Sid 1(4)

**UNDERLAG FÖR BESLUT OM STADGEÄNDRINGAR**

**§ 6 p10**

**10.** beslut om antalet styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, **revisorer och revisorssuppleanter** som ska väljas.

Kommentar:

 I §9 anges att på stämman ” utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter”. Därför bör stämman, på samma sätt som gäller styrelseledamöter/suppleanter, också bestämma antalet innan val. §6 avser de ärenden som ska förekomma på den ordinarie föreningsstämman.

* 1. **§ 7 st3**

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem**. ~~utom vid föreningsstämma där beslut att förvärva ett hus för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska fattas . Vid sådan stämma äger medlem företräda högst tjugofem medlemmar.~~**En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Kommentar:

Den överstrukna texten tillkom inför föreningens beslut om förvärv av våra fastigheter. Den situationen återkommer ej.

 Sid 2(4)

**§ 8 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst 7 styrelseledamöter med lägst 2 och högst 4 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

**Ersätts av**

**§ 8 Styrelse**

**Styrelsen består av lägst 3 och högst 7 styrelseledamöter, med lägst 2 och högst 4**

**styrelsesuppleanter. Mandattiden för styrelseledamöter är normalt 2 år.**

**Styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.**

**Styrelsen konstituerar sig själv.**

**Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet av två styrelseledamöter i förening.**

**Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande styrelseledamöter vid sammanträdet överstiger hälften, dock minst 3, av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordförande.**

**Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall mandattiden för hälften av styrelseledamöterna, eller vid udda tal, närmast högre antal vara 1 år övriga 2 år.**

Kommentar:

Klargör på ett tydligare sätt styrelsens arbete vad gäller bl.a. firmateckning,röstning och mandatperioder.

* 1. **§ 10 st 2**

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens **~~kostnader~~ utgifter** samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Kommentar:

Den föreslagna ändringen att byta ut ordet kostnader mot utgifter beror på att efter bok-föringsnämndens beslut i april 2014, står det klart att i ordet avgifter ingår de bokförings-mässiga avskrivningarna, vilka inte behöver redovisas i föreningens kassaflödesmässiga budgetar. Efter beslutet är det numera viktigare för föreningen och dess medlemmar att följa föreningens förmåga att klara sin utgifter. Vår förening, liksom många andra bostadsrätts-föreningar, kommer därför att i årsredovisningarna f.o.m. 2014, endast formellt redovisa det bokföringsmässiga resultatet (underskottet).

 Sid 3(4)

* 1. **§ 11**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift **och avgift för andrahandsupplåtelse** efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

**För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätts-havaren ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet.**

Kommentar:

En lagändring per 1 juli 2014 medger att föreningar numera har rätt att tas ut en särskild avgift vid andrahandsupplåtelser (”andrahandsuthyrningar”).

* 1. Sid 4(4)
	2. **§ 14**

 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. (Han) **Bostadrättshavaren** är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för (husets) **husens** underhåll.

Till det inre räknas

* rummens väggar, golv och tak – inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
* glas i fönster och dörrar
* lägenhetens (ytter- och) innerdörrar.

**Alla förändringar invändigt och utvändigt i bostadsrätten och som berör det som omnämns i §15 skall anmälas för godkännande till styrelsen på för tiden gällande blankett ”Ansökan om tillstånd till ändring i eller utanför lägenhet”.**

Kommentar:

Klargör när blanketten ”Ansökan om tillstånd till ändring i eller utanför lägenhet” skall användas.

**§ 15 Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, (gas) **ventilation** eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. **Gäller även altanbyggen och utvändig färgsättning.** Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Kommentar

Tillägg för altanbyggen och färgsättning.