

Bakgrund och syfte

Bostadsrättslagen har under de senaste åren genomgått flera stora förändringar (bland annat lagändringarna från 2023 och 2024). Styrelsen har under året genomfört en översyn av Brf Slipen 40:s stadgar, som antogs 2018, och konstaterat att de inte längre är i fas med gällande juridik.

Samtidigt har styrelsen identifierat tre specifika, lokala områden där föreningen under en tid haft behov av tydligare reglering. I stället för att rösta fram ett "lapptäcke" av enskilda paragrafer, föreslår styrelsen att föreningen antar ett helt nytt stadgedokument baserat på 2024 års moderna branschmall.

Sammanfattning av de viktigaste förändringarna

Förslaget till nya stadgar (som bifogas i sin helhet) innebär en modernisering utifrån rådande lagstiftning, men rymmer även följande tre viktiga lokala uppdateringar:

1. Tydligare finansiering och underhållsplanering (§ 7 och § 54)

För att säkerställa att nuvarande och framtida generationer i huset delar rättvist på kostnaden för det slitage som uppstår löpande, införs ett skärpt krav i stadgarna. Styrelsen ska årligen besluta om ett sparande till amortering och planerade underhållsåtgärder, vilket ska redovisas tydligt i årsredovisningen.

2. Ansvar för självrisk vid skada (§ 37 b)

Historiskt har föreningen fått bära tunga självriskkostnader för skador som uppstått i enskilda lägenheter (t.ex. dolda maskinfel på en diskmaskin). I enlighet med modern branschpraxis förtydligas nu ansvaret. Om föreningens fastighetsförsäkring tas i anspråk för en skada vars orsak härleds till utrustning eller ytskikt som faller under medlemmens underhållsansvar, är det medlemmen som ska ersätta föreningen för självrisken.

3. Delat ägande för närstående (§ 5 och § 6)

I dagens läge är det vanligt att exempelvis föräldrar och barn samäger en lägenhet för att underlätta finansiering. För att harmonisera stadgarna med verkligheten tillåts nu formellt delat ägande för närstående. Detta tillåts även om bara en av förvärvarna ska bo i lägenheten, förutsatt att den boende parten äger en andel om minst 10 procent. Kravet på permanent bosättning ligger fast för att undvika passiva ägarkonstruktioner.

Styrelsens överväganden

Genom att anta dessa nya stadgar får föreningen ett juridiskt uppdaterat dokument som säkrar styrelsens verktyg för en trygg och rättvis förvaltning framöver. En stadgeändring kräver stämmobeslut med kvalificerad majoritet, och då beslutet inte förväntas bli enhälligt, kommer det att kräva beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår årsstämman besluta:

- **Att** anta det bifogade förslaget "Förslag Nya Stadgar 2024 - Brf Slipen 40" som föreningens nya stadgar i sin helhet.