

Proposition om ändrade stadgar för Brf Malmö Living

Vid årsstämman 2024 fick styrelsen i uppdrag att föreslå nya stadgar, bl.a. vad gäller juridiska personers medlemskap och principer för inval till styrelse resp. valberedning. Styrelsens förslag på nya stadgar finns i bilaga 1 och innehåller ett antal tillägg, strykningar och förtydliganden.

Överstrykningar i bilaga 1 innebär att texten föreslås utgå, medan fet text innebär förslag på tillägg eller omformuleringar. Även ett fåtal mindre språkligheter har justerats, men detta påverkar inte innebörden och har därför inte markerats. (T.ex. står i nuvarande stadgar ibland "ska" och ibland "skall"). För den som vill jämföra med nuvarande stadgar finns dessa i bilaga 2.

Några paragrafer är helt nya, bl.a. § 27 som innebär att det krävs att *samtliga röstande* röstar ja till denna proposition för att ändringar av stadgarna ska bli giltiga. Detta krav är vanligt i stadgar för många bostadsrättsföreningar som tillhör HSB och Riksbyggen, som kan sägas vara normbildande eftersom de utgör nästan 30 % av Sveriges föreningar. Om inte samtliga röstar ja till ändringarna så genomförs, enligt förslaget, en extrastämma vid ett senare tillfälle, då kravet är att två tredjedelar röstar för ändringarna.

(De stadgar som HSB och Riksbyggen har tagit fram för sina föreningar är i regel betydligt mer omfattande och detaljrika än våra. Se exempel från HSB i bilaga 3. Styrelsen anser dock att de nya föreslagna stadgarna tills vidare är tillräckliga och att eventuellt mer omfattande stadgar kan skjutas framåt i tiden.)

Kommenterar till de föreslagna ändringarna:

§ 2

Juridiska personer föreslås inte längre kunna bli medlemmar.

Styrelsen anser att föreningen har mycket lite att vinna på att tillåta juridiska personer. Snarare finns risk att det blir hög omsättning på boende i sådana lägenheter och att de boende inte visar lika mycket omsorg eller intresse för huset och den gemensamma trivseln.

§ 5

Första stycket:

Förslaget innebär ett förtydligande om vilka röstetal som krävs. En likartad formulering finns i Riksbyggens och HSB:s s.k. normalstadgar. Märk att kravet för ändringar av andelstal och insats är högre än vid ändring av stadgar. En omröstning om nya andelstal och insatser får dock anses vara ytterst osannolik, eftersom beslutet om själva upplåtelsen "utan begränsning i tiden" enligt § 1 rimligen även gäller nuvarande fördelning av andelstal och insatser. En teoretisk möjlighet är att föreningen i framtiden skulle vilja sälja gästlägenheten eller omvandla hyreslokalerna till bostadsrättslokaler. Det skulle innebära att föreningen växer och får fler medlemslägenheter. Därmed skulle alla dagens lägenheter få ett lägre andelstal, men deras andelstal skulle minska lika mycket procentuellt, med följderna att dagens skillnader i andelstal förblir lika stora.

Andra stycket:

Förslaget innebär ett förtydligande om att avgifterna även ska täcka amorteringar.

§ 6

Andra stycket:

Gas förekommer inte i fastigheten och kan strykas.

Tredje stycket:

Förslaget innebär att föreningen står för underhållet av FTX-aggregat, dvs. utrustningen som sitter bakom skåpsluckan badrummet. Ventilationen är vanligen föreningens ansvar, vilket här förtydligas. Sannolikt planerades en gemensam ventilationsanläggning för huset i stället för den individuella som blev slutresultatet. Att hålla FTX-aggregatet i gott skick innebär att städa, t.ex. att dammsuga bort insekter, damm och annat som kan samlas bakom luckan till aggregatet. Även skåpet ovanför med rör ska hållas i gott skick.

Femte stycket:

Här förtydligas vem som står för underhåll av inglasning resp. golvbeläggning utomhus. Om golvbeläggning ingick i upplåtelsen ansvarar föreningen för naturlig åldersförslitning eller fel i konstruktionen, däremot inte för underhållet.

§ 7

Tillägget om sanitär olägenhet innebär en skärpning, i syfte att tydliggöra vikten av att hålla lägenheten i ett gott skick.

§ 9

Andra stycket:

Gas förekommer inte i fastigheten och kan strykas.

§ 10

Andra stycket:

Texten om juridisk person stryks i sin helhet som en konsekvens av ändringen i § 2.

§ 11

Här föreslås regler för ledamöters mandatperioder med syftet att förhindra att alla eller större delen av styrelsen byts ut samtidigt, vilket skulle kunna försämrade kontinuiteten och försvåra överföring av erfarenhet.

Tredje, fjärde och femte stycket:

Dessa stycken stryks eftersom åtskillnaden mellan bildarstyrelse och boendestyrelse inte längre är relevant. Styrelsen består numera endast av boende i föreningen.

Sjunde stycket:

Här föreslås att endast en person per lägenhet får ingå i styrelsen, antingen som ledamot eller som suppleant. Syftet är att förhindra att inflytandet över styrelsebesluten koncentreras till ett fåtal hushåll.

Däremot föreslås att en boende kan väljas till valberedningen, även om denne bor tillsammans med en ledamot eller en suppleant. Eftersom en ledamot i valberedningen inte har något inflytande över styrelsebesluten är risken liten att detta skulle leda till en koncentration av inflytandet till färre hushåll. Jämför kommentar till § 15 nedan. Att inte tillåta detta kan minska möjligheten att rekrytera tillräckligt många.

§ 12

Andra stycket:

Hänvisningen till § 2 stryks eftersom texten om juridisk person i denna paragraf har strukits.

§ 14

Den nya texten innebär ett förtydligande. Företaget som upprättade underhållsplanen när fastigheten var ny och därefter under 2024 uppdaterat planen rekommenderar att den uppdateras vart femte år, inte varje år. Kostnaden är ca 25 000 kr. Därmed ska styrelsen inför varje nytt år ta hänsyn till underhållsplanen och budgetera så att det finns tillräckliga medel för nödvändigt underhåll.

§ 15

Paragrafen om valberedning är ny. Någon skrivning om detta finns inte i de nuvarande stadgarna. Jämför HSB:s och Riksbyggens normalstadgar som säger att valberedningen bör väljas på ett år. Reglerna för vem som kan väljas till ledamot i valberedningen föreslås bli desamma som för styrelseledamot och suppleanter. Jämför kommentar till § 11 ovan.

§ 16 osv.

Märk att numreringen av paragraferna har förskjutits till följd av tillägg av paragrafer.

§ 19 (tidigare § 18)

Tillägget innebär att föreningsstämman kan genomföras *antingen* fysiskt eller digitalt, dock utan möjlighet för enskilda medlemmar att välja om de vill delta fysiskt eller digitalt.

§ 25 (tidigare § 24)

Texten om avsättningar till fond för yttre underhåll har förtydligats så att det framgår att det är beloppet som anger den *genomsnittliga årliga* underhållskostnaden som styr avsättningen. Avsättning enligt ekonomisk plan gällde bara första året, så denna text kan strykas.

§ 27

Ny paragraf

Beslut om ändringar av stadgar föreslås följa HSB:s och Riksbyggens normalstadgar. Märk att kraven på röstmajoritet i extrastämma är något lägre än för ändring av andelstalen.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Malmö Living

2025-05-10