



# Beslutsunderlag för stadgeändringar i BRF Trollet

## 1. Uppdatering av § 5 Andra avgifter

**Motivering:** Den föreslagna lydelsen är modernare och tydliggör styrelsens rätt att besluta om avgifternas faktiska storlek inom de lagstadgade ramarna. Den klargör även vem som är betalningsansvarig på ett mer direkt sätt än den nuvarande tekniska hänvisningen till socialförsäkringsbalken.

**Nuvarande lydelse:** *“För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av den förvärvande bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).”*

*“För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).”*

**Föreslagen lydelse:** *“Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.”*

*“Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.”*

---



## 2. Uppdatering av § 9 Årsredovisning

**Motivering:** Bostadsrättslagen kräver numera att en kassaflödesanalys ingår i årsredovisningen.

**Nuvarande lydelse:** *"Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie förenings-stämman. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse."*

**Föreslagen lydelse:** *"Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämman. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning, förvaltningsberättelse och kassaflödesanalys."*

---



### 3. Uppdatering av § 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

**Motivering:** Det är stämman, inte ordföranden ensam, som formellt bör välja protokollförare.

**Nuvarande lydelse (första punkten):** *"val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare"*

**Föreslagen lydelse:** \* *"1. val av ordförande vid föreningsstämman"*

*"2. val av protokollförare" (Efterföljande punkter byter därmed nummer/ordning).*

---



#### **4. Uppdatering av § 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden**

**Motivering:** Lagen kräver två veckors kallelsetid för extra stämma om den rör stadgeändring. Dessutom måste e-postkallelse bygga på medlemmens samtycke.

**Nuvarande lydelse:** *"Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma."*

*"Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post."*

**Föreslagen lydelse:** *"Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma."*

*Kallelse till extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast en vecka före stämman. Dock ska kallelse till extra stämma utfärdas senast två veckor i förväg om stämman ska behandla fråga om stadgeändring eller likvidation.*

*Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post till de medlemmar som anmält e-postadress för detta ändamål.*

*Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, vald digital plattform eller skickas ut som brev eller via e-post."*

---



## **5. Förtydligande av § 13 Bostadsrättshavarens ansvar (Våtutrymmen)**

**Motivering:** *Många vattenskador uppstår kring golvbrunnar och tätskikt. Enligt den nuvarande skrivningen bär medlemmen ansvar för "inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten". Ett förtydligande minskar risken för tvister.*

**Föreslaget tillägg (placeras lämpligen efter listan på inre underhåll):**

*"Bostadsrättshavarens ansvar för våtutrymmen (badrum, duschrum, tvättstuga) omfattar även underliggande fuktisolerande skikt (tätskikt) samt golvbrunnens klämring och insats. Föreningen svarar för själva golvbrunnen."*

---



## 6. Uppdatering av § 14 Förändring i lägenhet

**Motivering:** Anpassning till lagändringen 1 januari 2023 rörande renoveringar och ingrepp.

**Nuvarande lydelse:** *"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten."*

*"Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen."*

**Föreslagen lydelse:** *"Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten som innefattar:*

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

*Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om lägenheten har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden får tillstånd alltid vägras om åtgärden påverkar dessa värden."*

---



## 7. Uppdatering av § 17 Andrahandsupplåtelse

**Motivering:** Juridiskt korrekt terminologi ("upplåtelse" istället för "uthyrning") och förtydligande av koppling mot lagen samt policydokument.

**Nuvarande lydelse:** "§ 17 ANDRAHANDSUTHYRNING" "Andrahandsuthyrning är tillåten med hänvisning till riktlinjer i föreningens policydokument kring andrahandsuthyrning. Avgift tas ut enligt § 5."

**Föreslagen lydelse:** "§ 17 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Beslut fattas i enlighet med gällande bostadsrättslagstiftning samt föreningens policydokument. Avgift tas ut enligt § 5."

---



## 8. NY PARAGRAF: Förverkande

**Motivering:** Tydliggör för medlemmarna när de riskerar att förlora sin nyttjanderätt till bostaden, i enlighet med Bostadsrättslagen.

**Föreslagen lydelse (Ny § 18):** "Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om medlemmen bryter mot sina skyldigheter enligt 7 kap. 18 § bostadsrättslagen, exempelvis genom att:

1. Dröja med betalning av insats, upplåtelseavgift eller årsavgift.
  2. Olovligen upplåta lägenheten i andra hand.
  3. Använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda.
  4. Orsaka allvarliga störningar eller bristande sundhet, ordning och skick i boendet.
  5. Förvägra föreningen tillträde till lägenheten utan giltig ursäkt när föreningen har rätt till det."
-



## 9. NY PARAGRAF: Stadgeändring

**Motivering:** Fastställa de lagstadgade reglerna för hur föreningens egna regler får ändras.

**Föreslagen lydelse (Ny § 19):** "Beslut om ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. För att ändra vissa särskilda villkor krävs dock ibland en större majoritet enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen."

(Nuvarande § 18 "Upplösning av föreningen" och § 19 "Övrigt" flyttas ned till § 20 och § 21).