

Bostadsrätterna Direkt

INNEHÅLL

Dags för stämma – guide för rätt rutiner
Enklare att hyra ut i andra hand
Nytt avtal ger it-rabatt
Frågor och svar
Nyheter i korthet

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.bostadsratterna.se

Nummer 4 • April 2015

Illustration: ROBERT HILMERSSON



Kapningar ska bli svårare. Bolagsverket ska skicka brev till både avförda och nya föreningsföreträdare om ändringar i styrelsens sammansättning.

Bättre skydd mot kapare

Ovanligt men det händer. Det handlar om när bostadsrättsföreningar blir kapade av obehöriga personer, då konton riskerar att bli tömda. Nu ska Bolagsverket se till att riskerna minskar.

ÄVEN OM DET får ses som ovanligt händer det att föreningar kapas och styrelsen byts ut utan att veta om det. Det kan handla om att någon utomstående vill komma åt ekonomiska medel eller på grund av konflikter internt i föreningen. Konsekvenserna är givetvis allvarliga då medlemmarnas gemensamma kapital försvinner och lika allvarligt är det om någon skulle lyckas ta lån i föreningens namn.

Problemet är känt och Bostadsrätterna har drivit frågan i olika sammanhang. Ett förslag har varit att underrätta gamla och nya ledamöter och suppleanter om när ändringar sker i styrelsesammansättningen. Regeringen har nu beslutat att Bolagsverket ska ändra sina rutiner när det gäller byte av styrelse i en bostadsrättsförening.

För att ändra en styrelses sammansättning meddelar någon Bolagsverket om de nya ledamöterna samt betalar en särskild avgift. Hitintills har dessa kapningar varit svåra att upptäcka och det kan ta tid innan någon märker att så har skett och att föreningens bankkonton är tömda.

ÅTGÄRDEN SOM BOLAGSVERKET nu kommer att tillämpa, sannolikt från 1 juli i år, är att skicka brev när de får in ändringar om styrelsesammansättningen. Ett brev går till folkbokföringsadresserna hos avgående ledamot eller suppleant och den som uppges vara ny i styrelsen får också ett brev. Personer med digital post via tjänsten Mina meddelanden får brevet där. Föreningar som har en e-postadress registrerad hos Bolagsverket kan redan nu få meddelande om ändringar mejlade till sig.

– Vi har tidigare pekat på riskerna med det nuvarande förfarandet och efterlyste en åtgärd som denna, vilken nu regeringen inför. Här är vår förhoppning att dessa kapningar ska minska, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

REGISTRERA STYRELSEN

Snart har många bostadsföreningar avslutat sina årsstämmor och då är det vanligt att styrelsesammansättningen blir ändrad. Dessa ändringar meddelar styrelsen till Bolagsverket. Enklast är via webbtjänsten verksam.se där en styrelseledamot skriver under ändringsanmälan med sin e-legitimation. Kostnaden är då 700 kronor. Alternativet är att ladda ner blankett nummer 914 från bolagsverket.se och då är priset något högre med sina 900 kronor.



Dags för stämman

- guide för rätt rutiner

Föreningsstämman närmar sig med stormsteg. Styrelsen ska redogöra för sitt verksamhetsår och medlemmarna får ställa frågor, fatta beslut i olika frågor och välja styrelse. Samtidigt är det säkert många styrelser som upplever en viss nervositet inför stämman, att allt ska bli rätt. Bostadsrätterna Direkt kommer här med en guide för att det hela ska gå lättare.

M

MYCKET I HANTERINGEN av en föreningsstämma följer direkt lag- eller stadgebestämmelser, vilket innebär att föreningsstämman måste ske på ett visst sätt. Men det finns ändå ett visst utrymme för fri tolkning av procedurreglerna. Detta gäller särskilt stämмоordförandens roll, till exempel sättet att ställa förslag inför omröstning eller dra streck i debatten.

Den ordinarie föreningsstämman, även kallad årsstämma eller årsmöte, ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets slut.

Ordförande

OFTA ÄR DET mindre lämpligt att föreningens ordförande också är ordförande under själva föreningsstämman. Det är ju styrelsens förvaltning som ska granskas och föreningens ordförande har inte sällan haft ett betydande inflytande över denna. I stället kan det vara en fördel att välja någon utomstående som leder stämman. Inte minst kan föreningens ordförande under stämman behöva koncentrera sig på annat än att leda själva mötet, till exempel att besvara frågor från medlemmarna.

TIPS: Hyr in en extern stämмоordförande eller låna ordförande från grannföreningen.

Stämmoprotokoll

DET ÄR VIKTIGT att följa reglerna för utformningen av stämmoprotokoll, inte minst därför att beslut fattade av föreningsstämman kan överklagas. Protokollet är då en bevishandling i en domstol. Det är stämмоordförandens ansvar att se till att stämmoprotokoll skrivs på rätt sätt. Vanligast är att ordförande utser en protokollförare. Ska det vara ett kortfattat beslutsprotokoll eller ett längre diskussionsprotokoll? Lagen säger att det räcker med beslutsprotokoll men inget hindrar att protokollet är fylligare i de delar som anses lämpligt.

TIPS: Överväg att inte ha långa diskussionsprotokoll.



Omröstning

HAR STÄMMAN RÖSTAT i någon fråga ska protokollet ange hur omröstningen utfallit, till exempel 15 röstade ja, 4 röstade nej. Röstlängden ska tas in i protokollet eller läggas som bilaga.

TIPS: Utgå från medlemsförteckningen vid avprickning av medlemmarna.

Justering

PROTOKOLLET FÅR DET innehåll som protokollföraren anser vara riktigt. Mötesordförande och minst en justeringsperson som stämman utsett skriver under protokollet. Om en justerare har en annan uppfattning än protokollföraren om innehållet kan justeraren vid sin namnteckning eller i särskild bilaga ange hur denne för sin del anser att protokollet ska lyda när det rör de delar där denne har en annan uppfattning. Justering får nämligen inte göras i själva protokollstexten när protokollet väl är skrivet. En justerare kan inte vägra att justera protokollet med hänvisning till innehållet.

TIPS: Om justeraren har en annan uppfattning om protokollets innehåll får detta redovisas separat.

Överklagande

MEDLEMMARNA SKA KUNNA ta del av stämmoprotokollet i justerat skick senast tre veckor efter stämman. Det är viktigt att hålla den tiden eftersom protokollet går att överklaga inom tre månader från stämman. Något krav på att dela ut protokollet till samtliga medlemmar finns inte, även om många föreningar väljer att göra så.

TIPS: Håll tidsgränsen och se till att protokollet är justerat och klart tre veckor efter stämman.

Förvaring

PROTOKOLLET LIKSOM årsredovisningshandlingarna i original ska förvaras i minst sju år men gärna längre. En del protokoll kommer säkert aldrig att bli lästa men förvånansvärt ofta finns det anledning att gå tillbaka till riktigt gamla protokoll. Vad styrelsen vet i dag, vet inte alltid kommande styrelser.

TIPS: Förvara protokollen längre än de tio år som annars är regel.

Efter stämman

FUNDERA ÖVER HUR styrelsen kan utnyttja tillfället att göra något trevligt tillsammans med medlemmarna efter stämman. Varför inte bjuda på något gott att äta och dricka och passa på att skapa lite föreningsanda. Det är i allmänhet väl utlagda pengar på trivselkontot.

TIPS: Se stämman som ett utmärkt tillfälle att umgås med varandra.

CHECKLISTA INFÖR STÄMMAN

Styrelsen och föreningens revisorer har flera viktiga tidpunkter att hålla i minnet inför den ordinarie föreningsstämma. Obligatoriska beslut på en ordinarie föreningsstämma är bland annat fastställande av balans- och resultaträkning och beslut om resultatdisposition. Sådana beslut förutsätter att handlingarna har upprättats i tid för att föreningens medlemmar ska kunna gå till beslut på stämman. Föreningslagen innehåller därför ett antal tidsfrister för olika åtgärder som styrelsen måste känna till. De viktigaste tidsfristerna är följande:

1 Styrelsen ska minst en månad före stämman avlämna årsredovisningshandlingarna till revisorn (9 kap 3§).

2 Revisorn ska återlämna de granskade handlingarna och överlämna en revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före stämman (8 kap 13§).

3 Under minst en vecka före stämman ska årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen hållas tillgängliga för medlemmarna (7 kap 8§).

4 Styrelsen ska genast skicka årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse till medlemmar som begär att handlingarna ska sändas till dem på uppgiven adress. Lägenheten kan till exempel vara uthyrd i andra hand (7 kap 8§).

5 Senast en månad efter det att resultat- och balansräkningen har fastställts av föreningsstämmen ska kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgängliga hos föreningen för alla som är intresserade (9 kap 3§).

6 Det justerade protokollet från föreningsstämmen ska hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna senast tre veckor efter stämman (7 kap 10§).



Enklare hyra ut i andra hand

Lagreglerna för andrahandsuthyrning av bostadsrätt blev ändrade 2013 och 2014. Bland annat är det numera möjligt för en förening att ta ut en avgift vid uthyrningen och medlemmen behöver nu ange "skäl" i stället för "beaktansvärda skäl" som det tidigare stod i lagen.

Bostadsrätterna

Andrahandsansökan
Om samtycke till upplåtelse i andra hand av bostadsrätt
(7 kap 10 § Brf)

Bostadsrättshavare		Pers. nr. / org.nr	
Efternamn, förnamn / företag		Telefon nr	
Utdelningsadress			
Postnummer	Ort	E-post	
Hyresobjekt			
Lägenhetsnummer			
Föreslagen hyresgäst		Pers. nr. / org.nr	
Efternamn, förnamn / företag		Telefon nr	
Utdelningsadress			
Postnummer	Ort	E-post	
Hyrestid			
Fr.o.m.		T.o.m.	
Bostadsrättshavarens adress under uthyrningstiden		Telefon nr	
Utdelningsadress		E-post	
Postnr.	Ort		
Skäl för uthyrning			
Skrift		Bostadsrättshavare	
Och datum		Namnförtydligande	

Sida 1 av 2



ATT HA EN fungerande förening där det finns medlemmar som kan delta i den gemensamma skötseln av huset står mot intresset och behovet att hyra ut lägenheten under en tid. Lagarna som reglerar andrahandsuthyrning är tvingande så till vida att en bostadsrättshavare under vissa förutsättningar har rätt att hyra ut sin lägenhet. Samtidigt kan den förening som vill tillämpa mer generösa regler än vad lagen föreskriver också göra det. Men det är inte utan konflikt som styrelser måste hantera ansökningar om andrahandsuthyrning, där medlemmens intresse ställs mot föreningens.

DEN FÖRRA REGERINGENS syfte med att göra det lättare att hyra ut en bostadsrätt i andra hand var att fler bostäder skulle bli tillgängliga, men hur stor effekten har blivit är oklar även om det säkert har blivit fler lägenheter på andrahandsmarknaden.

De första ändringar som kom 2013 berörde i princip avtalet mellan uthyr-

rande medlem och andrahandshyresgästen, som till exempel hyra och uppsägningstid, vilket är något en styrelse inte kan ha synpunkter på.

Förra året skedde ytterligare förändringar och dessa påverkar föreningen. Tidigare krävdes det enligt lagen "beaktansvärda skäl" för att hyra ut och dessa handlade i praktiken om exempelvis arbete och studier på annan ort samt provsamma-boende. Numera räcker det för medlemmen att enbart ange "skäl" i sin ansökan. Fortfarande gäller att styrelsen måste lämna sitt godkännande och uthyrningen gäller under en begränsad tid. Är medlemmen inte nöjd med styrelsens beslut kan denne låta Hyresnämnden pröva frågan. Dessa "skäl" finns nämnda i förarbetet till lagen. Då rör det sig till exempel om situationer när det är svårt att sälja en lägenhet på grund av marknadsförutsättningar eller att en medlem vill hyra ut till närstående. Begreppet närstående har vidgats jämfört med förut. Styrelsen kan säga nej till en andrahandsuthyrning om alltför många medlemmar i en mindre förening hyr ut samtidigt.

EN ANNAN ÄNDRING handlar om att föreningen kan ta ut en avgift från bostadsrättshavaren under den tid som uthyrningen pågår. Avgiften får uppgå till högst 10 procent av ett prisbasbelopp, för närvarande 4 450 kronor, under ett år. Förutsättningen är dock att avgiften är införd i föreningens stadgar.

Hur Hyresnämnderna i praktiken tillämpar lagändringarna är för tidigt att säga. Visserligen finns en del avgjorda ärenden men inte tillräckligt många för att det ska finnas en praxis.

LÄS TIDIGARE ARTIKLAR

Bostadsrätterna Direkt har tagit upp andrahandsuthyrning i flera nummer. Dessa går att ladda ner på bostadsrattterna.se/allt-om-bostadsratt.

- 2014 nummer 7: skäl vid uthyrning
- 2014 nummer 5: avgift vid uthyrning
- 2014 nummer 4: ändra stadgarna
- 2013 nummer 1: hyra och avtal vid uthyrning

Nytt avtal ger it-rabatt

Genom ett samarbetsavtal med Hewlett-Packard, HP, kan Bostadsrätterna nu erbjuda medlemsföreningar bra rabatter till både föreningens styrelse och dess medlemmar.

AVTALET MED HP innebär att föreningen och dess medlemmar har fått tillgång till en exklusiv onlinebutik där de kan handla till fördelaktiga priser. Här kan styrelsen hitta smarta lösningar

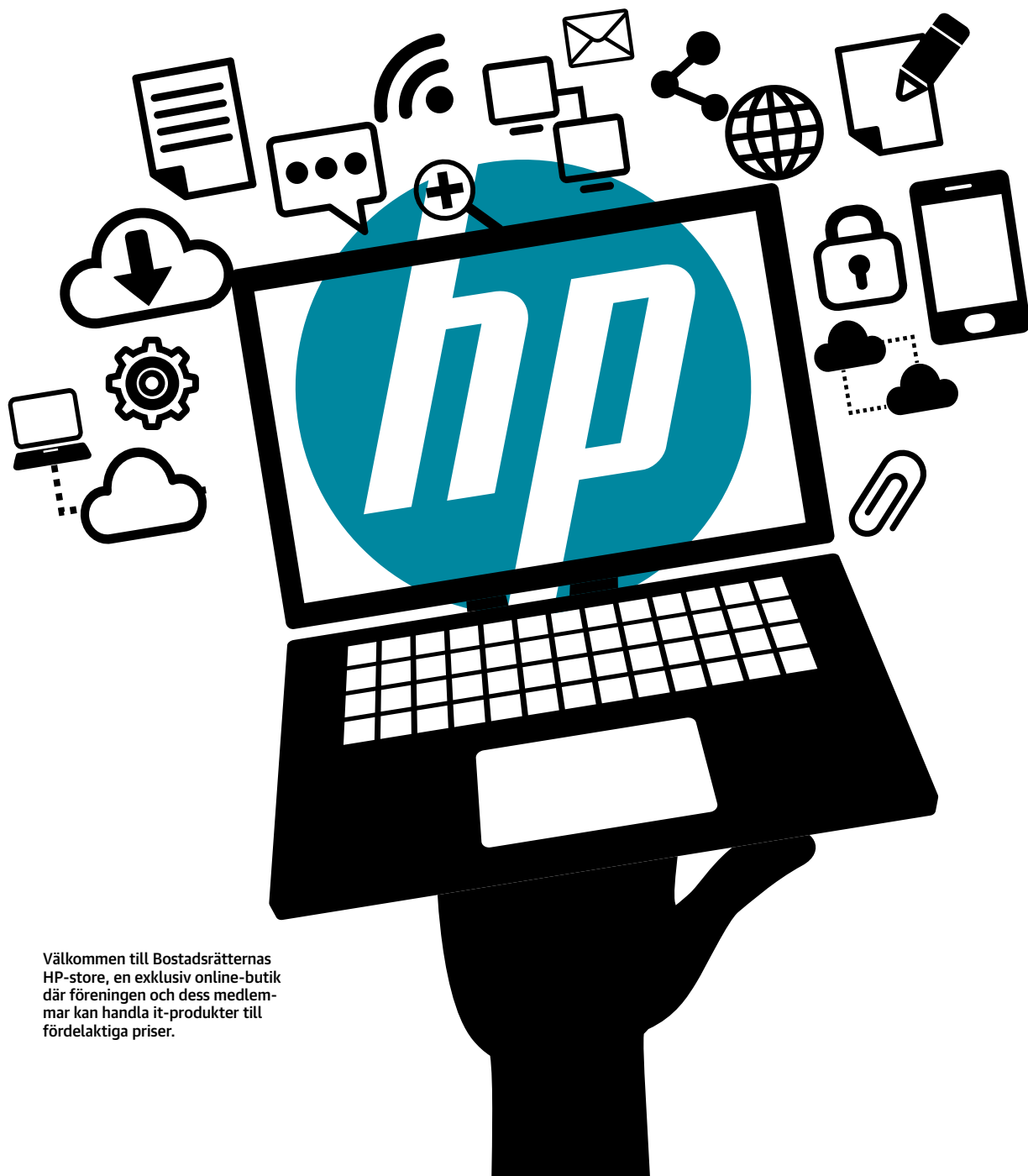
för ett effektivare styrelsearbete eller som boende i föreningen till exempel köpa HP:s senaste speldatorer eller surfplattor. För enkelhetens skull är priserna i onlinebutiken redan nedsatta.

På förbrukningsvaror, papper, bläck, datorer, skrivare, högtalare, plattor eller andra it-produkter är rabatten upp till 30 procent på fler än 5 000 produkter. Dessutom är det fri frakt på köp över 100 kronor.

SÅ FÅR FÖRENINGEN RABATTEN

Detta specialerbjudande finns på bostadsratterna.se under fliken För Medlemmar, sedan Medlemsförmåner. Logga som vanligt in med användarnamn och lösenord för att nå förmånen och online-butiken.

Har styrelse och medlemmar frågor inför ett köp? Ring gärna HP:s säljspecialister på vardagar under kontorstid, telefon 08-593 664 19, eller e-posta till hpstoresweden@hp.com.



Välkommen till Bostadsrätternas HP-store, en exklusiv online-butik där föreningen och dess medlemmar kan handla it-produkter till fördelaktiga priser.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se



Foto: PATRIK SYEDBERG

Som fastighetsägare ansvarar föreningen för den egna lekplatsens skick. Ansvaret gäller mot alla - även barn som hälsar på.

Vilket ansvar har vi för lekplatsen?

Fråga: Vi har en fin lekplats med sandlådor och gungor. Vi undrar nu vilket ansvar vi har för lekplatsen när det kommer till besiktningar, byte av sand och liknande. Vi undrar dessutom vilket ansvar som kan åläggas oss när utomstående besöker och använder lekplatsen. Gungor kan ju vara litet farliga. Ska vi sätta upp skyltar om att lekplatsen är privat?

Svar: Föreningen är i egenskap av fastighetsägare ansvarig för platsens skick. Det viktigaste är att det finns mjukt underlag där det behövs samt att ni löpande inspekterar lekplatsen så att det inte finns någon farlig brist, till exempel utstickande rostiga spikar. Minst en gång om året ska ni göra en dokumenterad inspektion så att ni kan visa att detta har skett. Ni kan göra det själva. Föreningens ansvar gäller mot alla - även barn som hälsar på. Läs mer om lekplatser på konsumentverket.se och "Regler i Sverige om lekplatser".

Kan stämman besluta om altanbygge?

Fråga: I vår förening finns åtta lägenheter på bottenvåningen utan balkong. En av medlemmarna har lagt in en motion inför årsstämman om intresse att bygga altandäck mot innergården och byta ett fönster mot en altandörr i köket. Han påstår sig kollat med grannar och

även kollat ganska ambitiöst angående bygglov. Kan stämman besluta om detta?

Svar: En sådan förändring kräver föreningens tillstånd. Om mark tillförs en viss lägenhet och en utplats eller altan anläggs, behöver en föreningsstämma besluta om detta. Men dessutom måste alla medlemmar i föreningen tillfrågas om sin inställning till att gemensam mark formellt sett tas bort och blir enskild. Säger ingen nej kan beslut tas med enkel majoritet. Säger någon medlem nej måste 2/3 av närvarande röstande medlemmar på stämman säga ja, och detta sedan godkännas av Hyresnämnden. Marken bör upplåtas med bostadsrätt till medlemmen som får den, men även ett arrendeavtal är möjligt.

Att ta upp en dörr ska beslutas med enkel majoritet av stämman. Föreningen kan föreskriva hur detta ska ske samt att fackman ska anlitas.

Kan vi stoppa eller häva köpet?

Fråga: En medlem har köpt en annan medlems lägenhet i vår fastighet. De ligger inte på samma våningsplan och ska inte slås ihop. Den inköpta lägenheten är en etta som medlemmen vill använda som gästrum. Kan vi stoppa eller häva köpet?

Svar: Nej, ni kan varken stoppa eller häva köpet. Den som har köpt lägenheten är ju redan medlem och kan köpa flera lägenheter om denne vill.

Får sambon vara med i styrelsen?

Fråga: I vår bostadsrättsförening har vi svårt att få tag i styrelsemedlemmar. Vår fråga är om en sambo till en föreningsmedlem får sitta i styrelsen?

Svar: Ja, det går bra.

Problem med två ur samma hushåll?

Fråga: Jag undrar om det är något problem om två ur samma hushåll vill vara med i styrelsen?

Svar: Det finns inget hinder för det, det är fullt tillåtet.



Par kan sitta i samma styrelse.

Krävs samtycke från hyresgäster?

Fråga: Vi är ganska nyombildade och har ett antal hyresgäster i vår förening. Vi har fått veta att när vi ska renovera så måste vi delge och få ett samtycke från alla hyresgäster. Hur går det till?

Svar: Ska normalt löpande underhåll ske i hyreslägenhet är det ju något värden råder över primärt. Då talar vi om tapetsering, ersätta en utsliten spis med mera. Då behövs inget samtycke från hyresgäst. Men vill värden höja standarden och av det skälet höja hyran, då krävs hyresgästens skriftliga medgivande för både åtgärden och hyreshöjningen. Säger inte hyresgästen "ja" får värden föra saken vidare till Hyresnämnden.



Foto: SHUTTERSTOCK

Förslag om amorteringstvång på remiss

Finansinspektionen går vidare med sitt förslag om amorteringstvång på bolån. Initialt ska en bolånetagare amortera två procent varje år ner till 70 procents belåningsgrad, vilket innebär 3 350 kronor i månaden på ett lån på två miljoner. Finansinspektionen öppnar för att bankerna ska kunna acceptera att en bolånetagare får en kortare tid av amorteringsfrihet vid skilsmässa, sjukdom eller arbetslöshet.

- För mig är det obegripligt hur en förstagångsköpare utan rika föräldrar ska kunna komma in på bostadsmarknaden. Amorteringstvång i kombination med krav på hundratusentals kronor i kontantinsats, som behövs på många håll i landet, gör att förstagångsköpare inte kommer att kunna köpa en bostad, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.



Foto: SHUTTERSTOCK

Rot-avdrag betalar hyresrätter

Regeringen föreslår en investeringsstimulans för nya hyresrätter. Subventionen kommer att utgå med upp till 5 300 kronor per kvadratmeter för små lägenheter, och sedan med ett minskat belopp för lägenheter upp till 70 kvadratmeter. Finansieringen sker genom minskat rotavdrag för bostadsrätter och villor. Sveriges Bygginstrumenter är negativt till byggsbuvntioner och säger i en kommentar att tidigare stimulanser har drivit upp kostnadsbilden för byggandet.

