

De viktigaste ändringarna i normalstadgarna för HSB-föreningar

Här kan du läsa en sammanfattning av de viktigaste förändringarna i HSB normalstadgar 2011, jämfört med tidigare versioner av stadgarna. Text nedan uppdaterad senast med ändringar enligt HSB normalstadgar 2011 version 5.

§ 2 Ändamålet

Tillägg att föreningen i all verksamhet ska värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Denna skrivning hade flera föreningar tidigare gjort som en avvikelse.

§ 5 Rätt till medlemskap

Det finns inte längre en exemplifiering av vilka grupper som inte får diskrimineras. Inom HSB får man inte diskriminera någon grupp.

§ 11 Insats andelstal och årsavgift

Här finns flera nyheter. Det normala i de nya stadgarna är att andelstal är styrande för årsavgiftens storlek. Tidigare har insats betraktats som norm. Inget hindrar däremot en förening från att använda insats också framöver. En variant för insats som fördelningsgrund har tagits fram. Föreningar med insats får därför göra en anpassning av de egna stadgarna. Då progressiv avskrivning inte längre är tillåtet för brf kommer en del brf att gå med underskott. Den tidigare lydelsen i andra meningen i § 11 tillåter inte att brf går med underskott. Andra meningen i § 11 har fått en lydelse som fungerar även för en brf som går med underskott. Av den nya lydelsen framgår att årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet.

Avgiftens storlek medger reservering av medel till underhållsfonden. Detta är nytt och förklaringen återkommer under rubriken § 27 fonder.

Enligt 2003-års stadgar med andelstal måste varje beslut om ändring av andelstal fattas av föreningsstämman. I 2011-års stadgar har en justering skett som innebär att det bara är om det inbördes förhållandet mellan andelstalen ändras, som beslut av stämman är nödvändigt. På så vis måste exempelvis inte en stämma hållas varje gång en hyresrätt blir bostadsrätt, vilket kan vara bra för ombildade föreningar. Om beslutet däremot rubbar det inbördes förhållandet krävs 2/3 majoritet av de röstande. Det kan vara rimligt att ha ett minoritetsskydd till skydd för orimligt övervältrande av månadsavgiften, på samma vis som t.ex. vid förändring av insatser.

Det har öppnats en möjlighet för föreningen att ta ut ersättning för informationsöverföring med lika belopp per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel-TV kan fördelas lika i stället för efter andelstalet. Många föreningar har i praktiken redan gjort på det viset, men här öppnas möjligheten för föreningen att ha det valet. Ordet informationsöverföring är förhoppningsvis framtidssäkert och innefattar också kommande tekniska lösningar. Men det ska vara begränsande så att inte stadgarna öppnar för godtyckliga individualiseringar av kostnaderna.

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

Det har gjorts ett tillägg i § 12 om att föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiftstaket är på högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Det krävs i så fall ett beslut av styrelsen. Vid uthyrning kortare tid än ett år måste avgiften justeras neråt.

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om föreningsstämma fattar ett enhälligt beslut. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse

Kallelsetiden är nu densamma för ordinarie och extrastämma: Tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman. Det finns nu en skrivning att elektronisk kallelse kan användas under givna förutsättningar, endast i de fall skriftlig kallelse enligt lag ska ske till alla medlemmar. För att kunna använda sig av elektronisk kallelse krävs dock att beslut fattas av föreningsstämma och att föreningen ska ha tillförlitliga rutiner för identifiering av mottagaren och även samtycke från bostadsrättshavaren. Detta ställer höga krav på föreningen och HSB rekommenderar att föreningarna tillsvidare använder sig av skriftlig kallelse i dessa fall.

Kallelsetider enligt lag:

Kallelse till stämma ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Stadgebestämmelse med innebörd senast två veckor före stämman är godkänt.

Kallelsetider HSB stadgar:

2003 års stadgar:

Kallelse tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

2011 års stadgar version 5, ordinarie och extra stämma:

Kallelse tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Observera:

- att vid extra stämma för beslut om ändring av stadgar, likvidation eller fusion, gäller att kallelse kan ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

- att äldre bestämmelse om att kallelse till extra stämma kan ske senast en vecka innan stämman är ogiltig.

§ 17 Dagordning

De förändringar som de nya stadgarna innebär är främst redaktionella och tydliggör hur en stämma ska genomföras. Vad som kan betecknas som nyheter är att:

Stämman öppnas och avslutas (p 1, 25).

Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma (p 5)

Fler än två rösträknare kan väljas (p 8).

Valberedningen omnämns också bland dem som kan få arvode (p 15).

Antalet styrelseledamöter, revisorer och valberedare ska fastställas före valen (p 16, 19, 21).

HSB ledamoten ska presenteras (p 18).

Valberedningens sammankallande heter nu valberedningens ordförande, såsom för HSB-föreningar (p 22).

Styrelsens ordförande väljs på föreningsstämman. Ändringen stämmer överens med HSB kod för brf.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen, den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag, eller genom ombud. Ombuds- och biträdeskretsen har i de nya stadgarna utvidgats på så sätt att medlem har rätt att företrädas av valfritt ombud respektive ha med sig valfritt biträde. Bakgrunden till att HSB har valt att utvidga ombudskretsen är att det utgör en viktig personlig angelägenhet att inneha en bostadsrätt och ofta innebär det också ett stor ekonomiskt värde. Medlemmen bör därför kunna få företrädas eller biträdas av den person man önskar.

Den som inte fullgjort sin förpliktelse till föreningen har inte rösträtt på stämman. Detta har nu preciserats till att gälla den som inte betalt årsavgift eller insats, vilket redan tidigare var det egentliga syftet med bestämmelsen.

En fullmakt ska lämnas in av den som är ombud för någon medlem. Föreningen kan ha behov av att bevisa närvaron, så det räcker inte längre att bara visa upp den.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Det krävs inte i de nya stadgarna att föreningen ska utse en vice ordförande. Något hinder mot att utse en sådan finns däremot inte. Nytt beträffande antal firmatecknare är att det nu ska vara högst fyra, men två styrelseledamöter räcker. Tidigare skulle fyra personer utses men i en liten förening kan det kännas mycket att ha så många firmatecknare. Styrelsens ordförande utses på stämman, i övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Tidigare gällde att styrelsen i sin helhet konstituerar sig själv.

§ 25 Revisorer

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 den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 Valberedning

En nyhet är att valberedningen ska lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen och revisorerna.

§ 27 Fonder

Enligt bestämmelsen är det styrelsen som reserverar medel för det yttre underhållet. Skrivningen förutsätter att det finns en upprättad underhållsplan som uppfyller kraven i § 28. När styrelsen beslutar årsavgiftens storlek (§ 11) så ska hänsyn tas till reservering av pengarna. När stämman sedan fattar beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust (§ 17 punkten 12) kommer inte frågan om underhållsfondering att vara med. Styrelsen har i de nya normalstadgarna tagit över ansvaret för detta. Därmed kan inte stämman, som tidigare, rösta nej till en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen kan i de nya stadgarna själva välja om de vill ha en inre fond eller inte.

§ 28 Underhållsplan

Kraven på underhållsplanen fanns visserligen redan tidigare men nu har den strukturerats annorlunda för att bli tydligare. Samtidigt har kraven på styrelsen skärpts, så som beskrivits under § 27.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Detta är den bestämmelse i stadgarna där det kan finnas störst behov av anpassningar till den egna föreningen. Normalstadgarna ska därför betraktas som ett väl genomarbetat förslag på fördelningen mellan parterna. För att öka tillgängligheten har punktlistan nu numrerats.

Ingress: Här står det att om bostadsrättshavaren vill ta den bostadsrättstilläggsförsäkring som föreningen tecknat i anspråk så ska bostadsrättshavaren svara för självrisk och åldersnedskrivning.

Punkt 5: Ytterdörren ligger enligt de nya normalstadgarna normalt på bostadsrättsföreningen. Däremot är alla funktionsdelar kvar på bostadsrättshavaren.

Punkt 6: Isolerglaskassett har lagts till.

Punkt 14: Bostadsrättshavaren ansvarar för samtliga elledningar enligt de nya stadgarna. Tidigare var det bara synliga ledningar, men eftersom det är komplicerat att dela ansvar på en kabel som delvis är synlig och delvis är inbyggd har skrivningen ändrats.

Punkten om egna installationer har tagits bort eftersom den riskerar att bli missvisande. Bostadsrättshavaren svarar i princip alltid för egna installationer. Om installationerna har utförts på de områden som bostadsrättsföreningen ansvarar för (exempelvis avlopp och ventilation) måste föreningen agera direkt mot den som utfört den felaktiga åtgärden och inte mot den som har "ärvt" problemet efter en överlåtelse.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Ordet "synliga" (ledningarna) har bytts mot "ursprungligt golv, tak, lägenhetsavskiljande vägg eller bärande vägg" för att klargöra var föreningens ansvarsområde begränsas.

Det har tydliggjorts att bostadsrättsföreningen ansvarar för hela ventilationssystemet. Ansvaret för ventilationsdonet faller numera också under föreningens ansvar eftersom det måste justeras för att systemet ska kunna fungera bra. Eftersom myndigheten alltid kommer att vända sig mot föreningen om det finns brister i ventilationen är det viktigt att hela ansvaret tydligt vilar på den.

En sista mening tydliggör att föreningen svarar för sådant som ligger utanför bostadsrätten; brevlåda, postboxar och staket.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Större delen av paragrafen är oförändrad och syftar fortfarande till åtgärder i samband med stamreovering. Däremot har sista meningen, om att återställande ska ske till sedvanlig standard, tagits bort. Utan att ta ställning till hur en eventuell ersättningssituation ska se ut är det orimligt att begränsa möjligheterna till ersättning för dem som har haft en förhållandevis bättre standard.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Denna paragraf är ny men motsvarar helt vad som framkommer ur bostadsrättslagen. Det anses ändå som att den är viktig i sammanhanget och därför ska finnas med.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

Riksdagen har beslutat om lagändring i bostadsrättslagen. De skäl en bostadsrättshavare behöver för att få samtycke blir generösare.

§ 44 Förverkandegrunder

De förverkandegrunder som nämns är desamma som enligt bostadsrättslagen och tidigare stadgar. Strukturen har ändrats och en lång rad paragrafer har inarbetats i texten. På så vis slipper man mängder med hänvisningar.

Att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse är också en förverkandegrund.

§ 45 Vissa meddelanden

Detta är en ny paragraf som samlar upp i vilka fall särskilda meddelanden måste sändas, något som varit svårt att tydligt få fram genom stadgar och lag.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 48 Utträde ur HSB

Vid utträde från HSB har i bestämmelsen förtydligats att det då inte behövs godkännande från HSB för att byta stadgar och firma. En bostadsrättsförening som lämnar HSB ska byta stadgar och ändra sin firma.

Sist men inte minst. Ta för vana att börja leta efter svar i stadgarna.

När frågor kommer upp, ta för vana att börja leta efter svaret i stadgarna. Om en medlem har frågor så hänvisa till vad stadgarna säger. 2011-års stadgar för bostadsrättsföreningar är lätta att hitta i med hjälp av innehållsförteckningen.

För mer info sök på: <https://www.hsb.se/stockholm/medlem/bostadsrattsforening/bytastadgar/>