

4 september 2017

Information till alla medlemmar i brf Blåkulla från styrelsen

Ny lagstiftning kräver anpassning och uppdatering av brf Blåkullas stadgar

Bakgrund

Föreningens stadgar har inte ändrats på länge. Senaste gången som de ändrades var våren 2001. Sedan dess har dock olika lagbestämmelser ändrats av riksdagen för bland annat ekonomiska föreningar. Av olika skäl har emellertid inte våra stadgar anpassats och uppdaterats.

Men nu är det dags!

Den 1 juli 2016 trädde nya förändringar i föreningslagen i kraft och som en följd flera ändringar i andra lagar. Den nya lagen kräver att styrelsen till en föreningsstämma som måste hållas senast den 30 juni 2018 ska lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att dessa överensstämmer med lagen.

Det handlar inte om några i sak stora ändringar, men styrelsen menar att det är klokt att föreningen nu i god tid gör slag i saken och uppfyller vad gällande lagar stadgar.

Två föreningsstämmor behövs

Eftersom det gäller stadgeändringar behöver likalydande beslut fattas vid två föreningsstämmor.

En extra föreningsstämma kommer därför att hållas torsdagen den 28 september 2017 kl 19. Enda ärende på dagordningen blir frågan om nya stadgar. Kallelse till denna extra föreningsstämma kommer att gå ut i tid under september månad (minst en vecka före stämman).

Vid den sedvanliga ordinarie föreningsstämman i slutet av oktober i år tas sedan stadgeändringarna upp i en andra omgång för att kunna fastställas av medlemmarna vid mötet. Kallelsen till den ordinarie stämman kommer i sedvanlig ordning att gå ut under början av oktober.

Förslaget till nya stadgar

Förslaget till nya stadgar bygger i stort sett helt på de normalstadgar 2011, version 5, som HSB centralt har tagit fram som underlag och rekommendation till alla bostadsrättsföreningar inom HSB, i enlighet med den nya lagen från juli 2016. Styrelsen har i sitt förslag endast på några få punkter marginellt anpassat de angivna normalstadgarna.

Styrelsens förslag till nya stadgar finns utlagt på föreningens hemsida (www.blakulla.net). Du kan också hämta förslaget till nya stadgar i pappersform på föreningens kontor. På hemsidan hittar du sen tidigare de nuvarande stadgarna.

Här nedan anges i punktform några av de viktigare ändringarna och nyheterna i förhållande till föreningens nuvarande stadgar för att underlätta för alla medlemmar att informera sig.

Några av de viktigare ändringarna och nyheterna i förhållande till nuvarande stadgar

- En nyhet är att paragraf §2 i förslaget också säger att föreningen ska främja tillgänglighet med anknytning till boendet och i sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

- En nyhet i förslaget (§12) är att styrelsen kan fatta beslut om att bostadsrättsföreningen kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år.
- En ändring enligt förslaget (§21) är att antalet ledamöter i styrelsen ska vara lägst sju (mot nuvarande sex) och högst elva (samma antal som nu) personer. En förenkling är att inga suppleanter utses. På så sätt blir alla i styrelsen likvärdigt delaktiga och ansvariga när beslut fattas.
- En nyhet i förslaget är att styrelsen senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska lämna årsredovisningen till revisorerna (§13).
- Två nyheter i förslaget (§25) är att revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före stämman. (I nuvarande stadgar gäller kortare tider).
- Paragrafen om styrelsens ansvar att upprätta och se till att regelbundet uppdatera underhållsplan (§28) har gjorts tydligare.
- En nyhet i förslaget till stadgar är att det i två paragrafer (§31 och §32) tydligare och mer utförligt än i nuvarande stadgar beskrivs vad som är bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens ansvar när det gäller underhåll, reparationer med mera av bostäderna och fastigheten. Det betonas att alla åtgärder som vidtas i en lägenhet alltid ska utföras fackmässigt. Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar.
- I förslaget (§37) anges tydligare än i de nuvarande stadgarna vad som gäller för att kunna göra förändringar i en lägenhet. Bostadsrättshavaren måste ha styrelsens tillstånd för att utföra åtgärder som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en sådan åtgärd om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.
- I förslagets paragraf 38 anges vad som gäller för användningen av bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ska bland annat se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras bostadsmiljö på sätt som inte skäligen bör tålas. Om bostadsrättsföreningen har antagit ordningsregler ska dessa vara i överensstämmelse med ortens sed. Eventuella ordningsregler ska följas av bostadsrättshavaren.
- I förslagets paragraf 40 anges vad som gäller för eventuell andrahandsupplåtelse av lägenhet till annan person för självständigt brukande. Styrelsens skriftliga samtycke fordras och styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.
- I förslagets paragraf 44 återges förverkandegrunder i enlighet med bostadsrättslagen. Till punkterna hör bland andra: dröjsmål med betalningar; olovlig upplåtelse i andra hand; om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda; brottsligt förfarande.

Vid den kommande extra föreningsstämman ges givetvis möjlighet att ställa frågor och diskutera förslaget till nya stadgar. Du kan också sända in eventuella frågor i förväg per mejl till:

info@blakulla.net

Sådana frågor besvaras sedan muntligt vid den extra föreningsstämman, innan beslut fattas.