

Ändringar från 2004 till 2014 plus version 2016:1

Ny systematik

Utöver nedan ändringar i sak har stadgarna ny *systematik*. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts.

§ 5 Diskrimineringslagen i Brottsbalken ändrades/utökades 2009.

Tidigare lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning."

Ny lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder."

§ 6 Andelsmedlemskap föräldrar och barn

Alltmer vanligt, speciellt i storstäder att föräldrar köper 90 % av lägenhet och barnet 10 % men förälder har **inte** för avsikt att överhuvudtaget bo där.

Paragraf 6 ger styrelsen **möjlighet**, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvar bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten. Detta för att inte styrelsen skall behöva bryta mot stadgarna gällande medlemskapet.

§§ 16, 18, 24, 39 & 42 Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand

Den 2 juli 2014 trädde nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft.

Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha **"beaktansvärda skäl"** för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast **"skäl"** (§ 24).

Upplåtelseavgiften:

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en **avgift av den som upplåter sin lägenhet** i andra hand. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18.

"Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas max avgift efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten."

§ 18 Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats **från överlåtaren (säljaren) till förvärvaren, (köparen)**. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

§17 Fastställande av årsavgiften

Enligt tidigare stadgar skulle föreningens årsavgift tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader och avsättning till fonder. Sedan skulle bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning, istället för progressiv, vilket innebär att alla fastigheter skall skrivas av på bara hundra år.

Avskrivningarna blir en enorm kostnad för nybyggda föreningar medan äldre redan avskrivna föreningar knappt berörs. När kostnaden blir så stor i resultaträkningen blir såklart resultatet minus. Flera miljoner minus för nyproducerade fastigheter. **Därför står det nu i stadgarna att styrelsen skall fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.** Man behöver alltså inte ha ett plusresultat som bostadsrättsförening.

2016 Paragrafen har också kompletterats med ett stycke om individuell mätning **IMD**. Om föreningen har sådana instrument installerat **skall** man debitera per lägenhet dessa uppmätta värden, alltså inte på andelstal i detta fall.

§§ 26-29 Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast **avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten** med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

- Ytter, balkong och altandörr med karmar tar föreningen tidigare bostadsrättshavare
- Fönsterkarmar tar föreningen tidigare bostadsrättshavaren.
- Brevinkast tar föreningen tidigare bostadsrättshavaren
- ✓ Bostadsrättshavaren får: Takterrass, elektrisk handdukstork, synliga ledningar för informationsöverföring. Tidigare ej med.

§ 53 Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster.

2016 §57 Valberedningens antal

Riksbyggen har valt att komplettera med att antalet ledamöter i valberedningen skall vara **minst två**.

2016 § 58 När stämma ska hållas

Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman utökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar.

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast **sex veckor** (tidigare fyra) och senast **två veckor** (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för **extra stämma** har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast **sex veckor och senast två veckor** före stämman.

2016 § 67 Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom **fyra (4) månader** från varje räkenskapsårs utgång till **senast sju (7) veckor** innan årsstämman.

2016 § 70 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall vara tillgängligt för medlemmarna har ändrats från **en till två veckor** före årsstämman

Styrelsen ges dessutom möjlighet:

+ Extern ledamot/suppleant

+ Elektronisk kallelse

Dessa ej med i Riksbyggens normalstadgar på grund av utforskad problematik.