

Stockholm 2018-04-29

Jur kand Patrik Esfandi

Patrik.esfandi@sbc.se

08-775 72 13

Brf Kannan 13

Att: Harald Grönqvist

Vikingagatan 41

113 42 Stockholm

## Stadgerevision

Föreningen har lämnat mig uppdraget att gå igenom föreningens nuvarande stadgar och ta fram nya stadgar.

Sedan föreningen registrerade sina nuvarande stadgar under 2015 har flera lagändringar genomförts.

Jag har gått igenom era nuvarande stadgar och tagit fram ett utkast till nya stadgar, se bilaga. Stadgeutkastet är generellt mer omfattande än era nuvarande stadgar och följer nuvarande lagstiftning. Att stadgarna är mer utförliga underlättar användningen av stadgarna som ett verktyg i föreningens dagliga verksamhet. I nedanstående redogörelse kommenterar jag de större skillnaderna gentemot de befintliga stadgarna.

Mina kommentarer följer paragraferingen i stadgeutkastet.

---

### 2-4§§

Medlemsskapsreglerna är generellt mer omfattande än i nuvarande stadgar.

Juridisk person får vägras medlemskap i föreningen, dock med undantag för landsting, kommun, panthavare som har pant i lägenheten (banken) och förvärvat lägenheten vid exekutiv försäljning/tvångsförsäljning och dödsbo.

En juridisk person med panträtt i bostadsrätt och som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning samt dödsbo, har rätt att utöva bostadsrätten under viss tid utan att vara medlem i föreningen.

## 5§

Om det finns någon bostadsrättslokal i föreningen har föreningen rätt att lösa ut den vid en överlåtelse.

## 6§

Innebörden av förevarande paragraf är att föreningen har full frihet att reglera frågan om medlemskap vid andelsförvärv efter förvärvet. Paragrafen följer bestämmelserna i bostadsrättslagen.

## 8§

Andelstal används framförallt i syfte att fördela årsavgifter men kan även ha andra syften, exempelvis som ett mått på för att fördela föreningens tillgångar vid en upplösning.

Olika bostadsrätter har olika andelstal, vilka oftast helt eller till stor del är baserade på lägenheternas yta. Andelstalen kan också vara beräknade på de ursprungliga insatserna, men de kan även avvika från insatsernas beräkning.

Som grund för årsavgiftsuttaget anges i nuvarande stadgar att det är lägenheternas andelstal. Detsamma gäller i stadgeförslaget. Med lägenhet i paragrafen avses både bostadsrättslokal och bostadsrättslägenhet. Årsavgiftsuttaget och beräkningen av andelstalen ska vara detsamma oavsett om det är en lokal eller en bostad.

När det gäller andelstalen har jag lagt in krav på en särskild beslutsmajoritet om man någon gång i framtiden önskar ändra grunden för årsavgiftsuttag i föreningen. Eftersom bostadsrättslagen inte anger något krav är det lämpligt att stadgarna reglerar frågan. På detta sätt stärker man minoriteten i föreningen.

## 9§

Överlåtelseavgiften ska betalas av förvärvaren (köparen).

Utöver överlåtelse- och pantsättningsavgift har man numera möjlighet (lagändring som trädde i kraft 1 juli 2014) att ta ut en administrativ avgift i samband med att en medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften ska betalas av medlemmen.

## 16§

Ändrade kallelsefrister till stämma. Enligt huvudregel ska kallelse till ordinarie stämma utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse får emellertid utfärdas senare om det framgår av föreningens stadgar, dock senast två veckor före stämman.

Enligt stadgeförslaget får föreningen kalla till föreningsstämma (ordinarie och extra föreningsstämma) tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress.

## 21§

Resultatdisposition skall enligt paragrafens huvudregel göras genom att balansera resultatet i ny räkning, men det är inte lämpligt att binda föreningen till det i dess egna stadgar, varför verbet ”kunna” används. Enligt andra stycket är vinstutdelning möjlig att göra och då skall fördelningen exempelvis göras enligt bostadsrätternas insatser. Ordet insats kan bytas ut, för i vissa föreningar kanske man vill ha fördelning enligt andelstal eller någon annan princip. Andelstalen kan vara fastställda enligt någon annan beräkning än den beräkning som har givit insatserna.

## 24§

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Det allra vanligaste att några ledamöter väljs vid stämman för ett år och några på två år.

Makar, sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll ska inte samtidigt ingå i styrelsen (bestämmelsen är inte tvingande och kan tas bort om ni inte vill behålla den).

## 30§

Jävsreglerna för styrelseledamöter skärps på så sätt att en styrelseledamot inte får handlägga en fråga om avtal mellan föreningen och juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Paragrafens bestämmelser om jäv syftar till att skydda föreningen mot att en styrelseledamot tillgodoser sina intressen på föreningens bekostnad. Jävet kan vara av tre slag; direkt avtalsjäv som gäller avtal mellan föreningen och styrelseledamoten, intressejäv som gäller avtal mellan föreningen och någon annan, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i avtalet samt ställföreträdarjäv som gäller avtal mellan föreningen och en juridisk person som styrelseledamoten är ställföreträdare för. Förekomsten av jäv i samband med ett styrelsebeslut medför i princip att beslutet är ogiltigt.

## 31§

Enligt den nya lagstiftningen ska styrelsen senast 6 veckor före stämman till revisorerna avlämna årsredovisningen.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga för medlemmar under minst 2 veckor före årsstämman enligt ny lag.

## 32§

Reglerna för medlemsförteckningar utökas och preciseras. Bland annat ska förteckningen innehålla datum för medlems inträde och utträde ur föreningen, dock behöver inte tidpunkt för inträde anges retroaktivt utan först från 1 juli 2016.

I maj 2018 träder EU:s nya dataskyddslag, GDPR, i kraft i Sverige och ersätter personuppgiftslagen, Pul. De nya reglerna innebär att kraven höjs på hur företag hanterar och lagrar information om personer. Slarv kan ge böter på mångmiljonbelopp. GDPR innebär stränga krav på spårbarhet och att man har full kontroll på de personuppgifter som lagras i till exempel olika databaser och system. Eftersom det är SBC som sköter föreningens lägenhetsförteckning, så kommer SBC att ansvara att reglerna i GDPR följs avseende medlemmarnas personuppgifter.

Alla anställda inom SBC har genomgått utbildning i integritetsskydd och de krav som GDPR ställer på hantering av personuppgifter.

Stadgeöversyn hanterar reglerna i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. I lagen om ekonomiska föreningar står att föreningen ska upprätta lägenhetsförteckning över medlemmar, vilket innebär att man måste ta hänsyn till GDPR när man upprättar lägenhetsförteckning för att skydda medlemmarnas personuppgifter. Som jag nämnde ovan så är SBC som sköter föreningens lägenhetsförteckning och reglerna inom GDPR. Ni kommer inom kort att få information från SBC avseende GDPR.

### **33§**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår och den följer föreningens nuvarande stadgar. Det framgår av bokföringslagen vilka alternativa räkenskapsår som finns. Min rekommendation är att ni följer kalenderår som ni har idag.

### **34§**

Det finns inget lagkrav på att revisorer ska vara godkända eller auktoriserade när det gäller bostadsrättsföreningar. Kraven för erhållandet av titeln godkänd revisor är lägre än för att erhålla titeln auktoriserad revisor, både vad gäller utbildning, yrkeserfarenhet och provskrivning. Båda titlarna är skyddade. Revisor som inte är auktoriserad eller godkänd kallas lekmannarevisor.

### **35§**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast 3 veckor före stämman enligt den nya lagen.

### **36§**

Medlemmens underhållsansvar är mer detaljerat än vad som är fallet i nuvarande stadgar. Detta är en stor fördel då tvister mellan medlem och förening när det gäller underhållsfrågor är mycket vanligt förekommande. Ni har möjlighet att justera denna paragraf något efter de förutsättningar som finns i er förening.

Ni bör också uppmärksamma att föreningen står för golvbrunn. Detta beror på att golvbrunnen är en del av konstruktionen och därför bör ansvaret ligga på föreningen.

Ni bör se över lydelsen i paragrafen och säkerställa att den är anpassad efter förutsättningarna i er förening.

#### 40§

Föreningens ansvar vid stambyte i våtrum förtydligats. Paragrafen har tillkommit med anledning av att en reglering av detta slag ofta har efterfrågats. Formuleringen är möjligen inte helt okontroversiell; enligt somligas uppfattning finns det i laglig mening inget krav för föreningen att över huvud taget återställa ett våtrum i den del renovering ligger på medlemmens ansvar, även om föreningen på eget initiativ och tvångsvis har rivit ut i och för sig välfungerande sanitetsporlin för att kunna genomföra stambytet. Paragrafen kan förstås anpassas till vad föreningen tycker är lämpligt.

#### 44§

När det gäller anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabol-antennar svarar bostadsrättshavaren för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Vidare om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndig-hetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Vid överlåtelse av lägenheten övergår ansvaret för anordningen till förvärvaren (köparen) av lägenheten.

#### 45§

Enligt bostadsrättslagen krävs endast styrelsens godkännande idag vid de situationer som anges i denna paragraf. Tidigare krävdes i princip tillstånd vid varje större åtgärd i lägenheten. Detta är en för föreningen tvingande regel. Sistnämnda innebär att föreningen inte kan kräva att medlemmen måste inhämta föreningens tillstånd i andra fall än de som anges i bestämmelsen.

När det gäller andra typer av åtgärder som ligger utanför lägenheten såsom anläggande av uteplats, uppsättning av parabolantenn, inglasning av balkong etc krävs alltid föreningens tillstånd.

I paragrafen nämns inte uttryckligen ändring av ventilation, men frågan fångas upp ändå av punkten 3 ”annan väsentlig förändring av lägenheten”.

#### 49§

Medlem har numera rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand om man kan ange ”skäl”, tidigare gällde ”beaktansvärda skäl”. Om medlemmen exempelvis önskar hyra ut sin lägenhet till en närstående eller har svårt att sälja sin lägenhet betraktas det numera som ett skäl till andrahandsuthyrning.

Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag.

Har medlemmen en inneboende i sin lägenhet krävs det inget tillstånd.

Det finns inget förbud i lagstiftningen avseende andrahandsuthyrning till juridisk person. Detta innebär att något förbud inte kan införas i stadgarna som strider mot lagen.

Enligt lagstiftningen krävs alltid styrelsen tillstånd för att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. Får bostadsrättshavaren inte något sådant tillstånd kan han emellertid få frågan prövad av hyresnämnden.

Jag föreslår att styrelsen ska alltid vid sin prövning avslå ansökan om andrahandsuthyrning till juridisk person med motivering att föreningen varken godtar någon som medlem eller andrahandshyresgäst som är juridisk person.

Observera att när en kommun eller ett landsting köper en bostadsrätt finns ingen möjlighet för er att neka de varken medlemskap eller tillstånd för andrahandsuthyrning. Vid andrahandsuthyrning behöver inte en kommun eller ett landsting ansöka om tillstånd hos styrelsen.

#### **54§**

Möjlighet att skicka kallelser eller annan information via elektroniska hjälpmedel införs. För att detta ska ske ställer lagen höga krav. Bland annat krävs att stämman har fattat beslut i frågan och att medlemmen samtyckt till det.

#### **56§**

Krav på upprättande av underhållsplan har först in i förslaget. Föreningen ska upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet

#### **58§**

Stadgarna ska spegla lagstiftningen och får inte innehålla bestämmelser som är olagliga, otydliga, motsägelsefulla eller vilseledande. Om en olaglig bestämmelse trots allt skulle registreras, betyder detta ändå inte att bestämmelsen blir laglig. Med stöd av 58 § har ni möjlighet att utfärda ordningsregler för att förtydliga innehållet av stadgarna.

#### **Övrigt**

Beslut om antagande av nya stadgar skall fattas på föreningsstämma. Om alla lägenheter är företrädde och alla röstar för bifall kan beslutet fattas på en föreningsstämma. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande stämmor med 2/3-dels majoritet av de röstande på den andra stämman. Det har ingen betydelse om det är en ordinarie stämma eller en extra stämma.

##### **1. Stämma nr 1**

I kallelsen ska anges att ärendet avser antagande av nya stadgar. Bifoga den föreslagna stadgar.

(Kallelsetext)

”Beslut om antagande av nya stadgar. Stadgeförslaget bilägges.”

Vid själva omröstningen krävs att minst hälften av de närvarande röstande medlemmar, inklusive fullmakter, säger ”ja” till stadgeändring.

##### **2. Stämma nr 2**

Först när den första stämman är avklarad kan styrelsen kalla till en andra stämma. Den andra stämman ska bekräfta första stämmans beslut.

Vid omröstningen krävs att 2/3 av de röstande medlemmarna, inklusive fullmakter, röstar ”ja” till denna stadgeändring.

### 3. Stämmoprotokoll

I båda stämmoprotokollen ska det framgå hur omröstningen utföll, d v s hur många som röstade ”ja” respektive ”nej” till nya stadgar.

(Beslutstext)

”Stämman beslutar att anta nya stadgar för föreningen enligt bifogade förslag till kallelsen.”

### 4. Till Bolagsverket för registrering

De nya stadgarna skickas tillsammans med de justerade protokollen ifrån båda stämmorna till Bolagsverket för registrering. Det räcker att ni skickar kopia på protokollen som är vidimerad. Kostnaden är 700 kr om registreringen sker direkt på [www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se). Annars är kostnaden 900 kr.

*När stadgeförslaget har antagits av stämman och är registrerade hos Bolagsverket ska ni skicka en kopia av stadgarna till föreningens ekonom och avgift- och hyresförvaltare vid SBC.*

---

Vänligen gå igenom stadgeutkastet. Vid eventuella frågor, önskemål om ändringar och kompletteringar av förslaget önskar jag att ni skickar det till min e-postadress,

[patrik.esfandi@sbc.se](mailto:patrik.esfandi@sbc.se) eller ringer mig på telefonnummer 08-775 72 13.

Stockholm som ovan

Med vänlig hälsning

Patrik Esfandi