

Göteborg 2018-05-17

Jur kand Joel Jacobsson

Brf Vasaborgen

Joel.jacobsson@sbc.se

031-745 46 18

Stadgerevision

Föreningen har lämnat mig uppdraget att gå igenom föreningens nuvarande stadgar och ta fram nya stadgar. Sedan föreningen registrerade sina nuvarande stadgar i augusti 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.

8§

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.

Vad gäller balkonger, altaner m.m. så svarar föreningen för underhållet av dessa eftersom det handlar om ett yttre underhåll. Kostnaden för underhållet kan därför lösas genom att balkonginnehavare betalar en förhöjd årsavgift, vilken ska täcka föreningens kostnader för det kommande underhållet. Detta tillägg kan dock strykas om alla lägenheter har balkonger redan.

Föreningen har möjlighet att utöver de taxebundna kostnader som finns i nuvarande stadgar även differentiera kostnader för bredband, telefoni och TV.

16§

Stadgeutkastet skiljer på hur kallelse skall ske och hur meddelanden skall lämnas.

Kallelse till stämma skall ske via utdelning samt anslås eller publiceras på hemsida. Övriga meddelanden ifrån styrelsen skall ske på sätt som föreskrivs enligt 53§.

Nya kallelsetider och regler med anledning av lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2016.

Infört möjlighet för föreningen att skicka kallelser på elektronisk väg under vissa förutsättningar.

18§

Kretsen av vilka som får uppträda som ombud är mer specificerad än i nuvarande stadgar. Vidare anges att god man kan vara biträde.

30§

Lagt in bestämmelse om styrelsejäv.

34§

Det finns inga krav på att revisorer ska vara godkända och auktoriserade så därför har tillägg om detta gjorts i stadgarna. Det går givetvis bra att besluta om att revisorerna ska vara godkända och auktoriserade och då ska ändring göras av bestämmelsen.

35§

Revisorn ska nu, med anledning av lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2016, avlämna revisionsberättelse senast 3 veckor före ordinarie stämma.

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 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.

39§

Anger ansvar för balkonger, uteplatser och altaner medan 44§ anger ansvar för diverse anordningar.

41§

Detta stadgande innebär att föreningen i samband med gemensam underhållsåtgärd (ex stamreovering) kan bekosta sådant som medlemmen svarar för. Detta är inte möjligt utan denna skrivning.

44§

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.

50§

Förverkandegrunderna följer nuvarande lagstiftning.

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

joel.jacobsson@sbc.se eller ringer mig på telefonnummer 031- 745 46 18.

Med vänlig hälsning

Joel Jacobsson