2023 års normalstadgar. Därför finns det i mitt första PM till styrelsen nämnt avsteg från normalstadgarna som jag ville lyfta i syfte att vara transparent kring hur er stadgetext skiljer sig från HSB normalstadgar (tex i fråga om att styrelsen konstituerar sig själv; HSB normalstadgar säger nämligen att ordförande utses av föreningsstämma). Det var inte min avsikt att skapa förvirring för er och beklagar om det blev så.

När HSB Riksförbund tog fram de nya normalstadgarna gjordes en översyn från första till sista paragraf, såväl för att tillse att lagar och praxis följs, men det gjordes också en språklig och strukturell översyn. I våra informations-PM nämns inte alla förändringar, utan endast sådana vi från vårt håll är av intresse för styrelsen i det ärendet, oavsett om de är juridiska eller språkliga. I det fortsatta arbetet med styrelsen arbetar vi sedan med andra frågor eller paragrafer om styrelsen har särskilda frågor eller funderingar, allt i syfte att till slut få en slutlig stadgetext på plats som passar för bostadsrättsföreningen.

Kallelsetid för extrastämma

Såsom era stadgar är formulerade idag saknas särskild uttrycklig reglering om kallelsetid till extrastämma som ska hantera nya stadgar. Av denna anledning måste ni för denna stadgerevision iaktta de tvingande regler som finns i lagen om ekonomiska föreningar, se PM nr 1. Ni ska alltså i denna stadgerevision iaktta de kallelsetider jag informerat om i PM:et

Om ni antar de nya stadgarna, som har en uttrycklig reglering kring detta, kan ni i framtiden ha extrastämma om stadgar med kortare kallelsetid.

Möjlighet att använda elektroniska hjälpmedel

Möjligheten att använda elektroniska hjälpmedel är också borttaget här, men finns kvar i paragraf 44/45 Vissa meddelanden (som "webbplats och e-post"). I dagsläget sätter vi upp kallelsen på anslagstavlor i huset, och hänvisar till hemsidan för övriga handlingar. Det vill vi fortsatt kunna göra, och om denna ändring innebär att vi inte kan göra det vill vi inte ha den här ändringen, såvida det inte är lagkrav.

Svar: Detta kan ni fortsätta göra.

Andrahandsupplåtelse, § 40.

Svar: Jag har behållit er nuvarande formulering i stadgarna, det är tillräckligt.