



Föreningsstämma

Fler råd och tips

I förra numret av SBC Direkt (nr 2/01) lämnades råd och tips inför föreningsstämman särskilt med avseende på årsredovisningshandlingarnas färdigställande och behandlingen av dessa på stämman. I detta nummer fortsätter vi med råd och tips inför själva genomförandet av stämman.

Mycket i hanteringen av en föreningsstämma följer direkt av lag- eller stadgebestämmelser vilket innebär att föreningsstämman är starkt formbunden. Dock finns ett visst utrymme för "fri tolkning" av procedurreglerna. Detta gäller särskilt stämмоordförandens roll, t ex sättet att ställa proposition inför omröstning, sätta streck i debatten o s v.

Utomstående ordförande

Som framgick av artikeln i förra SBC Direkt är det ofta mindre lämpligt att föreningens ordförande också är ordförande under själva föreningsstämman, eftersom det är styrelsens förvaltning som ska granskas och över vilken förvaltning föreningens ordförande inte sällan haft ett betydande inflytande. 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 att besvara frågor från medlemmarna.

Om man inte kan närvara på stämman

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall då visa upp en skriftlig, dagtecknad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från utfärdandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad. Endast en medlems make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i föreningens stadgar. Ingen får vara ombud för mer än en medlem, om inte annat framgår av stadgarna. Medlem som är

under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare för den juridiska personen.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet har inte rätt att rösta för medlemmen utan har endast en rådgivande och stödande funktion.

Stämmoprotokoll

Det är vidare viktigt att följa reglerna för hur stämmoprotokoll skall utformas, inte minst därför att beslut fattade av föreningsstämman kan överklagas. Protokollet är då en bevishandling som skall företas i domstol. Det är stämмоordförandens ansvar att se till att protokoll upprättas på rätt sätt. Antingen gör han det själv eller utser en protokollförare. Lagen föreskriver endast beslutsprotokoll men det hindrar inte att protokollet är fylligare i de delar som anses lämpligt, t ex i en redogörelse. Långa diskussionsprotokoll bör undvikas.

Omröstning

Har stämman röstat i någon fråga skall protokollet ange hur omröstningen utföll. Det innebär att gjorda yrkanden måste framgå och det antal röster som varje yrkande fick. Om någon reserverat sig mot beslutet skall protokollet innehålla uppgift om reservationen.

Röstlängden skall tas in i protokollet eller fogas som bilaga.

Justering

Protokollet får det innehåll som protokollföraren anser vara riktigt. Det skall undertecknas av ordföranden och minst en av stämman utsedd justeringsman. Om en justeringsman har en annan uppfattning än protokollföraren om innehållet kan justeringsmannen vid sin namnteckning eller i särskild bilaga ange hur han för sin del anser att protokollet skall lyda i de delar han har en avvikande uppfattning. Justering får nämligen inte göras i själva protokollstexten när protokollet väl är skrivet. En justeringsman kan inte vägra att justera protokollet under hänvisning till innehållet. Han får i stället anteckna avvikande mening på sätt som framgått ovan.

Offentlighet

Stämmoprotokollet är inte offentligt, men skall i justerat skick hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Det är viktigt att hålla den tiden eftersom protokollet kan överklagas inom tre månader från stämman. Det är inget krav på att protokollet skall lämnas ut till varje medlem, men det är vanligt att man gör så.

Förvaring

Protokollet liksom årsredovisningshandlingarna i original skall förvaras i minst 10 år men gärna längre. Med tanke på att stämmoprotokollen snart nog blir "historiska" finns det säkert anledning att förvara dem för evigt.

Efter stämman

Fundera över hur ni kan utnyttja tillfället för att göra något trevligt tillsammans med medlemmarna efter stämman. Varför inte bjuda på något gott att äta och dricka och passa på tillfället att skapa lite "föreningsanda". Det är i allmänhet väl utlagda pengar på trivselkontot! ■

Till SBCs medlemmar; bostadsrättsföreningar och bosparare

Motioner till SBCs fullmäktige – sista dag är 15 mars

SBCs fullmäktige hålls fredagen den 11 maj 2001 i Stockholm.

På fullmäktige skall behandlas de motioner som har framställts av medlemmarna och fullmäktig. Vid behandling av motion på fullmäktige får medlem eller representant för medlemsförening som väckt motionen, närvara och delta i överläggningen.

Sista dagen för att framställa motioner till SBCs fullmäktige är torsdagen den 15 mars 2001.

Sänd motionen till:

SBC, att: SBCs styrelse, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Frågor besvaras av Agnetha Hökmark, SBC, tel 08-775 72 01.

Råd och anvisningar för protokollskrivning

Som framgått av artikeln om genomförande av föreningsstämman är protokollet från stämman en sk bevishandling som kan bli föremål för granskning av såväl registreringsmyndigheten PRV (Patent & Registreringsverket) som allmän domstol, om beslut på stämman skulle överklagas.

För att öka kunskaper och färdigheter i den ädla konsten att formulera sig i skrift har SBC en handledning för protokollförare i bostadsrättsföreningar. Den ger dels allmänna anvisningar om protokollskrivning dels ett antal exempel på formell behandling av olika slags ärenden såväl i styrelsearbetet som på ordinarie och extra föreningsstämma. Protokollsexemplen ansluter sig till gällande ordning inom bostadsrätts- och föreningslagstiftningen och till vanliga förekommande normalstadgar.

Bestämmelserna om protokoll finns i 6 kapitlet 8§ (styrelsen) och 7 kapitlet 10§ (stämman) lagen om ekonomiska föreningar

► peder.halling@sbc.se

Ja, vi beställer _____ ex av skriften

"Råd och anvisningar vid protokollskrivning"

(Pris: 35 kr/ex + moms och porto)

Namn _____

Brf _____ Medlemsnr _____

Adress _____

Postnr _____ Ort _____

Posta/faxa anmälningsstälongen till: SBC, Medlemsservice, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Tel 08-775 72 00, Fax 08-775 73 48. www.sbc.se

SBC Fastighetsförsäkring

Länsförsäkringar Wasa säger upp avtalet med SBC

På grund av ett mycket ogynnsamt skaderesultat samt på grund av vissa organisationsförändringar inom Länsförsäkringsgruppen har SBCs samarbetspartner sedan många år, Länsförsäkringar Wasa, sagt upp samarbetsavtalet med SBC. Detta innebär stora förändringar för de bostadsrättsföreningar som tecknat SBC Fastighetsförsäkring.

Konkret innebär förändringen att SBC Fastighetsförsäkring gäller fram till årsförfallodagen 2002, se försäkringsbrevet. Senast 30 dagar före årsförfallodagen kommer föreningen att få en skriftlig uppsägning från försäkringsbolaget. För de föreningar som har årsförfallodag den 1 maj 2001 eller senare kommer dessutom premien att höjas mycket kraftigt. Höjningen beräknas uppgå till mer än 60% av nuvarande premie.

Föreningar, vars huvudförfallodag inträffar före den 1 maj 2001 berörs ej av denna premiehöjning, d v s försäkringen gäller på oförändrade villkor fram till huvudförfallodagen 2002.

Observera att samtliga SBC Fastighetsförsäkringar kommer att sägas upp senast till utgången av år 2002 och att några nyteckningar av försäkringen från och med nu inte kan göras!

Vad gör SBC

Den uppkomna situationen innebär att SBC omedelbart påbörjar en översyn av alternativa försäkringslösningar för våra medlemmar. Det arbetet har mycket hög prioritet! Vi återkommer med mer information så snart som möjligt. ■

► peder.halling@sbc.se

Rätt inomhustemperatur – vem har ansvaret?

Vintertid aktualiseras frågan om ansvaret för inomhustemperaturen i bostadslägenheter. Vilka krav kan en medlem i en bostadsrättsförening ställa på styrelsen när man anser att värmen inomhus är otillräcklig?

I det vällovliga syftet att hålla igen på uppvärmningskostnaderna kan vissa lägenheter hamna under normvärdena med klagomål från de boende som följd. Med boende avses i det följande även eventuella hyresgäster, eftersom hyreslagen reglerar frågan på i stort sett likartat sätt. Styrelsen bör beakta följande.

Föreningen är enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen skyldig att se till att varje lägenhet i föreningens hus är ”i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet” (7 kap 1 § BrL). Detta innebär att föreningen genom styrelsen är ansvarig



för att inomhustemperaturen inte understiger det sk normvärdet på orten. Enligt den allmänna byggnormen skall ett bostadsutrymme hålla minst 18 grader. Det kan tyckas något lågt, varför det är vanligt att man eftersträvar att hålla 20 grader som normaltemperatur.

Om en boende klagar på att det är

kallt och föreningen inte ombesörjer att inomhustemperaturen kommer upp till minst normvärdet på orten kan den boende ha rätt till skäligen sänkning av årsavgiften för den tid som lägenheten är för kall (7 kap 2 § BrL). Om styrelsen inte agerar och försöker komma till rätta med problemet har den boende rätt att själv försöka avhjälpa bristen på föreningens bekostnad.

De flesta föreningsstadgar lägger ansvaret för att hålla radiatorerna i gott skick på föreningen, dvs åtgärder för att avhjälpa fel och brister i radiatorerna svarar föreningen för liksom föreningen svarar för reparationer och underhåll av fastighetens stamledningar för värmeförsörjningen (7 kap 12 § BrL).

Sammanfattningsvis kan därför konstateras att styrelsen måste ta klagomål av nu nämnt slag på största allvar och försöka avhjälpa bristerna i värmeförsörjningssystemet snarast möjligt. Förutom obehaget för de boende att inte kunna få tillräckligt varmt inomhus kan detta komma att medföra extrakostnader och onödigt besvär för föreningen när den inte i tid har försökt åtgärda bristerna. ■

► peder.halling@sbc.se



Kurspåminnelse

”Föreningen som hyresvärd”

Kursen ”Föreningen som hyresvärd” den 3 april vänder sig till bostadsrättsföreningar som har uthyrda bostäder och lokaler samt till andra som kommer i kontakt med hyresfrågor i anslutning till bostadsrätt.

Datum: tisdagen den 3 april.
Plats: SBCs kontor, Luntmakargatan 18, Stockholm.
Kurstid: 17.00 – 21.00.
Avgift: 995 kr + moms, specialerbjudande för flera deltagare från samma förening. Icke SBC-medlem 1 495 kr + moms.
Kursledare: Kursen leds av jurister verksamma inom SBC.
Anmälan: Posta/faxa anmälningsstälongen i tidigare utsänt kursprogram till: SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Fax 08 – 775 73 48. Eller via hemsidan www.sbc.se under respektive kurspresentation. Eller ring Inger Engström, SBC, Tel 08-775 72 00.

Onödiga hyresförluster kan undvikas om man känner till alla de formella krav som gäller kring hyresavtal. Vad gäller t ex beträffande uppsägningstider samt hyressättning för bostäder och lokaler?

Hyreslagstiftningen har många fallgropar och styrelsen kan komma att ställas till svars för att inte fullt ut ha tillvaratagit föreningens intresse, t ex genom att inte se till att hyresnivån är den rätta eller att uppsägning gjorts i rätt tid. Erfarenheten visar att i 90 procent av alla lokalhyresavtal finns något fel!

Det är angeläget att så många som möjligt i styrelsen – helst hela styrelsen – får tillfälle att delta i denna angelägna kurs. SBC erbjuder därför specialpriset 575 kr + moms för o m deltagare två från samma förening.

Returneras vid obeställbarhet till:

SBC

Box 1353, 111 83 Stockholm

Nytt tvättprogram

Tvätta dubbelt så fort med Podab Snabbtvätt

SBC har sedan ett antal år tillbaka ett samarbete avseende flerfamiljstvättstugor med AB Podab. Det är ett svenskt företag som verkat i branschen sedan 1945. Affärsidén är att sälja tvättutrustning av högsta kvalitet till bl a flerfamiljshus. Huvudkontor och lager finns i Göteborg och försäljningen sker genom egen säljkår över hela Sverige. En väl utbyggd serviceorganisation finns.

Tvättmaskiner i hushållen har länge varit utrustade med olika typer av korta tvättprogram men när det gäller fastighetsmaskiner har det hittills inte funnits sådana program - tills nu vill säga. Podab introducerar Snabbtvätt för fastighetstvättstugan och vi har tagit fram tre helt nya program: Snabbtvätt 60°, 40° och 30°. Det här ger naturligtvis en stor tidsvinst men inte bara tiden utnyttjas bättre, det ger också en statushöjning åt tvättstugan. Miljövinster är också uppenbara; snabbare program drar mindre el och vatten och det ger i sin tur en lägre driftskostnad.

Tidsvinsten är stor, ca 30 minuter för en 40° C Snabbtvätt mot det dubbla, 60 min, när det gäller normalt tvätt. Nu undrar kanske vän av ordning, snabbt är ju bra men blir det rent? Snabbtvätten är avsedd för lätt smutsad tvätt. T-shirten som blivit lite svettig på träningspasset, skjortan som du använt några timmar en kväll är bra exempel på

tvätt som kan tvättas med Snabbtvätten. För normalt smutsad tvätt och fläckar rekommenderar vi våra normalprogram.

För användare är fördelen uppenbar, tänk att hinna med dubbelt så många tvättar på samma tid eller för den delen, tvätta på halva tiden. Man slipper chansa på att lägga i rött och rosa i den blå tvätten och får ett bättre tvättresultat.

Det är helt enkelt ett bättre utnyttjande av den resurs vi alla har så ont om - tiden. Även vi på Podab inser att det finns roligare saker att göra än att stå i tvättstugan!

För bostadsrättsföreningen är det ett ypperligt tillfälle att höja statusen på tvättstugan - en lokal som har en viktig och central funktion i huset men som ofta är styvmoderligt behandlad. Föreningen har nu chansen att enkelt och nästan gratis höja statusen på tvättstugan och ge bättre service till sina hyresgäster. ■

Podab Uppgraderingsprogram/fakta

Vi uppgraderar kontinuerligt tvättmaskiner köpta efter den 1 april 1999 när nya och effektivare tvättprogram utvecklas. Gäller för maskiner med en trumvolym större än 55 l, installerade i flerfamiljshus.

Uppgraderingen ingår i maskinpriset. Endast en mindre kostnad för arbetet tillkommer. Detta innebär att föreningen alltid kommer att ha de senaste och effektivaste programmen i sina tvättmaskiner, även om de har några år på nacken.

Frågor om ovanstående besvaras av
Monika Källström på 031-68 54 00 eller e-post:
monika.kallstrom@podab.se.

Vad är kapitaltillskott?

I samband med överlåtelse av bostadsrätt skall föreningen i sin kontrolluppgift till skattemyndigheten uppge eventuella s k kapitaltillskott som säljaren/överlåtaren gjort under innehavet. Avdrag medges i deklarationen för kapitaltillskott, vilket minskar säljarens beskattningsbara vinst med motsvarande belopp.

Avdragsgilla kapitaltillskott kan dock endast vara av två slag och har vissa begränsningar. Dels godkänns tillskott som har varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån, dels godkänns tillskott för finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten. Det vanligaste är tillskott för amorteringar. Dessa skall anses ha uppgått till ett

belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen har gjort på föreningslånen under medlemmens innehavstid. De flesta bostadsrättsinnehavare är via månadsavgiften med och amorterar på föreningslånen

För att tillskott för finansiering av förbättringsarbeten över huvud taget skall få dras i deklarationen krävs att tillskottet som medlemmarna har gjort varit avsett för ett bestämt, "örönmärkt" förbättringsarbete och att det sammanlagda tillskottet från medlemmarna för arbetet ifråga har uppgått till minst 3000 kr multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Som säljare måste man själv förete erforderlig utredning om hur kapitaltillskotten har räknats fram.

► peder.halling@sbc.se

SBC Direkt utges av SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: info@sbc.se
Internet: www.sbc.se Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Layout: Thomas Kjellander.