

HSB NORMALSTADGAR 2023

NYHETER I STADGARNA OCH INFO OM STADGEPROCESSEN

MELODY ELAHI SHOSTARI, JURIST HSB MALMÖ

2023-02-14



HSB – där möjligheterna bor

DAGENS UPPLÄGG

- Allmän genomgång – varför finns stadgar? Varför uppdatering?
- Nya Normalstadgar 2023
- Ny lagstiftning från årsskiftet
- Genomgång av vissa nyheter i stadgarna
- Hur antar Föreningen nya stadgar?



VARFÖR UPPDATERING AV STADGAR?

- Se stadgarna som ett levande dokument!
- Förändringar i lagstiftning, rättspraxis, myndighetsbeslut m.m
- Utan uppdatering blir stadgarna missvisande och oanvändbara



HSB NORMALSTADGAR

- Nya normalstadgar
 - Tas fram vid behov
 - Beslutas av HSB Riksförbunds stämman eller delegation – förbundsstyrelsen
- Nya normalstadgar 2023
 - Vid antagande av nya stadgar för brf ska dessa användas



HSB – där möjligheterna bor

ÄNDRINGAR I LAGSTIFTNING

- Ändringar i Bostadsrättslagen
 - Trädde i kraft 1 januari 2023
- Ändringar i Årsredovisningslagen
 - Trädde i kraft 1 januari 2023

Lagen har företräde framför stadgarna!

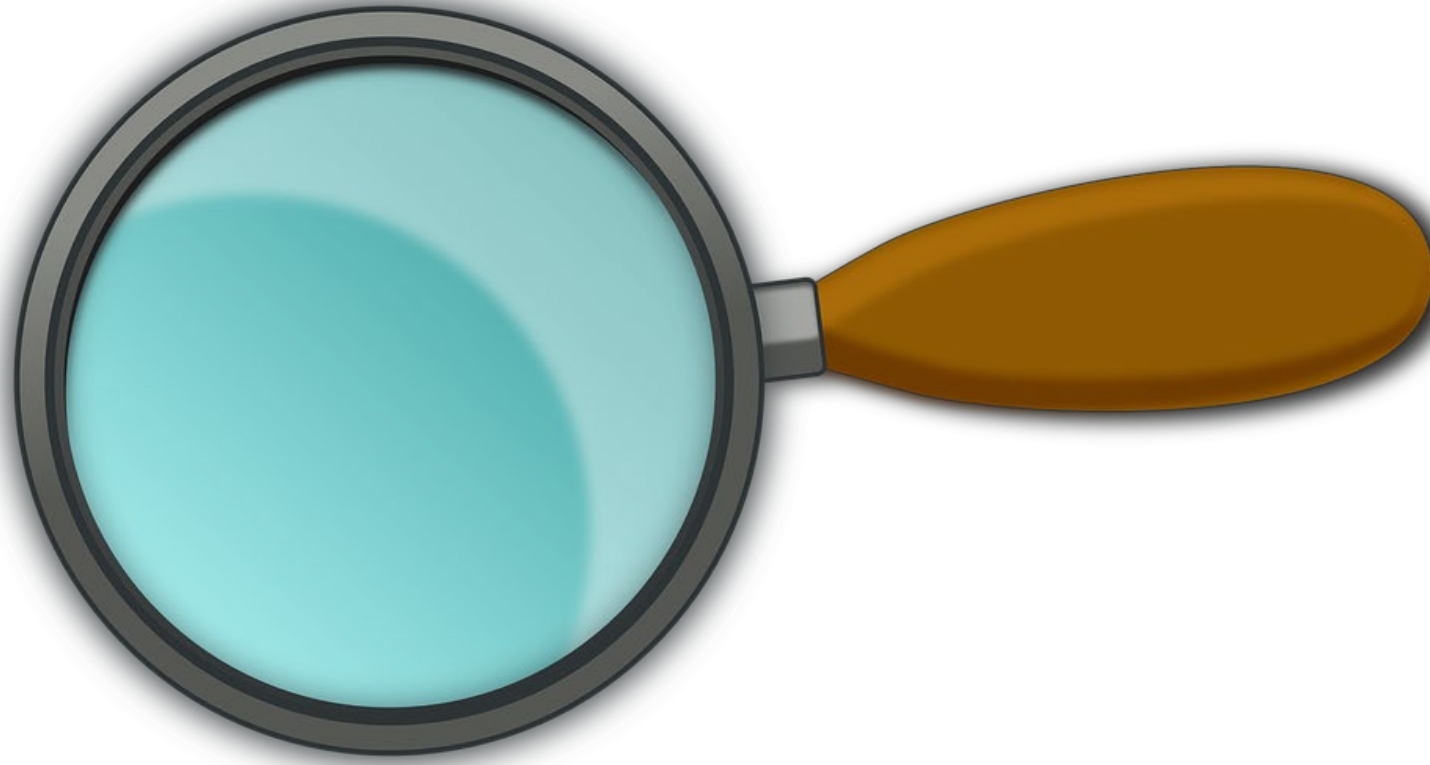


ÄNDRINGAR I STADGARNA MED ANLEDNING AV LAGÄNDRINGAR/MYNDIGHETSBESLUT:

- § 1 och 48 Firma ändras till företagsnamn
- § 2 Ändamål ändras till verksamhet
- § 4 Språkliga ändringar
- §§ 5 och 40 Landsting ändras till region
- § 13 Kassaflödesanalys tillagd
- §§ 20 och 24 Förtydligande signering protokoll
- § 23 Förtydligande jäv
- § 25 Skrivning mandatperiod revisorer
- § 29 Om brf går med förlust – redovisa kring hur ska hantera det
- §§ 36, 27 och 44 Kopplat till ändringar i bl.a. 7:7 BrL
- § 49 Språklig ändring, behållna ändras till återstående



GENOMGÅNG AV VISSA NYHETER I STADGARNA



§ 5 RÄTT TILL MEDLEMSKAP

Inträde i Bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB, med HSB avses den HSB-förening som Bostadsrättsföreningen är medlem i, och...



§ 11 INSATS ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT

Årsavgiften ska fastställas så att
föreningens ekonomi är långsiktigt
hållbar



HSB – där möjligheterna bor

§ 13 RÄKENSKAPSÅR OCH ÅRSREDOVISNING

I årsredovisningen ska det finnas en kassaflödesanalys



HSB – där möjligheterna bor



§ 14 FÖRENINGSTÄMMA

Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.



HSB – där möjligheterna bor

§ 16 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.



§ 22 KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.



HSB – där möjligheterna bor

§ 22 KONSTITUERING OCH FIRMATECKNING

- Styrelsen utser också ~~organisatör för studie- och fritidsverksamheten~~ inom bostadsrättsföreningen.
- Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen.



§23 BESLUTSFÖRHET OCH MAJORITETSKRAV

En styrelseledamot som är jävig
anses som frånvarande.



HSB – där möjligheterna bor

§29 VINST ELLER FÖRLUST

- Den **vinst** eller **förlust** som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.
- Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



§31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

- Omkastad ordning och viss ny formulering kring mark upplåten med bostadsrätt.
- I punktlistan har några punkter bytt plats.
- Tillägg att bostadsrättshavare svarar för rengöring och byte av filter i köksfläkt och spiskåpa



§31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.

15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.



HSB – där möjligheterna bor

§32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

3. Vattenburna radiatorer,
vattenburen golvvärme,
vattenburen handdukstork och
värmeledningar i lägenheten som
bostadsrättsföreningen försett
lägenheten med,



HSB – där möjligheterna bor

ÄNDRINGAR I §§36, 37 OCH 44

- Med anledning av ändringar i Bostadsrättslagen gällande ingrepp i lägenhet görs ändringar i tre paragrafer.
- Genomgång av dessa ändringar på följande tre bilder.



§37 INGREPP I LÄGENHET

Ny lydelse i bestämmelse i bostadsrättslagen motsvarande
ändring i §37 i stadgarna:

"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra
en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. **installation eller** ändring av ledningar för avlopp, värme, gas
eller vatten
3. **installation eller** ändring av anordning för ventilation
4. **installation eller** ändring av eldstad eller röckanal, eller
annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

**För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska,
miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för
en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.**

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den
är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen."



§37 INGREPP I LÄGENHET

- Ett tillstånd får förenas med villkor.
- Om bostadsrättshavare är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.
- Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt



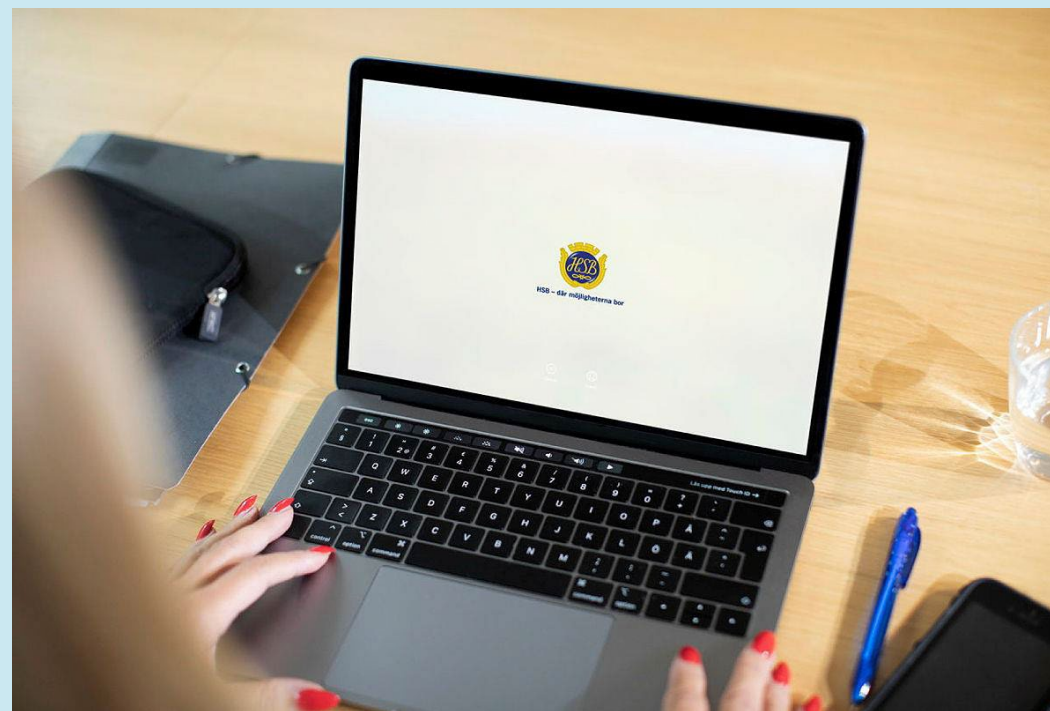
§36 AVHJÄLPANDE AV BRIST & §44 FÖRVERKANDEGRUNDER

- Ny förverkandegrund -Olovliga åtgärder (ny punkt 11 i §44 i stadgarna)
 - Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §37 första eller andra stycket.
- Reglering kring att föreningens rätt att avhjälpa av brist i lägenhet utökas till att även omfatta situationer då en bostadsrättshavare utför åtgärd i strid med ovanstående lagregel.
- Övergångsbestämmelse –gäller för åtgärder efter ikraftträdandet



§45 VISSA MEDDELANDEN

- Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på [webbplats](#), genom brev [eller e-post](#).



HSB - där möjligheterna bor

HUR ÄNDRAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADGAR?

✓Stämmobeslut

En stämma:

- enhälligt beslut av samtliga röstberättigade

Två på varandra följande stämmor:

- Stämma nummer ett: enkel majoritet
- Stämma nummer två: huvudregel 2/3 majoritet

✓Godkännande av HSB-föreningen och/eller HSB Riksförbund

✓Registrering hos Bolagsverket



ATT TÄNKA PÅ SÄRSKILT VID ANTAGANDE AV NYA STADGAR

- Har föreningen insats eller andelstal som fördelningsgrund för årsavgiften?
- Har föreningen några anpassningar redan idag?



STÖD FRÅN HSB MALMÖ

- HSB Malmö erbjuder stöd och underlag till medlemsföreningar
- För er som vill ha närmare hjälp i processen erbjuder vi två olika paket med fastpris..



HSB – där möjligheterna bor

PAKET 1: BAS

Till er som:

har den senaste versionen av HSB normalstadgar och bara önskar grundläggande stadgeändring (inga anpassningar)

Ni får:

- ✓ Gemensamt inledande informationsmöte med övriga BRFer; de nya stadgarna, ändringarna och vad som ska göras
- ✓ Framtagning av stadgeförslag
- ✓ Checklistor, mallar och information om hur ni tar fram rätt information och handlingar inför stämmobeslut
- ✓ Checklistor och information om registreringsprocessen
- ✓ En jurist på HSB Malmö granskar och godkänner era nya stadgar

Kostnad: 7 500 kronor (exkl. moms och Bolagsverkets avgift vid registrering)



HSB – där möjligheterna bor

PAKET 2: PLUS

Till er som:

behöver uppdatera era stadgar oavsett tidigare version och önskar en konsultation med jurist kring anpassning av stadgar utifrån ert individuella behov

Ni får:

- ✓ Ett skräddarsytt informationsmöte för styrelse och/eller medlemmar
- ✓ Framtagning av stadgeförslag
- ✓ Justering i stadgeförslaget vid ett tillfälle
- ✓ Framtagande av informationsmaterial och handlingar inför stämmobeslut
- ✓ En jurist på HSB Malmö granskar och godkänner era nya stadgar
- ✓ Handläggningen av registreringsprocessen gentemot Bolagsverket
- ✓ Hjälp med att publicera de nya stadgarna på Mitt HSB i tjänsten HSB Dokument

Kostnad: 15 000 (exkl. moms och Bolagsverkets avgift vid registrering)



HSB – där möjligheterna bor

TACK!

Kontakta oss:

- Melody Elahi Shostari, jurist HSB Malmö
- Juristerna.malmo@hsb.se

Länkar:

- Länk information stadgeändring: [Byta stadgar i brf \(hsb.se\)](https://www.hsb.se/Byta-stadgar-i-brf)
- Länk beställningsformulär: [hsb.se/malmo/stadgar](https://www.hsb.se/malmo/stadgar)

