

Generellt: namnet BoKlok har tagits bort.

#### 1 § Namn, säte och ändamål

Komprimerad skrivelse jämfört med den befintliga. Det är inte nödvändigt att påtala att mark kan ingå i bostadsrätten, varför sådant förtydligande är något överflödigt.

#### 2 § Medlemskap och överlåtelse

1 st.

- Mer omfattande bestämmelse kring medlemskapsprövningen än motsvarande sektion i föreningens nuvarande stadgar.

2-3 st. Tillagda skrivelser.

4 st. Kravet på att pröva ansökan inom en månad som finns i föreningens nuvarande stadgar är borttaget.

#### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

1 st. Skrivelse avseende när medlemskap ej får vägras tillagt.

2 st. Tillagd skrivelse.

#### 8 § Årsavgiftens beräkning

1 st. Viss justering gjord i formuleringen mot bakgrund av nya redovisningsregler.

3 st. Inlagt krav på en särskild beslutsmajoritet om man någon gång i framtiden önskar ändra grunden för andelstalsberäkningen i föreningen. Eftersom bostadsrättslagen inte anger något krav är det lämpligt att stadgarna reglerar frågan. På detta sätt stärker man minoriteten i föreningen.

#### 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

2 st. Överlåtelseavgiften får tas upp till 3,5 % och pantavsättningsavgift till högst 1,5 %. Enligt våra nuvarande stadgar har vi 2,5 % respektive 1 %. SBC har justerat procentsatsen efter marknaden, föreningen kan således ta ut samma avgift från medlemmarna.

#### 11 § Betalning av avgifter

1 st. Angivelse avseende när årsavgift ska erläggas är borttagen, för att göra det enklare för föreningen att ta nya beslut.

#### 12 § Föreningsstämma

1 st. Tillagt var stämman ska hållas. Sedan årsskiftet 2024 har föreningen möjlighet att tillåta helt digitala stämmor, förutsatt att så framgår i föreningens stadgar.

#### 13 § Motioner

Tidpunkt för när motioner senast ska ha inkommit till styrelsen justerat.

#### 14 § Extra föreningsstämma

Avseende kallelse till extrastämma påkallad av revisor/medlem inlagt – följer av lag.

#### 15 § Dagordning

Dagordningen är justerad för en bättre mötesstruktur samt diverse

språkliga förändringar har gjorts. Ytterligare punkter, bl.a. p. 1 (Öppnande), p. 8 (Beslut om utomståendes närvaro) samt p. 19 (Avslutande) har även lagts till. Den enda som är frivillig här är p. 8 och finns med ifall att vi vill kunna reglera att utomstående närvarar på föreningsstämman. Exempelvis representanter från förvaltare, entreprenörer eller andra externa aktörer.

#### 16 § Kallelse

1 st. Mening tillagd – följer enligt lag.

2 st. Tillämpar samma kallelsetider för alla typer av stämmor.

3 st. Ny bestämmelse inlagd – följer enligt lag.

4 st. Mer utförlig bestämmelse, hänvisning till förutsättningar i 53 § nödvändigt – följer enligt lag.

5 st. Ett förtydligande om vad kallelsen ska innefatta, stadgeändring och motioner.

6 st. Tillagt för förtydligande.

#### 17 § Rösträtt

1 st. Mer utförlig bestämmelse.

#### 18 § Närvarorätt, ombud och biträde

1 st. Närvarorätt tillagd – följer av lag.

2 st. Förtydligande för vilka som får närvara vid stämman utan att vara medlemmar.

3 st. Krav på vilka som får agera biträde borttaget. Exempelvis viktigt att medlemmar ska kunna ta med biträde i form av tolk, sakkunnig, etc. för att förstå vad som sker på stämman – särskilt om beslut ska tas i säregna frågor.

4-5 st. Kretsen av vilka som får uppträda som ombud är mer specificerad än i nuvarande stadgar – följer av lag.

7 st. Undantag kan göras vid enhällighet.

#### 19 § Röstning

1 st. Bestämmelse avseende blankröst inlagt.

3 st. Bestämmelse avseende sluten omröstning mer utförlig.

4 st. Komprimerad bestämmelse med hänvisning till bostadsrättslagen enbart och inte specifika paragrafer – att föredra för det fall paragraferingen i lagen justeras.

#### 20 § Jäv på stämma

Paragraf avseende stämmejäv inlagd – följer av lag.

#### 21 § Resultatdisposition

1 st. "Ska" justerat till "bör". Alltid att föredra lättare skrivelser avseende styrelsens ansvar.

2 st. Bestämmelse tillagd ifall stämman beslutar om utdelning.

#### 22 § Valberedning

Möjlighet för stämman att välja valberedning inlagd.

#### 23 § Stämmans protokoll

2 st. Mer utförlig bestämmelse där förtydligande kring undertecknande och förvaring lagts in. Följer enligt lag.

#### 24 § Styrelsens sammansättning

Generellt: BoKloks krav borttagna i hela paragrafen.

1 st. Kravet på minst en suppleant borttaget. Styrelsen behöver ingen suppleant enligt lag, varför det är dumt att uppställa krav på det.

3 st. Annorlunda skrivelse jämfört med våra befintliga avseende extern ledamot eller ledamot som ej är medlem men som stadigvarande bor tillsammans med medlem. Dock standardskrivelse i stadgemallar, vilken rekommenderas framför vår befintliga.

#### 27 § Beslutsförhet och röstning

Mer utförlig bestämmelse.

#### 29 § Jäv i styrelsearbetet

Paragraf avseende styrelsejäv inlagd – följer av lag.

#### 30 § Beslut i vissa frågor

Mer utförlig bestämmelse.

Mening avseende bl.a. avyttring av föreningens fasta egendom borttagen. Finns reglerat i lag kring detta redan.

#### 31 § Styrelsens åligganden

1 p. Tillagd skrivelse.

2 p. Förtydligande vad som gäller vid redovisad förlust.

5 p. Paragraf avseende styrelsens åligganden inlagd – följer av lag.

Kravet på besiktning en gång om året borttaget. Styrelsen har förtroendevalts att sköta föreningens förvaltning och ska anses påkalla besiktning när så behövs.

Samma sak vad gäller budgetkravet – det bör anses falla in under ny punkt 1.

#### 32 § Medlems- och lägenhetsförteckningar

Ny bestämmelse – följer av lag.

#### 34 § Revisor

Tagit bort kravet på minst en revisorssuppleant. Revisorer behöver inte vara auktoriserade

#### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Denna paragraf är den mest materiellt omfattande. Observera dock att listan inte är uttömmande (se formuleringen "bland annat") och därmed måste inte alla potentiella situationer omfattas för att de ska kunna göras gällande gentemot en bostadsrättshavare vid eventuell framtida tvist.

Förslaget till denna paragraf följer den uppdaterade versionen av SBC:s förslag på standardformulering av bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Lydelsen är väldigt vanligt förekommande i stadgar generellt.

När föreningen författar denna paragraf är det viktigt att komma ihåg att föreningen saknar möjlighet att utvidga medlemmarnas ansvar till att omfatta moment som enligt lag ligger på föreningen.

1 st. Krav på försäkring och bostadstillägg inlagt för det fall där föreningen inte står för bostadsrättstillägget. Om föreningen står för bostadsrättstillägget krävs enbart hemförsäkring.

3-5 st. Medlemmens underhållsansvar är i detalj reglerat vilket är en stor fördel då tvister mellan medlem och förening när det gäller underhållsfrågor är mycket vanligt förekommande.

6 st. Ny bestämmelse tillagd. Omfattar mark och installationer på marken.

#### 37 § Ytterligare installationer

Förtydligande att bostadsrättshavare ansvarar för installationer och arbeten som tidigare innehavare företagit.

#### 39 § Stambyte i våtrum

Ny klausul. Förklarar proceduren vid stambyte och fördelning av ansvar/kostnad.

#### 40 § Felanmälan

Ny klausul. Sätter upp krav på att medlem felanmäler fel och brister i tid.

#### 41 § Gemensam upprustning

Ny klausul. Förtydligar vad som gäller vid gemensam underhållsåtgärd (t.ex. byte av fönster, etc.).

#### 42 § Vanvård och otillåtna förändringar

Tillägg avseende otillåtna förändringar.

#### 43 § Övriga anordningar

Mer utförlig bestämmelse.

#### 44 § Förändringar i lägenhet

1 st. Tillkommande punkter, se punkt 3-4. Tillkommande avseende installationer i punkt 2.

2 st. Tillkommande enligt lag. Befintlig text behålls.

3 st. Tillagt möjlighet för styrelsen att vägra tillstånd om åtgärd är till påtaglig skada eller olägenheten för annan medlem. Mening tillagd om att styrelsens godkännande kan förenas med villkor. Mening tillagd avseende myndighetstillstånd och krav på fackmannamässighet.

Enligt ny lagstiftning krävs styrelsens godkännande vid de situationer som anges i denna paragraf. Detta är en för föreningen tvingande regel.

När det gäller andra typer av åtgärder som ligger utanför lägenheten såsom anläggande av uteplats, uppsättning av parabolantenn, inglasning av balkong, etc. krävs alltid föreningens tillstånd i enlighet med 43 § ovan.

#### 48 § Andrahandsuthyrning

Krav på skriftligt samtycke från styrelsen. Krav på skriftlig ansökan samt villkor avseende vad ansökan ska innehålla. Förbud mot korttidsuthyrningar (t.ex. AirBnB) inlagt. Tillägg om samtycke för ett år åt gången inlagt.

#### 50 § Förverkandegrunder

1 st. Ytterligare bestämmelse avseende förverkande vid otillåten förändring av lägenheten enligt 45 § i stadgarna. Detta kan först åberopas från och med 1 januari 2023.

3 st. Hänvisar till bostadsrättslagen för hinder för förverkande. Ersätter 37-39 §§ i våra befintliga stadgar.

#### 52 § Meddelanden

Tillagd bestämmelse avseende att meddelande kan lämnas på föreningens hemsida om sådan finns.

#### 53 § Elektronisk kommunikation

Mer utförlig skrivelse så att den stämmer överens med vad som anges i lag.

#### 54 § Framtida underhåll

1-3 st. Nya bestämmelser tillagda. Följer av K3-regelverket som bostadsrättsföreningar är skyldiga att följa fr.o.m. verksamhetsåret 2025.

#### 55 § Underhållsplan och överlåtelsebesiktning

1 st. Ny klausul. En underhållsplan är ett viktigt verktyg för styrelsen i sitt arbete med långsiktigt underhåll av föreningens egendom, speciellt när vi ska börja tillämpa K3.

2 st. Ny klausul avseende möjlighet att påkalla överlåtelsebesiktning.

#### 56 § Upplösning och likvidation

Mening tillagd avseende frivillig likvidation.

#### 58 § Stadgeändring

Ny klausul avseende stadgeändring.