



ATT BYTA STADGAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HSB STOCKHOLM





HSB – DÄR MÖJLIGHETERNA BOR

HSB är en medlemsägd och rikstäckande organisation. I hela landet finns det fler än 500 000 medlemmar, 4 000 bostadsrättsföreningar och totalt 31 regionala HSB-föreningar.

Bostadsrättsföreningarna och de bosparande medlemmarna är HSBs uppdragsgivare. Tillsammans skapar vi det godaboendet. I HSB Stockholm har medlemmar äkta inflytande i form av en medlem = en röst.

Man har som bostadsrättsförening och som enskild medlem möjlighet att påverka frågor som berör HSB Stockholms framtid. Det görs bland annat genom att skriva motioner (förslag) till föreningsstämman, som är det högsta beslutande organet.

HSB Stockholm har ca 150 000 medlemmar, varav nästan 60 000 är bosparare. Vi har fyra kärnverksamheter; medlem, förvaltning, fastighetsutveckling och nya bostäder. Vi är verksamma i 16 kommuner i länet.



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

Varför stadgar?	s.4
Vad kan HSB Stockholm hjälpa till med?	s.5
Så ändras bostadsrättsföreningens stadgar i praktiken	s.6
Viktigaste ändringarna	s.8
Färdiga anpassningar	s.11
Insats och andelstal	s.12
Checklista	s.14

KONTAKTA HSB MEDLEM!

Få svar på dina stadge- och styrelsefrågor
010-442 10 00



Attila Kriss
Verksamhetschef
010-442 15 06
attila.kriss@hsb.se



Fred Åkesson
Ombudsman, stadgeansvarig
010-442 15 05
fred.akesson@hsb.se



Asal Abdi
Ombudsman
010-442 10 47
asal.abdi@hsb.se



Hans Jansson
Ombudsman
010-442 15 01
hans.jansson@hsb.se

VARFÖR STADGAR?

En ekonomisk förening styrs främst lagen om ekonomiska föreningar. En bostadsrättsförening, som är en särskild typ av ekonomisk förening, styrs dessutom av bostadsrättslagen.

Men dessa lagar reglerar inte allt som gäller i föreningen. Lagstiftaren har inte haft som avsikt att bestämma i detalj hur en förening ska styras, utan har givit vissa ramar inom vilka verksamheten ska bedrivas. Varje förening måste därför ta fram egna bestämmelser om hur just deras förening ska styras. Detta görs i föreningens stadgar.



I vissa fall har lagstiftaren sagt att föreningen måste reglera frågorna i sina stadgar, i andra fall har föreningen själv valt att reglera saken i sina stadgar. Genom att en bostadsrättsförening blir medlem i HSB antar man också vissa grundkrav. Ett av kraven som ställs är att föreningen ska anta HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar. En bostadsrättsförening har möjlighet att anpassa HSB normalstadgar till den egna föreningens förutsättningar.

HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar är väl genomarbetade och har funnits under många år.

Varför stadgerevision?

Alla texter åldras med tiden. De åldras i den bemärkelsen att samhället ständigt utvecklas, såsom att lagar, språk och värderingar förändras. HSB som organisation har givetvis också förändrats. Att ändra stadgar är en stor process för de flesta bostadsrättsföreningar. Det ska formuleras nya texter, dessa ska förankras i en demokratisk process och slutligen måste de antas av varje bostadsrättsförening.

Senaste revisionen av bostadsrättsföreningarnas stadgar skedde 2004. Detta efter förändringar som skett i bostadsrättslagen. Stadgerevisionen 2004 tog sikte på de lagändringar som skedde och några enskilda frågor som hade diskuterats inom HSB under en tid. Någon fullständig genomgång av stadgarna genomfördes dock inte vid det tillfället. Stadgarna har därmed mer och mer blivit ett lapptäcke av olika revisioner som skett.

Som nämnt är stadgarna ett mycket viktigt och centralt regelverk i föreningarnas verksamhet. Det är därför viktigt att de är anpassade efter lag och den verklighet som föreningarna verkar i.

Stadgarna bör vara ett levande dokument som är lätt tillgängligt och som de förtroendevalda och medlemmar i föreningarna kan använda och finna stöd av i deras praktiska verklighet.

De nuvarande stadgarna är som nämnt en produkt av flera tidigare gjorda revideringar som främst tagit sikte på innehåll. Det innebär att språket i vissa fall är spretigt och att misstolkningar lätt sker.

Det finns tre huvudskäl till revisionen:

- Göra språket mer modernt och texterna mer lättbegripliga för medlemmarna
- Anpassa till aktuell lagstiftning och värderingar inom HSBs organisation
- Anpassa stadgarna inom olika HSB nivåer till varandra

Språk och struktur

I första hand är det språket och strukturen i de nya normalstadgar för bostadsrättsföreningar som har ändrats. 2011 års normalstadgar inleds med en innehållsförteckning och flera paragrafer har fått byta plats. Samtliga bestämmelser har fått en egen beskrivande rubrik. Ambitionen är att det nu ska bli mycket enklare att hitta rätt bestämmelse. Några paragrafer som endast återger lagtext har helt tagits bort. Hänvisningar har i möjligaste mån undvikits då de ofta förvirrar i stället för att klargöra. Det finns inte längre några korta eller långa stadgar.

Självklart är det även fortsättningsvis tillåtet att anpassa stadgarna, exempelvis +55 stadgar, småhus, nyproduktion med mera. Istället för att ha flera olika varianter av normalstadgar kommer istället aktuella bestämmelser att bytas ut. Det har alltså blivit tydligare vilka bestämmelser som skiljer de olika stadgarna åt.

Övriga språkliga ändringar som är gjorda är att "skall" har ersatts av "ska", "erfordras" har ersatts av "krävs" eller motsvarande. Tidigare har föreningsstämma kallats både stämma och föreningsstämma. I de nya stadgarna används begreppet "föreningsstämma" genomgående. Utöver dessa exempel har liknande justeringar gjorts.

Stadgar för bostadsrättsföreningar

Enligt lag måste alla bostadsrättsföreningar ha stadgar. Bostadsrättsföreningarnas stadgar är att se som ett komplement till lagen. I HSB, som är en medlemsägd organisation, är det viktigt att medlemmarna kan känna sig trygga med att det finns väl genomarbetade och väl fungerande stadgar. HSBs bostadsrättsföreningar använder sig av HSB normalstadgar. Nya normalstadgar antogs på HSB-stämman 2011.



SÅ ÄNDRAS BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS STADGAR I PRAKTIKEN

Ta först kontakt med HSB Stockholm och beställ ett förslag på nya stadgar som är anpassade för er brf.

1 Beslut att ändra stadgarna skall fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. (Det finns en teoretisk möjlighet att ändra stadgarna genom ett stämmobeslut. Då krävs att samtliga medlemmar är närvarande och att beslutet är enhälligt.) Det krävs inte att beslut fattas på ordinarie föreningsstämma.

För giltigt beslut fordras att beslutet på den senare föreningsstämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. På den första stämman är det tillräckligt att beslutet fattas med enkel majoritet.

OBS! Om beräkningsgrunden för årsavgift ändras från insats till andelstal, krävs $\frac{3}{4}$ -dels majoritet för förslaget vid den andra stämman.

Kallelse till den andra stämman får inte utfärdas innan den första stämman har hållits.

2 I kallelsen skall anges att stämman skall behandla förslag att anta de nya stadgarna. Enligt 7 kap 8 § föreningslagen skall det huvudsakliga innehållet av förslaget till ändringen anges i kallelsen. Eftersom det här är fråga om en omfattande redaktionell omarbetning, men även åtskilliga ändringar i sak, bör förslaget i sin helhet finnas med i kallelsen, exempelvis som en bilaga.

Förslag till text i kallelsen till den första föreningsstämman:

Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse.

3 Ett fullständigt förslag till stadgeändringen skall, efter det att kallelse har utfärdats, hållas tillgängligt för medlemmarna hos föreningen och genast sändas till medlemmar som begär det och vars postadress är känd för föreningen (7 kap 8 § föreningslagen).

4 I kallelse till den andra föreningsstämman skall anges vilket beslut den första stämman fattat.

Förslag till text i kallelsen till den andra föreningsstämman:

Godkännande av föreningsstämmans beslut den *åååå-mm-dd* att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen.

Beslutet vid den första föreningsstämman fattades med acklamation (alternativt; med *n* röster för och *nn* röster emot), eller att beslutet fattades enhälligt.

Beslutet skall, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar (alternativt $\frac{3}{4}$ delar) av de röstande vid denna andra föreningsstämma.

Förslag till hur texten i protokollet kan utformas:

a) Första stämman

Stämman beslutar med acklamation (alt: med *n* röster mot *nn*) eller beslutar enhälligt att ändra föreningsens stadgar till 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, bilaga 1.

b) Andra stämman:

Stämman har *åååå-mm-dd* beslutat att anta 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Stämman beslutar enhälligt (alternativt med *n* röster mot *nn*) att i andra läsningen anta 2011 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar. Det antecknas att de ändrade stadgarna träder i kraft i och med att de registreras Bolagsverket.

5 Slutversion stadgar beställs av HSB Stockholm.

6 Stadgarna undertecknas därefter av föreningen och skickas till HSB.

7 HSB undertecknar de nya stadgarna. Därefter skickar HSB alla handlingar till Bolagsverket.

8 Registreringsavgiften betalas av föreningen till Bolagsverket.

9 Bolagsverket registrerar de nya stadgarna, som då börjar gälla.

10 HSB tar emot de nya stadgarna från Bolagsverket och skickar dem vidare till bostadsrättsföreningen.



Vad kan HSB Stockholm hjälpa till med?

HSB Stockholm biträder bostadsrättsföreningen med att ändra och anta nya HSB normalstadgar.

HSB Stockholm erbjuder inom ramen för medlemskap i HSB:

- Rådgivning på kontorstid i stadgefrågor.
- Framtagande av förslag till nya HSB normalstadgar.
- Anpassningar av HSB normalstadgar för brf, enligt gemensamma HSB krav.
- Beskrivning av väsentliga förändringar i HSB normalstadgar.
- Beskrivning av behandlingsordningen, dvs. hur beslut fattas på föreningsstämmor.
- Förslag på text i kallelser till föreningsstämmor, samt protokollstext vid stämmor.
- Framtagande av stadgar för under-tecknande av brf och HSB.
- Ändringsanmälan till Bolagsverket med nya stadgar och erforderliga bilagor.
- Anvisa betalningssätt för registreringsavgift till Bolagsverket.
- Ta emot registrerade stadgar och registeringsbevis från Bolagsverket, och vidarebefordra till brf.

HSB Stockholm erbjuder mot särskild ersättning:

- Att medverka vid styrelsemöten, informationsmöten och föreningsstämmor i bostadsrättsföreningen, för genomgång av stadgeförlag.
- Juridisk granskning av brf-specifika anpassningar i stadgetexter.





VIKTIGASTE ÄNDRINGARNA

Här kan du läsa en sammanfattning av de viktigaste förändringarna i HSB normalstadgar för 2011, jämfört med tidigare versioner av stadgarna.

§ 2 Ändamålet

Tilllägg 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 dock en förening från att använda insats också framöver. En variant för

insats som fördelningsgrund finns framtagna. 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 underkott. Av den nya lydelsen framgår att årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet.

Avgiftens storlek ska medge 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 med innebörd att det bara är om det inbördes förhållandet mellan andelstalen ändras som beslut av stämman är nödvändig. På så vis måste exempelvis inte stämma hållas varje gång en hyresrätt blir bostadsrätt, vilket kan vara bra särskilt för nyombildade 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 orimliga 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 även kommande tekniska lösningar. Men det ska också 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 angående att föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgiftstak 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.

§ 16 Kallelse

Kallelsetiden ändras till samma för ordinarie och extra stämma, **tidigast fyra och senast två veckor före stämman.**

§ 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, 24)

Fler än två rösträknare kan väljas (p 7)

Även valberedningen omnämns bland dem som kan få arvode (p 14)

Antalet styrelseledamöter, revisorer och valberedare ska fastställas före valen (p 15, 18, 20)

HSB ledamoten ska presenteras (p 17)

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

21)

Styrelsens ordföranden väljs på föreningsstämman. Ändringen har att göra med att så föreslås man göra enl 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. Legala ställföreträdare för en fysisk person är en förmyndare. Legal ställföreträdare för juridisk person är vd/firmatecknare (företrädare).

Detta medför att följande kan vara ombud/biträde:

- Annan medlem

- Make/maka

- Sambo

- Ställföreträdare för annan medlem (ex. företrädare för juridisk person)

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

En fullmakt ska lämnas in om man är ombud. 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 dock inte.

Nytt ang antal firmatecknare: Nu gäller det att det ska vara högst fyra, men det räcker med två styrelseledamöter. Tidigare så skulle fyra personer utses. I en liten förening kan det kännas mycket att ha fyra firmatecknare. Styrelsens ordförande utses på stämma. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv. Tidigare gällde att styrelsen i sin helhet konstituerar sig själv.

§ 26 Valberedning

En nyhet är att valberedningen ska lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för 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 i 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 har i de nya stadgarna en valfrihet att ha en inre fond eller inte.

Det har varit lite oklart vad som gäller för lokaler som är upplåtna med bostadsrätt. Men det är nu klargjort att det bara är bostäder som ska avsätta eller ta ut några pengar ur fonden för inre underhåll.

§ 28 Underhållsplan

Kraven på underhållsplanen fanns visserligen redan tidigare men har här strukturerats lite annorlunda för att bli tydligare. Samtidigt har i princip 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 får därför betraktas som ett väl genomarbetat förslag på fördelning mellan parterna.

Punktlistan har för att öka tillgängligheten nu numrerats.

Ingress. Det framgår att om bostadsrättshavaren önskar ta den av föreningen tecknade bostadsrättstilläggsförsäkringen i anspråk så ska bostadsrättshavaren svara för självrisk och åldersnedskrivning.

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

Punkten 6. Isolerglaskassett har lagts till.

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

Punkten om egna installationer har tagits bort. Detta 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 eller 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. Också ansvaret för ventilationsdonet faller numera under föreningens ansvar då 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 också ligger på föreningen.

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 stamrenovering. Däremot har sista meningen, att återställande ska ske till sedvanlig standard, tagits bort. Utan att ta ställning till hur en eventuell ersättningssituation ska se ut förefaller det orimligt att i stadgarna begränsa möjligheterna till ersättning för dem som 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 bör 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.

§ 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.



FÄRDIGA ANPASSNINGAR

Anpassningar för insats som beräkningsgrund för årsavgift.

Följande bestämmelser skiljer sig från HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar: §§ 11 och 27.

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiften storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader mm. I årsav-

giften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.



INSATS OCH ANDELSTAL

Här beskrivs begreppen insats och andelstal i bostadsrättsföreningar och deras funktion vid beräkning av årsavgiften. Avslutningsvis berörs även hur övergång mellan de olika beräkningsgrunderna görs.

När en bostadsrättslägenhet upplåts för första gången ska en insats betalas till bostadsrättsföreningen. För den löpande verksamheten har även bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en löpande avgift, årsavgift, som normalt sett betalas varje månad. Därutöver kan pantsättningsavgift, överlåtelseavgift och upplåtelseavgift tas ut om det anges i stadgarna. Upplåtelseavgift ger bostadsrättsföreningen möjlighet att få en marknadsmässig ersättning för en upplåtelse av bostadsrätt som sker i efterhand, exempel vid inredning av vindar. Upplåtelseavgiften är mellanskillnaden mellan insatsen och marknadsvärdet.

Traditionellt sett har årsavgifterna fördelats mellan bostadsrätter i en förening efter insatsernas storlek. I nyproduktionen har man numera sedan ett antal år gått över till att fördela avgifterna efter andelstal. Skälet till det är att det då är möjligt att ta ut en hö-

gre insats för lägenheter med ett högre marknadsvärde exempel på grund av sjöutsikt medan lägenheter i markplan får en lägre insats. Genom att då ha andelstal som grund för fördelning av årsavgifterna kan de lägenheterna ändå ha samma andelstal och får därmed bära lika stor del var av föreningens löpande kostnader. Vilket de inte skulle få om insatserna skulle läggas till grund för beräkningen.

Även i befintliga bostadsrättsföreningar kan det finnas skäl att ändra beräkningsgrund för årsavgifterna. Om en bostadsrättsförening till exempel bygger balkonger eller upplåter råvind för att inreda som bostadsrätter kan det underlätta att byta från insats till andelstal.

I många fall kan andelstal vara mer flexibelt men det är inte alltid så. Kontrollera gärna med en jurist hur det ser ut i den specifika situationen.

I äldre ekonomiska planer finns ofta en kolumn benämnd andelstal. Det är dock inte ett andelstal som ska läggas till grund för beräkning av årsavgiften. Det andelstalet visar istället respektive bostadsrättslägenhets andel av den totala produktionskostnaden.

Som framgått ovan kan årsavgifterna i bostadsrättsföreningar ha olika beräkningsgrunder. De vanligaste är insats eller andelstal. Även andra fördelningsgrunder kan komma i fråga som exempel area. Det är dock mindre vanligt.

Ordet andelstal används i många olika betydelser vilket ibland kan skapa otydlighet. Ibland används det som benämning på en lägenhets insats i förhållande till det totala antalet insatser i föreningen och ibland avser man ett särskilt framtaget andelstal för beräkning av årsavgiften som inte har något samband med vilken insats lägenheten har. Vi rekommenderar därför att som samlingsnamn på den beräkningsgrund som föreningen har för att räkna fram årsavgifterna benämns fördelningsgrund. Begreppet fördelningsgrund blir därmed ett samlingsbegrepp och ordet andelstal kan förbehållas när föreningen har särskilda andelstal för beräkning av årsavgifterna.

Stadgarna

I HSBs normalstadgar av 2011 är utgångspunkten att andelstal är grund för fördelning av årsavgifterna. För föreningar som har insatserna som grund finns det färdig skrivelse för att kunna anpassa normalstadgarna.

I 2003 års stadgar var insats utgångspunkten för att beräkna årsavgifterna. Detta måste uppmärksammas när bostadsrättsföreningar vill byta från 2003 års stadgar till 2011 års normalstadgar för HSB.

Det framgår av bostadsrättsföreningens stadgar om en bostadsrättsförening har insats eller andelstal för beräkning av årsavgiften. Läs den bestämmelse som avser avgifter till föreningen, se nedan. Om ordet andelstal står har föreningen andelstal som grund för beräkning av årsavgifterna. Om det inte står är det insatsen som är grund för fördelningen.

Det är möjligt för föreningar med 2003 års stadgar med insats att gå över till 2011 års stadgar och i samband därmed byta till andelstal som beräkningsgrund. Det som krävs är då att nya andelstal antas av föreningsstämman. De baseras dock på insatserna varför det inte påverkar årsavgifternas fördelning. Det krävs däremot som vanligt vid stadgebyte två på varandra följande föreningsstämmor med den skillnaden att vid andra stämman krävs en majoritet om tre fjärdedelar, istället för två tredjedels majo-

ritet. Skälet är att bostadsrättslagen anger att vid förändring i stadgar av grunden för hur årsavgifterna beräknas krävs särskild majoritet om tre fjärdedelar av de röstande på stämman.

Vid ändring av grund för beräkning av årsavgiften måste även anpassning ske av bestämmelsen för fonder, vad gäller avsättning till inre fond.

Några begrepp

Insats. Den avgift som betalas första gången vid upplåtelse av bostadsrättslägenheten. Kan ligga till grund för fördelning av årsavgiften.

Upplåtelseavgift. Den avgift som kan tas ut mellan insatsen och bostadsrättens marknadsvärde så att bostadsrättsföreningen kan få en marknadsvärdig ersättning vid upplåtelsen av till exempel vindsutrymme.

Andelstal. En grund för att fördela årsavgiften i bostadsrättsföreningar.

Fördelningsgrund. Ett samlingsbegrepp för insats, andelstal eller den grund som bostadsrättsföreningen använder för att fördela årsavgifterna i bostadsrättsföreningen.

Årsavgift. Den avgift bostadsrättsinnehavare betalar till bostadsrättsföreningen för föreningens löpande kostnader.



CHECKLISTA

BRA ATT TÄNKA PÅ INNAN STADGEREVISION



Kontakta HSB Stockholm



Beställ stadgeförslag av HSB Stockholm



Läs på de nya normalstadgarna

Då styrelsen i bostadsrättsföreningen funderar på att byta stadgar är det givetvis viktigt att börja med att noggrant läsa igenom de nya stadgarna.



Rutin vid ändring av stadgar

Vid ändring av bostadsrättsföreningens stadgar så krävs beslut på två på varandra följande stämmor och med en majoritet av minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman. Om föreningen ska ändra grunden för hur årsavgiften beräknas, ex från insats till andelstal, krävs tre fjärdedels majoritet vid andra stämman.



Hur ser bostadsrättsföreningens stadgar ut idag?

Vid en stadgeändring krävs alltid godkännande av HSB. Fundera noga över hur föreningens stadgar ser ut i dagsläget och vilka eventuella anpassningar som föreningen har i sina stadgar.

Det kan finnas goda skäl till att anpassa normalstadgarna utifrån fördelningen av underhållsansvaret, § 31 och § 32, till den egna bostadsrättsföreningens förutsättningar. För att behålla en hög kvalitet och igenkänningsgrad mellan HSBs olika stadgar rekommenderar vi att föreningarna är försiktiga med anpassningar.



Insats eller andelstal som grund för beräkning av årsavgiften?

Om föreningen idag har HSB normalstadgar utan någon anpassning så innebär det bland annat att man har insats som beräkningsgrund för årsavgiften. I HSB normalstadgar av 2011 utgår man istället från andelstal som beräkningsgrund för årsavgiften. Om föreningen vill ha kvar insats som fördelningsgrund för årsavgiften så ska föreningen ta den färdiga anpassningen som finns för insats som beräkningsgrund för årsavgiften.

Om föreningen istället vill gå över till att ha HSB normalstadgar av 2011 i dess originalutförande med andelstal som beräkningsgrund måste nya andelstal antas på stämman. Dessutom krävs i detta fall på den andra stämman en majoritet om $\frac{3}{4}$ av de röstande (eftersom grunderna för beräkning av årsavgiften då ändras från insats till andelstal).

EFTER ATT NYA STADGAR ANTAGITS PÅ FÖRENINGSSTÄMMOR

- ☐ **Meddela HSB Stockholm att ni antagit nya stadgar och beställ stadgar för undertecknande av brf och HSB. Följ sedan de instruktioner som HSB skickar ut tillsammans med stadgehandlingar.**

- ☐ **De nya stadgarna ska registreras hos Bolagsverket för att börja gälla. HSB Stockholm hjälper er med handläggning mot Bolagsverket.**

- ☐ **Uppdatera styrelsen.**
Då stadgarna är nya är det extra viktigt för styrelsen att förvissa sig om att man är väl förtrogen med stadgarna och därmed kan tillämpa dem på rätt sätt. Kontrollera med HSB om någon utbildning finns beträffande de nya stadgarna.

- ☐ **Uppdatera eventuell styrelsepärm med de nya stadgarna.**

- ☐ **Se till så att alla medlemmar har de nya stadgarna**
Vanligen sker det genom att till kallelsen till stämman så bifogas ett exemplar av de nya stadgarna. Det kan dock vara värt att efter det att beslut fattats på två stämmor och de har registrerats hos Bolagsverket påminna medlemmarna i föreningen om att de nya stadgarna nu gäller.

Om föreningen har en hemsida så bör de nya stadgarna läggas ut där. Tänk även på att om varje bostadsrättslägenhet har en föreningspärm så bör det distribueras ut nya stadgar att sättas in i pärmen.

- ☐ **Ta för vana att börja leta efter svar i stadgarna**
Då frågor uppkommer inom styrelsen ta för vana att börja söka efter svaret i stadgarna. Likaså om en medlem har frågor hänvisa till vad stadgarna säger. 2011 års stadgar för bostadsrättsföreningar är lätta att hitta i med hjälp av innehållsförteckningen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB STOCKHOLM

010-442 11 00
Fleminggatan 41
112 84 Stockholm

servicecenter.stockholm@hsb.se
www.hsb.se/stockholm