

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

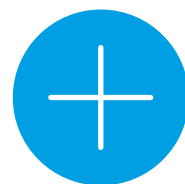
 Bostadsrätterna

Ekonomisk förvaltning

Dags att se över avtalen?



Illustration: Rebecca Elfrast



Innehåll

Viktigt att notera pantsättningar
Registrera ny styrelse och ordförande
Skärpta regler för rökning från 1 juli
Det här får man göra på balkongen
Fortsatt stöd för solceller

Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:
Telefon: 0775-200 100
E-post: fraga@bostadsratterna.se

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16:30. Se vår webbplats för avvikande tider.

Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på fraga@bostadsratterna.se

Välkommen till

Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år. Tips och idéer till innehållet? E-posta info@bostadsratterna.se.

Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

Redaktör: Eva Blomberg

Adress: Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfalt

Repro: House of Friends

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Köpare måste kunna lita på föreningens uppgifter

Bostadsrätterna Direkt har tidigare skrivit om vikten av att notera pantsättningar på rätt sätt. En dom i Högsta domstolen nyligen slår fast tidigare domar om skadestånd för en bostadsrättsförening som inte noterat pantsättningar om 1 200 000 kronor i lägenhetsförteckningen.

Enligt lag är en bostadsrättsförening skyldig att notera i lägenhetsförteckningen vilka panter som finns för varje bostadsrätt och i den ordning de tagits ut. Panten är en förmånsrätt som ger panthavaren, oftast en bank eller annat kreditinstitut, rätt till ersättning i den ordning som noteringarna gjorts vid en eventuell utmätning, konkurs eller tvångsförsäljning.

Om pantsättningar noteras felaktigt eller ofullständigt kan föreningen förlora sin legala panträtt, det vill säga föreningens rätt att få betalt före långivarna vid en tvångsförsäljning. Föreningen kan också bli skadeståndskyldig om slarvet lett till förlust för panthavaren eller bostadsrätts-havaren. Även om en bostadsrättsförening har anlitat en ekonomisk förvaltare att sköta medlemsförteckning och lägenhetsförteckning för föreningens räkning kvarstår föreningens ansvar att detta görs på rätt sätt.

I en bostadsrättsförening i Mellansverige hände det som inte fick hända. En köpare av en bostadsrätt begärde inför köpet ut utdrag ur lägenhetsförteckningen där två pantsättningar inte noterats. De gällde sammantaget lån om drygt 1 200 000 kronor som bostadsrättshavaren vid senare tillfälle behövde lösa då lånen sas upp på grund av att säljaren varit misskötsam.

– En bostadsrättslägenhet är lös egendom och inte fast egendom som exempelvis en villa är. Lägenhetsförteckningen fyller här samma funktion som pantbrevsregistret gör för fast egendom. Eftersom det inte finns något allmänt register måste

en köpare av en bostadsrätt kunna lita på de uppgifter denne får från föreningen, menar Rikard Wahlstrand, jurist och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna.

Bostadsrättshavaren tog fallet till tingsrätten som dömde till dennes fördel och ansåg att bostadsrättsföreningen är skadeståndskyldig. Beloppet blir sedan en fråga mellan föreningen och medlemmen. Föreningen överklagade till hovrätten, med samma utfall, och även Högsta domstolen som nyligen kom med sin dom. Domstolen fastställer tidigare domar med en smärre justering som inte gör någon skillnad för utfallet.

– Normalt behöver en medlem bevisa att föreningen varit försumlig, men HD-domen slår fast att felaktigheterna antas bero på vårdslöshet från föreningens sida eftersom föreningen inte har "gjort sannolikt att det förhåller sig på annat sätt". Det här betyder alltså att bostadsrättsföreningars ansvar i den här frågan ökar, summerar Rikard Wahlstrand. ◦



Rikard Wahlstrand
Jurist och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna

aktuellt



Illustration: Shutterstock

Registrera styrelse och ordförande så snart som möjligt

Så snart årets föreningsstämma har hållits ska den nya styrelsen registreras. Sedan den 1 juli 2018 ska bostadsrättsföreningar enligt lag även registrera en styrelseordförande hos Bolagsverket.

Gör det enklast i e-tjänsten [verksam.se](https://www.verksam.se).

F

öreningsstämman är avklarad och en ny styrelse är vald. På det första styrelsemötet ska den nya styrelsen konstitueras sig som det heter. Efter det är

det viktigt att så snart som möjligt registrera föreningens nya styrelse, ordförande och firmatecknare hos Bolagsverket.

Särskilt viktigt är det om föreningen till exempel har planerat att låna pengar till en större renovering eller skriva avtal där föreningens firmatecknare ska skriva under. Det är nämligen inte förrän de nya firmatecknarna är registrerade som de kan skriva under för föreningens räkning. Fram till dess är det den tidigare styrelsen som får teckna firma. Detta kan förstås ställa till problem i de fall tidigare ledamöter, tillika firmatecknare, inte ens bor kvar i föreningen.

Den 1 juli 2018 började den nya lagen om ekonomiska föreningar att gälla. I den står att alla som driver en ekonomisk förening, bostadsrättsförening eller bostadsförening ska registrera en ordförande hos Bolagsverket nästa gång en styrelseändring anmäls eller senast den 31 december 2019. Så även om inga nya ledamöter valts in i styrelsen behöver ni som bostadsrättsförening ändå anmäla vem som är ordförande.

Smidigast är det att anmäla styrelse, firmatecknare och ordförande i e-tjänsten [verksam.se](https://www.verksam.se). De föreningar som anmäler ändringar elektroniskt kommer att få ett meddelande om att ändringen kommit in. Med det underlaget, tillsammans med stämmoprotokollet, kan föreningen sedan till exempel gå till banken och skriva under lånehandlingar, om registreringsbeviset skulle dröja. ◦

Nytt projekt: Skatter i en globaliserad värld

Bostadsrätternas ordförande

Lennart Hedquist deltar i referensgruppen för SNS nystartade forskningsprojekt *Skatter i en globaliserad värld* som kommer att pågå i tre år. Syftet med projektet är att skapa en arena för konstruktiva samtal och bidra med ny kunskap. Skattesystemets olika delar kommer att belysas och förslag till förändringar ges i ett tiotal rapporter av ledande skatteforskare.

SNS är en oberoende ideell förening som sedan 1948 bidragit till att ledande beslutsfattare kan fatta välgrundade beslut baserade på vetenskap och saklig analys. 280 ledande företag, myndigheter och organisationer är medlemmar i SNS, däribland Bostadsrätterna.

Läs mer om SNS på [sns.se](https://www.sns.se).

87%

av Sveriges befolkning bodde i tätorter vid utgången av 2018 enligt statistik från SCB. Det motsvarar nästan 9 miljoner svenskar. Under 2018 ökade hela Sveriges befolkning med 110 000 personer. Tätortsbefolkningen ökade mest i landets största tätorter: Stockholm, Göteborg och Malmö.



Fortsatt stöd till solceller

I regeringens vårandringsbudget tillförs 300 miljoner kronor till 2019 års budget för investeringsstöd till solceller. Det innebär 736 miljoner kronor i stöd till utbyggnaden av solceller. Stödet ändras samtidigt så att sökande får ersättning för upp till 20 procent av de stödberättigande kostnaderna istället för som tidigare 30 procent. Den nya stödandelen gäller också ansökningar som nu ligger i kön.

Det kan vara en god idé för föreningen att med viss frekvens se över befintliga avtal med sin ekonomiska förvaltare. Kanske är det läge att byta, men gör det bara om det finns anledning. För det kräver en hel del arbete före och i övergången till en ny förvaltare.

Byta ekonomisk förvaltare – eller inte?

Illustration: Rebecca Elfast



Grunden till att utvärdera sin ekonomiska förvaltare är troligtvis att det inte fungerar precis som styrelsen vill att det ska göra. Kontakten med förvaltare och hanteringen kring föreningens ekonomi och redovisning kanske inte sker med den smidighet som önskas. Enligt Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna, är det lämpligt att se över befintligt avtal i samband med budgeten.

– Vid budgetmötet på hösten bör styrelsen gå igenom avtalet och även diskutera igenom hur samarbetet med den ekonomiska förvaltaren fungerar. Det är vanligt att avtalen löper på två år med sex månaders uppsägningstid, påpekar hon.

För många föreningar innebär det att avtalet ska sägas upp vid halvårsskiftet för att sedan avslutas per den sista december. Andra tider kan dock gälla så kontrollera vad som står i just ert avtal.

Det gäller alltså att ha tidsplanen klar för sig. Eftersom avtalen många gånger ska sägas upp per den 30 juni är det viktigt att styrelsen under våren bestämmer sig för om ett byte är aktuellt, och påbörjar arbetet med att ta in offerter. Inför detta är det förstås bra att diskutera vad bostadsrättsföreningen behöver i form av förvaltningstjänster och hur styrelsen vill att samarbetet ska fungera.

– Det ser väldigt olika ut i olika föreningar: Hur ser just er bostadsrättsförening ut – liten, stor, har ni egna anställda, lokaler? Vilken kompetens finns i styrelsen och vill ni ha en personlig service eller mer digitaliserat, till exempel att ni kan hämta ekonomiska rapporter själva på förvaltarens portal eller via en app? säger Gunilla Litzull.

Hon framhåller att det är bra om förfrågningar skickas till åtminstone tre förvaltare, och att styrelsen väljer sådana som är vana att förvalta bostadsrättsföreningar. Många föreningar tycker att det är bra att träffa personen som ska vara föreningens kontakt hos förvaltaren, medan andra anser att det är oväsentligt.

– Personkemin kan ändå vara avgörande. När en styrelse väl valt den förvaltare som på pappret verkade bäst kanske det inte fungerar alls – just av den anledningen. Men är det en hyfsat stor förvaltare kan man oftast byta kontaktperson.

Offerterna ser i regel väldigt olika ut och tjänsterna är sällan paketerade på samma sätt. Välj den lösning som fungerar bäst i er förening, och om inte "paketet" har alla de delar ni vill ha går det oftast att förhandla så att det passar bättre. Men viktigt är förstås att kontrollera hur förvaltaren kommer att hantera föreningens pengar. Sker det på ett säkert sätt? Använder de sig av klientmedelskonton med insättningsgaranti eller får förvaltaren en fullmakt att hantera föreningens konton? Finns försäkringar som täcker till exempel förmögenhetsbrott?

– Om styrelsen vill att kontaktpersonen hos förvaltaren deltar på plats vid ett eller flera möten om året och går igenom

Tips för att välja rätt

- > Ta in offerter från företag som är vana att förvalta bostadsrättsföreningar.
- > Vad vill ni ha hjälp med? Hur just er förening ser ut och vilka behov ni har styr vilken typ av förvaltare ni behöver.
- > Förvaltare erbjuder ofta ett antal tjänster. Välj bara de tjänster ni har behov av, och förvaltarnas tjänstelösningar går ofta att paketera om.
- > Om föreningen har större projekt på gång är det bra om dessa kan särredovisas.
- > Titta inte bara på priset. Trygghet, flexibilitet och rätt kompetens lönar sig i längden.
- > Hur solid är förvaltaren? Kontrollera på vilket sätt föreningens pengar hanteras och skyddas.
- > Är det en förvaltare som har tid och resurser att sätta sig in i det senaste som händer på exempelvis skatteområdet?



ekonomin är det bra att framhålla det i förfrågningsunderlaget.

Det kan till exempel vara vid budgetmöte på hösten och vid bokslutsmötet på våren. Därtill kan förvaltaren sköta kontakten med revisorn när det gäller det bokslutsunderlag denne behöver inför sin granskning. Men det är fortfarande styrelsens ansvar att förse revisorn med det gångna årets protokoll och förvaltningsberättelsen.

Ofta ingår förutom det rena penningflödet att upprätta årsredovisningen, hålla lägenhetsförteckning och medlemsförteckning uppdaterade och att notera pantsättningar. Om föreningen har större projekt på gång är det bra att kontrollera att dessa kan redovisas separat.

– Här är det ju bra att ha en dialog med sin nya kontaktperson om hur föreningen vill att olika saker bokförs, så att styrelsen har koll på större transaktioner löpande. Och självklart inför budget.

– Över huvud taget är det förstås viktigt att känna av hur flexibel förvaltaren är. Till exempel hur snabbt en faktura som kommit på vift kan betalas, utanför de ordinarie rutinerna, menar Gunilla Litzull.

Med andra ord är det ganska mycket mer än priset som har betydelse för om det är rätt förvaltare för just er förening. Denne ska kännas som en trygg och kompetent partner. Att förvaltaren är ett företag som håller sig uppdaterat om vad som händer inom exempelvis skatteområdet är viktigt. Kolla detta med referenskunder.

Inför övergången mellan den tidigare och den nya förvaltaren är det en hel del att tänka på. Den nya förvaltaren ska ha alla underlag och det material denne behöver för att kunna göra aviseringar för det första kvartalet på det nya året. Samtidigt är det den tidigare förvaltaren som ska göra bokslutet för det gångna året. Därefter behöver uppgifter om ingående balans föras över till den nya förvaltaren för att denne ska kunna lägga in rätt siffror i sitt system.

För att informations- och materialöverföringen ska hinnas med behöver styrelsen besluta om vem som ska ta över förvaltningen i september-oktober. Aviseringen för januari görs troligen i slutet av november och den nya förvaltaren behöver tid på sig att lägga in alla uppgifter i sitt system.

– Det är en hel del som måste göras, allt från adressändring för att fakturahanteringen ska fungera till att anmäla deklaraationsombud och lämna fullmakter för bland annat registrering av pantsättningar. Men det fungerar självklart om man är ute i god tid. ◦



Från den 1 juli är det inte längre tillåtet att röka utanför restauranger och andra lokaler i gatuplan.

Rökning blir också förbjuden på lekplatser där allmänheten kan vistas. Den nya tobakslagen berör alltså bostadsrättsföreningar som har lokaler eller lekplatser på sin fastighet.

Sedan länge har det rätt rökförbud på restauranger, biografteater, transportmedel och andra allmänna platser inomhus.

Nu skärps rökförbudet ytterligare för att även omfatta uteserveringar, lekplatser, idrottsplatser och samtliga tågplattformar och busshållplatser. Syftet med den nya tobakslagen som börjar gälla den 1 juli är att regeringen vill minska svenskarnas bruk av tobak för att nå målet om ett rökfritt samhälle till år 2025.

Den nya lagen innebär alltså att det blir förbjudet att röka på lekplatser dit allmänheten har tillträde. Vanligast är att det är kommunerna som ansvarar för sådana lekplatser. Men det finns också lekplatser på bostadsrättsföreningars mark som används av fler än bara de boende i föreningarna. En del föreningar har redan i sina trivseregler någon skrivning om att undvika rökning på lekplatsen. Nu blir det inte tillåtet alls.

Vad innebär då det nya rökförbudet för bostadsrättsföreningar? Som fastighetsägare behöver ni informera om rökför-

Nu skärps rökförbudet ytterligare

budet på ett tydligt sätt genom att sätta upp skyltar. Ni behöver också informera de boende i föreningen om att det från halvårsskiftet är förbjudet att röka på lekplatsen. Om någon ändå röker där ska den personen informeras och i lagen står att "om någon trots tillsägelse röker där rökning inte är tillåten, får denne avvisas". På vilket sätt framgår inte.

Den bostadsrättsförening som har lokaler i bottenplanet på sin fastighet berörs också av den nya tobakslagen. Visserligen framgår det tydligt att det är restaurangägaren eller affärsidkaren som ska ansvara för att informera om rökförbudet men det är en god idé att föra en dialog med lokalhyresgästerna om hur det blir möjligt att upprätthålla rökförbudet.

Att röka kommer dock vara tillåtet i lokaler och på restauranger och andra serveringsställen i särskilda rökrum, dels för personal men också för besökare. Servering får inte förekomma i rummen

och mat eller dryck får inte tas med in. Undantaget kan beröra bostadsrättsföreningar eftersom det kan handla om att lokalhyresgästen vill bygga om lokalen och att ventilationen måste anpassas till de föreskrifter som finns om utformning och ventilation för rökrum.

I förarbetena till lagen står att rökförbudet ska gälla "i vart fall inom ett par meters avstånd från entrén" till lokalen eller restaurangen. Eftersom det inte finns något förbud mot att röka längre ut på gatan eller intill en bostadshusentré kan en konsekvens bli att restauranggäster förflyttar sig ett antal meter bort framför bostadsrättsföreningens entré, och i stället röker där.

Rökförbudet har i och med den nya lagen också utvidgats till att förutom cigaretter även gälla elektroniska cigaretter och andra njutningsmedel som motsvarar rökning men som inte innehåller tobak, till exempel tobaksfria vattenpipor. ◦

Vad får man göra på balkongen?

Att ha tillgång till en balkong är för de flesta guld värt. Under den varmare årstiden tillbringar många mycket tid där. Men vad får egentligen medlemmarna göra på sina balkonger?

Bostadsrätterna Direkt reder ut vad som gäller.

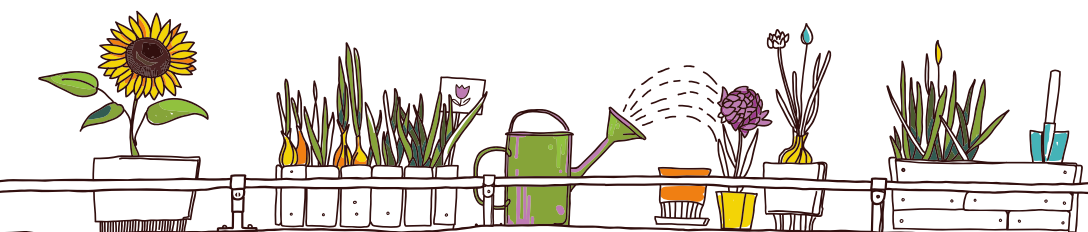


Illustration: Shutterstock

D

e som har förmånen att ha en balkong använder den troligen mycket, men

kanske på olika sätt. En del planterar blommor och grönsaker, andra vill bara kunna koppla av en stund på sin balkong medan återigen andra mer eller mindre bosätter sig där. Och det har de sin fulla rätt till.

Vanligast är att medlemmarna i en bostadsrättsförening själva ser till att hålla rent, snyggt och snöröjt på sina balkonger. När det kommer till underhåll och reparation av balkongen är det oftast föreningens ansvar. Men helt klar är inte ansvarsfrågan. Flera hovrättsdomar pekar åt olika håll, så börja med att kontrollera i stadgar vad som står där.

Även om underhållet är föreningens ansvar kan det vara tvetydigt. Ofta får man utgå ifrån vad som fanns redan då bostadsrätten första gången togs i bruk. Hade balkongen till exempel en inglasning är det föreningen som ansvarar om något behöver åtgärdas med den, men har bostadsrätts-havaren själv lagt en lös trätrall på balkonggolvet får medlemmen underhålla den själv.

Vad får medlemmen då göra på sin balkong?
Här några saker ni kan få frågor om:

Markis, parabol eller inglasning

Om medlemmen behöver borra i fasaden för att fästa en parabol eller sätta upp en markis, kräver det tillstånd av föreningen. En parabol måste fästas säkert och aldrig utanför balkongräcket. För en inglasning krävs dessutom bygglov eller byggnämnan. Så snart det är en större förändring av till exempel en fasad måste beslut fattas på en stämma. Det kan också finnas riktlinjer i föreningen vad gäller färger för markiser.

Vindskydd

Ofta är det tillåtet att sätta upp ett enklare vindskydd om detta inte fästs i fasaden. Men kontrollera vad som står i trivselregler och stadgar vad gäller till exempel färger.

Blomlådor

Eftersom föreningen har ett ansvar för om någon råkar ut för en olycka på föreningens mark är det lämpligt att medlemmarna hänger blomlådorna på insidan av balkongräcket. Skriv gärna in det i trivselreglerna.

Röka

En förening kan inte förbjuda någon att röka på sin balkong. Här gäller förstas att visa hänsyn men också att vara tillåtande. I en tingsrättsdom från 2008 ansågs att rökning på balkong är tillåten "i rimlig omfattning" även om det stör grannarna.

Grilla

I många föreningars ordningsregler finns restriktioner när det gäller att grilla i flerbostadshus, på grund av matos och brandrisk. Vissa tillåter elgrill men inte kol- eller gasgrill. Om inget sägs gäller även här att visa hänsyn. Kanske kan gården utnyttjas för grillning en bit från huset? ◦

Förmåner för er som medlemmar

Vi vill göra våra medlemmars vardag enklare genom information, rådgivning och praktiska verktyg som finns tillgängliga för er via telefon, e-post och vår webbplats. Läs om några av medlemsförmånerna här.

Styrelserådgivning via telefon och e-post

Behöver er styrelse råd i någon särskilt svår fråga? Vi erbjuder vardagar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik för våra medlemsföreningar.

Bostadsrättskolan

Vi erbjuder också ett brett utbud av kostnadsfria utbildningar till er i styrelsen. Vi har även flera interaktiva digitala kurser att ta del av.

Föreningens egen webbplats

Genom Bostadsrätterna får ni möjligheten att skapa en egen webbplats för föreningen med hjälp av vårt verktyg.

Bostadsrätternas

fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Genom samarbetet med försäkringsmak-lare Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätternas byggförsäkring samt renoverings- och ombyggnadsskydd

Försäkringarna är framtagna för att minimera oron med att flytta till ett nyproducerat hus eller i samband med större renoveringar, till- eller ombyggnationer. Båda försäkringarna ger ett 10-årigt skydd.



- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt"
- > Handboken "Bättre projekt"
- > Rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten.

Hitta alla medlemsförmåner på [bostadsratterna.se/medlemsformaner](https://www.bostadsratterna.se/medlemsformaner) (inloggning krävs)

frågor/svar

Bostadsrätterna

Frågorna är
ställda av styrelse-
ledamöter per
e-post till [fraga@
bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)



Exfru vill ta över kontrakt – är det okej?

Vi har fått information om att en hyresgäst har gått bort, och nu vill hyresgästens före detta fru ta över kontraktet och bo där tillsammans med sonen. Hon är i dag skriven på en annan adress och står inte med på hyreskontraktet. Hur ska vi göra med detta?

Svar: Om en bostadshyresgäst avlidit får hyresrätten överlåtas till en närstående som bott tillsammans med hyresgästen varaktigt som det heter i lagen, det vill säga åtminstone tre år, innan dödsfallet. Eftersom det i det här fallet handlar om en före detta fru har troligen inget sådant sammanboende varit aktuellt. Då finns ingen rätt för henne att ta över hyresrätten. Ni kan säga nej och till exempel göra om hyresrätten till en bostadsrätt i stället.



Kreditupplysning på båda köparna?

Vi har fått in en medlemsansökan från två personer som ska köpa bostadsrätten tillsammans, den ena ska äga 10 procent, den andra 90 procent. Det är troligt att det är den yngre av dem som ska bo i lägenheten. Ska vi ta kreditupplysning på båda? Hur ska vi hantera det om den ena har anmärkningar?

Svar: Båda söker ju medlemskap och ska kontrolleras, om ni brukar inhärmta kreditupplysningar. De svarar dock solidariskt för att avgiften betalas i tid oavsett andel i bostadsrätten. Vill ni inte acceptera medlemskapet kan ni göra det om parterna inte är sambos eller makar om det inte står något annat i era stadgar. Har ni ett bosättningskrav i era stadgar kan ni även neka medlemskap av den anledningen (det vill säga för den personen som inte tänkt bo i lägenheten).

Men det är vanligt att godkänna till exempel förälder som köper tillsammans med barn. Om den ena har väldigt många anmärkningar och inte kan förväntas betala avgiften löpande kan medlemskap även nekas på denna grund.



Gemensamt internet – ska stämman besluta?



Foto: Shutterstock



Vi planerar att införa kollektiv anslutning av bredband. I dag har varje medlem sitt eget abonnemang hos olika företag. På det här sättet kan vi sänka kostnaden för medlemmarna för deras internetanslutningar. Frågan är, kan vi som styrelse genomföra detta rakt av eller måste det ske med omröstning på ett årsmöte? Tanken är att den nya avgiften för bredband/internet ska läggas på avgiften, så att varje medlem betalar cirka 100 kronor i månaden, vare sig de utnyttjar tjänsten eller inte. Självklart är vår tanke att informera i god tid så att befintliga avtal hinner sägas upp.

Svar: En förening kan dra in bredband och ansluta alla lägenheter. Det finns en vägledande tingsrättsdom som säger att styrelse kan besluta om detta. Vi rekommenderar dock att det beslutas på en stämma och där hälften av närvarande medlemmar säger ja. Om föreningen behöver gå in i lägenheterna för att till exempel dra kablar ska dock först berörda medlemmar tillfrågas. Säger någon medlem nej ska beslut fattas på stämma med 2/3 majoritet och tillstånd ges av hyresnämnden. Alternativet är att inte ansluta dessa lägenheter. Kostnaden kan på vanligt sätt fördelas efter andelstal, men då får lägenheterna betala olika mycket. Många föreningar tar därför ut en särskild avgift – men det måste då finnas inskrivet i stadgarna.



Närvaro på stämman för att bli invald?

Vi ska ha årsstämma snart. Vår fråga är om en person som i dagsläget inte är med i styrelsen, men som är intresserad av att bli invald, kan bli det trots att denne inte har möjlighet att närvara på årsstämman?

Svar: Det spelar ingen roll om personen är närvarande eller inte vid stämman. Huvudsaken är att denne har uttryckt sitt intresse till valberedningen eller styrelsen i förväg. Då kan hen väljas in i styrelsen i sin frånvaro.



Motion från icke-medlem – hur ska den behandlas?

Vi har fått en motion som är inskickad av en medlems sambo. Denne är inte medlem. Ska vi behandla den ändå och ta upp den på årsstämman?

Svar: Nej, endast medlemmar har rätt att skriva motioner. Om de bägge två, medlemmen och dennes sambo, står bakom motionen som skickats in får medlemmen lämna in motionen i sitt namn i stället.