

Checklista inför stämman

De allra flesta bostadsrättsföreningar håller sina årsstämmor under våren. Inför föreningsstämman är det många punkter att tänka på för styrelsen och därför ger Bostadsrätterna Direkt en checklista som en hjälp på vägen.



Vad?	När?	Vems ansvar?
Valberedningen Kontakta valberedningen för att vara säker på att den sätter igång sitt arbete. Bjud eventuellt in valberedningen till ett styrelsemöte för att berätta om året.	Så tidigt på året som möjligt
Bokningar Boka lokal och mötesordförande till stämman. Ordna även med förtäring.	Så snart datum för stämman har bestämts. Datum: Lokal: Mötesordförande:
Informationsbrev till medlemmarna Skicka ett brev och berätta om datum och plats för stämman. Upplys om när motioner ska vara inne och att de som är intresserade av styrelsearbete kan kontakta valberedningen.	När datum för stämman är bestämt och lokal är bokad. Datum:
Årsredovisning klar Då ska årsredovisningen vara granskad av revisor.	Ju tidigare desto bättre, men absolut senast en vecka före stämman. Datum:
Motioner När behöver styrelsen motioner för att kunna behandla dessa inför stämman?	Före det datum som motionerna ska behandlas i styrelsen. Datum:
Tidigaste dagen för kallelsen att vara medlemmarna tillhanda Stadgarna anger vad som ska tas upp på årsmötet.	Se vad som står i stadgarna om kallelse. Vanligt med fyra veckor före stämman. Datum:
Sista dag för kallelsen att vara medlemmarna tillhanda Till kallelsen bifogas dagordningen med de frågor som stämman ska behandla.	Se vad som står i stadgarna om kallelse. Vanligt med två veckor före stämman. Datum:
Utdelning av årsredovisning Den ska vara påskrivnen av samtliga styrelseledamöter och revisionsberättelsen ska finnas med.	Här väljer styrelsen vad som gäller men många delar ut den senast en vecka före stämman. Datum:
Stämma Ta med medlemsförteckningen för avprickning.	Datum:

FRÅGOR & SVAR

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



Om inget annat nämns i stadgarna är föreningen ansvarig för dörrarna.

Tillåtet med namnskylt på dörren?

? Kan medlemmar skruva fast namnskyltar på lägenhetsdörrar mot trapphuset utan styrelsens godkännande? Det blir ju håll när de flyttar. Kan vi begära att de återställer för att trapphuset inte ska bli förvanskat på längre sikt?

Svar: Det beror på vad som sägs i era stadgar. Ofta har medlemmarna underhållsansvaret för dörrar vilket gör att medlemmar kan montera namnskylt på den. I två tänkbara fall kan föreningen ha inflytande över dörrskyltarna. 1. Om det i stadgarna står att föreningen ansvarar för dörrarnas utsida. 2. Om dörrarna inte nämns alls i stadgarna, vilket innebär att ansvaret faller på föreningen.

Hur gör vi med gåvan?

? Vi undrar hur vi skriver när en medlem som äger lägenheten till 100 procent ska ge sin sambo 50 procent? Pantsättningen är löst, så det finns inga lån på lägenheten.

Svar: Det ska upprättas ett gåvobrev, men det är ju inte föreningens uppgift – det får de aktuella personerna ordna själva. Gåvobrevet ska lämnas till styrelsen tillsammans med en

ansökan om medlemskap från den som fick halva bostadsrätten. Styrelsen kan inte säga nej medlemskapet.

Kan de sitta i styrelsen?

? Vi undrar om två personer från samma familj kan sitta i vår styrelse?

Svar: Ja, det går bra om inte era stadgar säger något annat. Observera dock att revisor och ledamot eller suppleant inte får vara närstående.

Vem ansvarar för ljudisolering av väggarna?

? Vi har en före detta lokal som har byggts om till två lägenheter. Det gjordes innan föreningen övertog huset. De boende i dessa lägenheter har påtalat att ljudisoleringen är mycket dålig mellan lägenheterna. Som vi ser det bör detta åtgärdas.

Vi undrar nu vem eller vilka som kan anses ha ansvar för detta?

Svar: Detta får föreningen svara för. Väggar mellan lägenheter tillhör själva stommen i huset och därför faller detta under föreningens ansvar.

Måste vi halkbekämpa?

? Vi diskuterar en fråga i styrelsen som vi vill stämna av med er. Det gäller snöskottningen och halkbekämpningen av gångarna mellan husen i föreningen. Kan vi lägga ansvaret på medlemmarna att det blir skottat/sandat/saltat vid behov? Om något händer, någon till exempel halkar och gör sig illa, kan då föreningen stå fri från skadeståndskrav? Om det inte går kan vi i stället sätta upp skyltar med "Ej vinterunderhåll" för att komma undan risken?

Svar: Svaret är nej. Föreningen är skyldig att se till att snöröja och detta går inte att lägga på medlemmarna.



Föreningen är skyldig att snöröja och halkbekämpa.



Bolånetaket slår mot unga

Mäklarsamfundet har genomfört en undersökning om bolånetaket. I samband med att bolånetaket infördes varnade Bostadsrätterna för att det skulle bli ännu en tröskel för yngre att komma in på bostadsmarknaden, vilket nu Mäklarsamfundet visar.

– Vi ser att bostadsmarknaden mer och mer delas upp i lokala öar. För säljare och köpare kan det vara svårt att röra sig mellan dessa öar, där både förmedlingstider, bankernas krav och priser skiljer sig åt. Detta kan komma att påverka flyttmönster och skapa nya inlåsnings effekter på såväl bostads- som arbetsmarknaden, säger Ingrid Eiken, vd för Mäklarsamfundet.



Ny vd på Bostadsrätterna

Styrelsen för Bostadsrätterna har utsett Ulrika Blomqvist till ny vd. Hon efterträder Göran Olsson, som går i pension. Tillträdet på vd-posten sker i april. Ulrika Blomqvist är i dag chef för Verksamhetsområde Juridik på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, där hon varit i drygt fyra år och dessförinnan kommer hon från Riksbyggen.

Faktablad med vanliga frågor

På Bostadsrätternas webb finns en faktabank som besvarar många frågor som en styrelse kan ha: bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad



Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige

Adress Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm **Telefon** 08-58 00 10 00 Frågor om innehållet? Vänd er till Bostadsrätterna

För insänt ej beställt material ansvaras ej **Ansvarig utgivare** Göran Olsson **Redaktör** Mats Lindbäck **Redaktionsråd** Kenny Fredman,

Peder Halling, Elisabeth Kalderén **Produktion** OTW Communication **Repro** Done **Tryck** Edita Arkpressen, Västerås

Den missförstådda valberedningen

Vilka lagar och regler ska valberedningen arbeta efter? Det är en fråga som Bostadsrätternas styrelserådgivning ofta får. Svaret är att det inte finns några regler.

FÅ ROLLER INOM föreningsvärlden är så missförstådda såsom valberedningens har blivit. Framför allt att valberedningens arbete skulle vara reglerat och att deras förslag är det enda som en stämman kan besluta om.

Någon lag eller reglering om valberedningar finns över huvudet taget inte. Ibland står det i stadgarna om valberedning och ibland beslutar en föreningsstämman att välja personer till uppdraget även om det inte står i stadgarna. Vad händer om en förening inte har en valberedning? Svaret är: ingenting. Då får i stället medlemmarna själva föreslå namn till förtroendeposter på stämman.

EN VALBEREDNING

ska lämna förslag på alla val som förekommer på stämman samt förslag på arvoden. Detta innebär förslag på mötesordförande, justerare, styrelse, revisorer och arvode till styrelse och revisorer. En god idé är att valberedningen består av medlemmar i huset som har bra känningar. En annan idé är att välja före detta styrelseledamöter som vet vad ett styrelseuppdrag innebär och kanske själva har stött på engagerade medlemmar som är lämpliga kandidater.

Hur valberedningen väljer att genomföra sitt uppdrag är i stort sett upp till dem själva. Styrelsen och valberedningen bör träffas i någon form och här kan styrelsen ta initiativ till ett möte. En del valberedningar väljer att arbeta mycket aktivt genom att intervjua nuvarande ledamöter om hur de uppfattar styrelsearbetet. Att lägga lappar till medlemmarna eller att knacka dörr är också ett vanligt sätt att hitta nya ledamöter till styrelsen. Andra nöjer sig med att kanske träffa styrelsen och få tips på nya ledamöter som sedan, efter att ha blivit tillfrågade, föreslås på årsmötet. Valberedningen kan däremot inte kräva att få se styrelseprotokoll eller andra dokument som hör till ett styrelsearbete. Det ligger inte i valberedningens uppgift.

Å andra sidan kan inte heller styrelsen kräva att få ta del av en valberednings förslag till stämman, även om det hör till god ton att informera om detta.

INFÖR STÄMMAN KAN valberedningen skicka med sina förslag tillsammans med stämmohandlingarna. På så sätt kan medlemmarna sätta sig in i vad det är som föreslås och kanske själva hitta andra kandidater att föreslå. Valberedningens förslag är just ett förslag. Stämman är inte bunden till förslaget utan medlemmar får föreslå ytterligare kandidater i samband med mötet. Skulle det finnas fler kandidater än platser att fylla, får årsmötet helt enkelt rösta i frågan.

tar imkopera hovirast och vördigt om rovering om ett vslag av det avsedda innet redan är arkiverat så tillvida mig ej till att söka efter en såda





KOMPLICERAD FRÅGA OM VATTENSKADA

Bostadsrättsnämnden fick ett ärende där både förening och bostadsrättshavare i stort var eniga om vem som ansvarade för en vattenledningskada i ett badrum. Men reparationen föll mellan stolarna och blev till en olägenhet för bostadsrättshavaren.



EN VATTENSKADA upptäcktes i ett av husets badrum och via fastighetsförsäkringen gjordes en fuktmetning. Skadan visade sig bero på att en trycksatt vattenledning rostade och därför togs det upp ett hål i väggen för att på så sätt kunna plugga igen ledningen och stoppa läckan. Skador på en vattenledning är något som faller på föreningens ansvar och då går fastighetsförsäkringen in och täcker. Bostadsrättshavaren fick vara utan dusch i en månad men därefter lät föreningen sätta upp en duschkabin i källaren.

FÖRSÄKRINGSBOLAGET skickade en byggfirma som inspekterade skadorna och bostadsrättshavaren lät sig lugnas av beskedet att hon inte skulle behöva stå för reparationerna. Det enda hon skulle behöva betala var om hon önskade ett kakel som översteg standardpriset.

Men sedan hände inte mycket. Skadan uppstod i augusti, duschkabinen kom en månad senare, och efter att byggfirman varit där blev det stiltje.

I januari månad fick bostadsrättshavaren till stånd ett möte med styrelsen och byggfirman. Bostadsrättshavarens intryck från mötet var att försäkringen enbart täckte reparation av vattenledningsskadan men att hon skulle få bekosta resterande självt.

Efter kontakt med konsumentrådgivare och jurist insåg hon att det var föreningens ansvar, vilket hon meddelade styrelsen. Och styrelsen bekräftade att föreningen skulle stå för merparten och att hon måste ha missförstått det hela. I senare delen av januari beklagar föreningen via e-post att reparationen dragit ut på tiden och utlovar både en lösning och att bostadsrättshavaren ska ersättas för olägenheterna.

SÅ LÅNGT bostadsrättshavarens version. Föreningen skriver i sin kommentar till Bostadsrättsnämnden att de är medvetna om att det är föreningen som via fastighetsförsäkringen ska stå för återställandet av badrummet. Efter att skadan blivit

anmäld och undersökt hade de fått uppfattningen att försäkringsbolaget och bostadsrättshavaren skött detta sinsemellan. Först när försäkringsbolaget meddelade i november/december att skadekostnaderna understeg självrisken föll ansvaret på föreningen.

På mötet i januari med bostadsrättshavaren och byggfirman hade styrelsen klargjort att badrumsåterställningen är föreningens ansvar. De erbjöd sig också att förhandla om en eventuell ersättning för olägenheten att duscha i källaren. Föreningen påpekar att de gjort flera påstötningar hos byggfirman för att det skulle hända något i frågan, men att det inte gett något resultat. Därefter påbörjades reparationen under mars månad.

Bostadsrättsnämndens bedömning

Nämnden utgår från att föreningen tar sitt ansvar för reparationerna som uppstått efter en skada på en trycksatt tappvattenledning.

Enligt bostadsrättslagens 7 kap. 4 § jämfört med 2 § i samma kapitel kan en förening behöva sänka en års-/månadsavgift för den tid som bostadsrättshavaren inte har kunnat använda sin bostad fullt ut. Men då förutsätter

detta att föreningen har varit vållande på något vis. I det här fallet är det inte föreningen som orsakat skadan, men den har ett ansvar så till vida att det tagit oacceptabelt lång tid innan skadan åtgärdats. Därför har bostadsrättshavaren rätt till en skälig sänkning av sin avgift under den tid som lägenheten varit i bristfälligt skick.



BÅDA PARTERNA ÄR medvetna om att föreningen ansvarar för vattenlednings-skador. Men kan föreningen ställas till svars när ett arbete drar ut på tiden? Eller är det byggfirmans ansvar?

Det här är Bostadsrättsnämnden

- » Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- » Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- » Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- » Nämnden lämnar utlåtande baserat på skriftliga underlag.
- » Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrättshavare.
- » Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning.
- » Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- » Läs mer på bostadsrattsnamnden.se

The screenshot shows the website for Bostadsrätterna. At the top, there is a navigation bar with links for 'Föreningens egen webbplats', 'Kontakt', 'Om webbplatsen', and 'Logga in'. Below this is a main menu with 'ALLT OM BOSTADSRÄTT', 'BOSTADSRÄTTSSKOLAN', 'BLI MEDLEM', 'FÖR MEDLEMMAR', and 'OM OSS'. A secondary menu includes 'Blirsketter', 'Fråga Bostadsrätterna', 'Lagtexter', and 'Medlemsförmåner'. The main content area is titled 'Medlemsförmåner' and features a smiling man giving a thumbs up. To the right, a pink box asks 'Detta får föreningen som medlem?' and lists benefits like telephone and email advice, direct contact with the board, access to the website, free courses, and membership discounts. Below this, a blue box asks 'Kontakt med SBC AB?' and provides contact information. At the bottom, a section titled 'Styrelserådgivning per telefon' shows a telephone handset icon and mentions a free consultation service.

Medlemsföreningar i Bostadsrätterna får tillgång till en rad olika erbjudanden. Läs mer på bostadsratterna.se

Därför lönar sig medlemskapet

Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna har tillgång till en rad förmåner. Genom att utnyttja dessa kan en förening lätt tjäna in medlemsavgiften. Listan med alla tjänster och rabatter finns på webben.

DE KANSKE MEST kända medlemsförmånerna är styrelserådgivningen och Bostadsrättsskolan.

Åtskilliga föreningar kontakter Bostadsrätterna varje dag för att ta del av kostnadsfria råd, där syftet faktiskt är att ge råd, inte att sälja in olika tjänster som en del andra organisationer gör.

En förmån som ofta ger föreningen en stor besparing är Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som erbjuds i samarbete med försäkringsbolaget Moderna. Men bara för att det är ett bra pris innebär det inte att föreningen behöver välja bort försäkringsmoment eller få sämre villkor, snarare tvärtom. Föreningens medlemmar har även möj-

lighet att teckna en hemförsäkring som också erbjuds till ett bra pris med förmånliga villkor.

Därutöver får föreningen rabatt på till exempel tvättstugetrustning och brandskydd, störningsjour, lägenhetsförråd och bilburar.

LISTAN MED förmånerna finns på bostadsratterna.se/for-medlemmar/medlemsformaner.

För att få tillgång till rabattkoder och beställningssidor behöver föreningen behövs inloggningsuppgifter. Saknas dessa?

Kontakta Bostadsrätterna via info@bostadsratterna.se eller telefon 0775-200 100.

4 snabba frågor till ...



Med drygt 6 000 medlemsföreningar i sitt register är Bostadsrätterna Sveriges största bostadsrättsorganisation. Resultatet är bland annat engagerade styrelserådgivare med omfattande erfarenhet och en blandning av olika kompetenser. Bostadsrätterna Direkt presenterar de olika medarbetarna.

... Åsa Peltomaa

Hon är nyanställd på Bostadsrätterna och har mångårig erfarenhet av bostadsrätt. I jobbet som ekonom och administratör kommer många av medlemsföreningarna att möta Åsa Peltomaa på kurser eller via telefon.

Du är uppvuxen i blekingska Karlshamn. Hur hamnade du i Stockholm?

– Det var storstaden som lockade, som för många andra. Jag ville ha ett äventyr. Här fick jag snabbt arbete och det dröjde inte länge förrän jag köpte en lägenhet.

Vad har du arbetat med tidigare?

– Jag är civilekonom och har jobbat på flera företag med ekonomi. De senaste tio åren har jag arbetat hos en bostadsrättsförvaltare där jag först var redovisningsekonom och sedan bostadsrättskonsult. Det innebar att jag ansvarade för den ekonomiska förvaltningen hos ett antal kunder.

Vilken blir din roll på Bostadsrätterna?

– Förutom ekonomi ansvar jag för kursadministrationen i Bostadsrättsskolan. Det innebär att jag har kontakt med många medlemsföreningar, via telefon, e-post eller i kurslokalen. Och så tar jag hand om alla nya medlemmar.

Livet består inte bara av arbete. Vad gör du på fritiden?

– Nu har jag ett barn, så det går åt mycket tid där. Annars är skidåkning ett intresse. I sommar är planen att vi äntligen ska ta och lägga i båt, nu när vi fått båtplats nära vår nya bostadsrätt.

Namn: Åsa Peltomaa.

Bor: I en nybyggd bostadsrätt.



Nu kan föreningar i Malmö- och Göteborgsområdet anlita ordförande från Bostadsrätterna.

Anlita en stämmeordförande

UNDER VÅREN HAR de flesta föreningar sin ordinarie föreningsstämma. Inför den är det dags att fundera på vem som ska sitta som stämmeordförande. Det är inte alls säkert att föreningens ordförande är bäst skickad att leda stämmoförhandlingarna. Fördelen med att anlita en extern mötesordförande är att föreningens ordförande kan fokusera på att kunna svara på de frågor som kan komma. Dessutom kan föreningens medlemmar förvissa sig om att en extern ordförande inte företräder styrelsen och därmed är neutral. En extern ordförande brukar också i hög grad innebära att stämmorna blir lugnare, speciellt om det finns någon fråga som är av mer kontroversiell karaktär.

HITTILLS HAR Bostadsrätterna i huvudsak kunna erbjuda denna tjänst i Stockholmsområdet. Där kontaktar du Bostadsrätterna på 0775-200 100 eller på info@bostadsratterna.se. Men nu omfattar verksamheten även Göteborgs- och Malmöområdet. Då kontaktar du Thomas Lagerqvist på 08-58 00 10 15 eller thomas.lagerqvist@bostadsratterna.se.

KOSTNADEN VARIERAR efter stämmans längd. Räkna med 5 000 kronor plus moms för en vanlig stämma. Är stämman lång eller kräver tid i form av inläsning eller lång resväg kan kostnaden bli högre.