

Att kasta eller inte kasta – det är frågan

Kvarlämnade prylar på vinden eller flera skrotcyklar på gården. Vad gör föreningen med dessa? Bostadsrättslagen ger ingen vägledning och då blir det aktuellt att se vad hyreslagen säger i frågan. Förfarandet skiljer sig om föreningen vet vem som äger prylarna eller inte.

ÖVERFULLA CYKELFÖRRÅD är ofta inget nytt för den luttrade styrelsen i en bostadsrättsförening. Vid en närmare anblick är det uppenbart att flera av cyklarna har varit övergivna av sina ägare under lång tid. Ändå är det inte fritt fram att slänga cyklarna, eller för den delen prylar, som upphittas i övergivna vindsförråd.

Enligt hyreslagen är tre månader den tid som det måste gå från det att hyresvärden meddelar hyresgästen att hämta det kvarlämnade till dess att egendomen tillfaller värden. En sådan uppmaning ska ske antingen muntligt eller skriftligt och det är värden som måste bevisa att så har skett. Hyreslagen talar också om en period på sex månader då något är övergivet och det inte går att få tag på rättmätige ägaren. Detta innebär att en hyresvärd kan välja mellan att låta sexmånadersfristen löpa utan att skicka uppmaning om att ta bort sakerna, eller skicka uppmaning och invänta tremånadersfristen.

I BOSTADSRÄTTSLAGEN FINNS inga bestämmelser om kvarlämnade saker men föreningar kan välja att följa principerna i hyreslagen. Vid en rensning är rekommendationen att upprätta en förteckning över vad som har lämnats kvar och även fotografera sakerna. Ta gärna hjälp av någon utomstående som bevittnar listan, annars riskerar förteckningen att ses som en partsinlägga om någon anser att deras saker felaktigt slängts. En person kan hävda att föreningen gjort sig av med en dyr cykel, att den inte alls var skrot och samma sak kan hända med prylar på vinden.

Det vanligaste sättet att till exempel rensa i ett cykelförråd torde vara att meddela de boende om att en rensning kommer att ske. Be de boende märka sina tillhörigheter med klisterlappar, som föreningen tillhandahåller på

plats. Det som inte märkts slängs efter tre månader. En annan variant är att betrakta de övergivna föremålen som hittegods och ta dem direkt till polisen och då blir det upphittarens egendom efter tre månader. Men bortkastade eller övergivna föremål är per automatik inte hittegods och därför är det inte lämpligt att direkt ta föremålen till polisen.

ETT MER KOMPLICERAT tillfälle är exemplet när föreningen behöver evakuera vinden för att flytta förråden till källaren. Föreningen vet vems förråd det är och när innehavaren inte följer uppmaningen att flytta sakerna är det inte bara att säga upp låset, då detta formellt sett ses som ett brott i form av egenmäktigt förfarande. I stället måste föreningen kontak-

ta Kronofogden och begära det som i juridiken kallas för särskild handräckning.

Sedan finns det sådant som faktiskt är rent skräp och som går att kasta. Anta att det ligger gamla kartonger slängda vid vindsförråden, då är det skräp snarare än att en medlem skulle sakna dessa.

SÅ KAN FÖRENINGEN RENSA CYKELFÖRRÅDET

- Meddela de boende om att rensning kommer att ske och om föreningens tillvägagångssätt.
- De boende märker upp sina cyklar.
- Släng övergivna cyklar eller lämna till polisen efter tre månader.



Illustration: ROBERT HILMERSSON



Så vässar ni årsre

Se årsredovisningen som en del i marknadsföringen av föreningen. Det är Bostadsrätternas bästa tips i dessa tider när många ska sammanfatta föregående år inför stämman. Med en kombination av en välgenomtänkt webbplats och årsredovisning kan styrelsen lyfta föreningens attraktivitet, både bland medlemmar, banker, mäklare och potentiella köpare.

HUR SKRIVER VI en bra förvaltningsberättelse? Ja, ungefär likadant som förra året är nog det vanligaste svaret på denna fråga, den blev ju behandlad och godkänd av förra årets stämma.

Trots att svaret saknar ambitionen att förbättra verksamheten är det faktiskt inte helt fel. Jämförbarhet mellan olika år är ett relevant krav som ska ställas, men definitivt inte det enda som ska styra utformningen. Bättre är att ta läsarna som utgångspunkt för skrivningarna. Vad vill de egentligen veta?

Årsredovisningen är den enda fullödiga informationsprodukt som bostadsrättsföreningar ska ge ut. Om bostadsrättsföreningen var ett vanligt företag skulle nog de flesta kosta på sig mer avancerade reklamprodukter om verksamheten. Även om bostadsrättsföreningen inte gör några direkta ekonomiska vinster på nya medlemmar finns det anledning att lägga ner arbete på utformning och innehåll både med tanke på medlemmar som

tänker sälja sin lägenhet och tillkommande nya medlemmar. För säkert påverkar en bra årsredovisning överlåtelsepriserna på lägenheterna, liksom att föreningen har en webbplats som visar varför det är bra att bo i huset. Årsredovisningen och verksamhetsberättelsen är också viktig för alla medlemmar, oavsett om de sitter i styrelsen eller bara bor i huset och oavsett kunskaps- och utbildningsbakgrund.

ERFARNA EKONOMER KAN läsa ut väldigt mycket av siffermaterialet som finns i de andra fasta avdelningarna i en årsredovisning: balansräkningen och resultaträkningen. Men i verksamhetsberättelsen ligger i stället betoningen på den verbala informationen, och sträva därför efter att förklara vad de efterföljande sifferuppställningarna verkligen betyder.

Det sägs att Sveriges befolkning är delad i två grupper: de som förstår genom siffror och de som tar till sig sammanhangen enbart genom ord. Genom verksamhetsberättelsen kan en förening alltså göra årsredovisningen till en begriplig information för alla.

Verksamhetsberättelsen ska innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Framför allt gäller det sådana förhållanden som inte

redovisas i övrigt material men som är viktig för förståelsen av verksamheten. Här ska styrelsen också ta upp händelser som är av betydelse för verksamheten och som inträffat efter räkenskapsårets slut.

ÅRSREDOVISNINGSLAGEN innehåller förvånansvärt få måsten eller detaljanvisningar, det viktiga är i stället att förklara och informera om det som beskriver föreningens läge och risker. Om till exempel föreningen har ett redovisningsmässigt underskott i resultaträkningen, alltså visar minussiffror, är det en mycket bra åtgärd från styrelsens sida att försöka förklara i årsredovisningen orsakerna till varför underskott uppkommit. Få medlemmar i bostadsrättsföreningar har klart för sig att under-

skott många gånger beror på reglerna hur intäkter och kostnader ska redovisas. Verkligheten som döljer sig bakom siffrorna i årsredovisningen är ofta en helt annan.

En förening som visar underskott kan trots detta ofta ha mycket god ekonomi och, trots underskott på sista raden i resultaträkningen, inte ha några som helst problem att göra rätt för sig och betala sina räkningar.

Det kanske är lätt att ironisera över dagens verksamhetsberättelser ur detta informationsperspektiv, det är inte alltid de allra viktigaste uppgifterna som ges den mest framträdande placeringen i de flesta bostadsrättsföreningarna. Skulle en verksamhetsberättelse skrivas för första gången utan att smygtitna på tidigare års berättelser skulle den



dovisningen

nog ges en annan utformning. Och även om det exempelvis kanske inte är informationen om när föreningens stadgar registrerades första gången som är viktigt så kan sådana uppgifter ha ett historiskt värde.

MEN VAD ÄR DÅ viktigast? Självklart kan detta variera mellan olika föreningar. Men en verksamhetsberättelse som saknar grunduppgifter om vilken förening som avses, lägenhets- och ytuppgifter, uppgifter om antal lägenheter och fördelning mellan bostadsrätter, hyresrätter och lokaler, den är naturligtvis inte komplett. När huset eller husen byggdes, vad som har gjorts för att underhålla dessa och vad som planeras vill man naturligtvis också veta.

Frågan om föreningens verksamhet ägs och finansieras med hjälp av medlemmarnas insatser eller av banken, och i vilka proportioner är en annan grundläggande uppgift. Jämförs denna information med taxeringsvärdet på föreningens fastighet ges också information om hur rik föreningen är. Detta är högin-

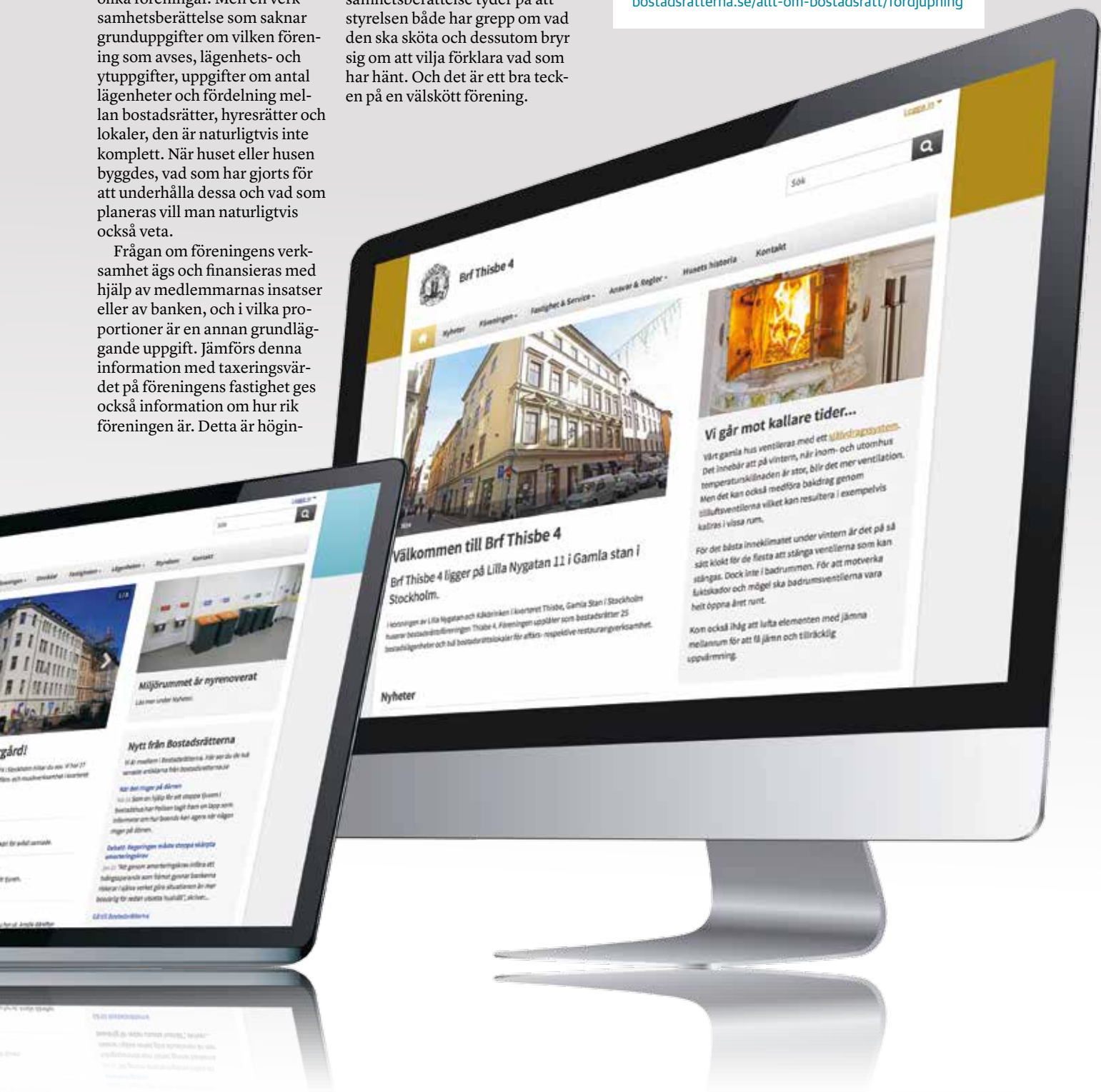
ressant information som visserligen kan plockas fram på andra ställen i årsredovisningen men som är så pass grundläggande att den bör lyftas fram.

Kan det vara så att en bra bostadsrättsförening är en förening med lång förvaltningsberättelse? Riktigt så enkelt är det inte, men en innehållsrik verksamhetsberättelse tyder på att styrelsen både har grepp om vad den ska sköta och dessutom bryr sig om att vilja förklara vad som har hänt. Och det är ett bra tecken på en välskött förening.

LADDA NER IDÉSKRIFT

Tillsammans med HSB och Riksbyggen har Bostadsrätterna gett ut en skrift om hur föreningar kan göra årsredovisningen mer lättläst och relevant. En anledning att skrften tillkommit var Bokföringsnämndens förbud av progressiva avskrivningar då det behövs en tydligare redovisning om varför föreningar visar bokföringsmässiga underskott.

Skriften finns tips för alla föreningar och den kan laddas ner på webben: bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/fordjupning





Öppen spis

- en komplicerad fråga

Kakelugnar och öppna spisar är ofta högt uppskattade och många är beredda att betala extra för eldstäder när de köper en bostad. Men vem ska bekosta renoveringen när det inte längre går att elda?

ÄR DET FÖRENINGEN eller medlemmen som ska betala för renoveringen av eldstäderna? Svaret är inte helt givet, utan vem som ska stå för notan beror på flera faktorer. Enligt bostadsrättslagen ansvarar medlemmen för det inre underhållet av sin lägenhet om inte annat sägs i stadgarna. Kakelugnen eller den öppna spisen befinner sig inne i lägenheten och är alltså medlemmens ansvar. Rökgången ligger däremot utanför lägenheten och kan därför inte vara ett medlemsansvar.

I VISSA FALL ÄR eldstäderna så att säga varken föreningens eller medlemmens ansvar. Anta att föreningens hus med tiden fått centralvärme eller möjlighet till direktverkande el. Medlemmarna använder sina kakelugnar i trivselsyfte, det vill säga att de inte behövs för att värma upp lägenheten. I ett sådant fall är föreningen inte skyldig att underhålla rökkanalerna. Här innebär eldsäkert skick att rökkanalen är tät och kontrollerad.

För att undvika olyckor bör föreningen plombera eldstaden

i egenskap av att den har ett övergripande ansvar för föreningens hus. Bakgrunden till detta hittar vi i domar som säger att en fastighetsägare inte är ansvarig att hålla rökgångar i eldsäkert skick i och med att kakelugnarna inte längre behövs för husets uppvärmning. Vill man så kan föreningen på frivillig väg komma överens om att medlemmen bekostar reparation och besiktning av rökkanalen som hör till dennes eldstad.

EN ANNAN SITUATION kan gälla om spisen eller kakelugnen fanns där när bostadsrätterna byggdes eller när huset ombildades till bostadsrätt. Kanske är det så att lägenheterna med eldstad fick betala en högre insats och därmed har ett högre andelstal just för att de hade en eldstad i samband med att lägenheterna blev bostadsrätter. Eldstaden har alltså ingått som något standardhöjande men inte direkt haft en uppvärmningsfunktion. I en sådan situation åligger det troligen föreningen att underhålla rökgången, även om den frågan inte är prövad i domstol.



Ägarlägenheter - vad händer?

Sedan 2009 är det möjligt att bo i ägarlägenheter, men då bara om det rör sig om nyuppförda fastigheter eller i hus som inte varit bostad på åtta år. Den förra regeringen lät utreda möjligheten att bilda ägarlägenheter i befintliga hyreshus, men det finns inga indikationer på att förslaget kommer att bli verklighet.

RADHUS PÅ HÖJDEN är en vanlig beskrivning för hur ägarlägenheter fungerar. Dessa är en av de mer ovanliga bostadsformerna i Sverige och tillsammans med kooperativ hyresrätt är den relativt okänd. I andra länder förekommer ägarlägenheter oftare och ett exempel är Danmark som har både bostadsrätter och ägarlägenheter. Där heter det andelsbolig och ejerlejlighed. Samtidigt kan det sägas att bostadsrätten har blivit det svenska svaret på ägarlägenheter, så till vida att det är upplåtelseform för hur en fastighet ska tas hand om.

Själva ägarlägenheten är en egen fast-

ighet, och ägaren betalar därför för pantbrev och stämpelskatt i samband med köpet. I en bostadsrättsförening är det styrelsen som godkänner nya medlemmar, men någon sådan prövning finns inte i ägarlägenhetshus och därmed kan ägaren tillträda utan prövning av medlemskap. För de gemensamma anläggningarna finns en samfällighet dit ägaren betalar en månatlig avgift för exempelvis sophämtning och annan drift. Om ägaren har individuell mätning av värme och vatten betalar denne dessa kostnader själv.

I OCH MED ATT lägenheten är en fastighet utgår det en kommunal fastighetsavgift i nivå med villor, till skillnad mot bostadsrätt där föreningen taxeras. I en bostadsrättsförening kan medlemmarna vända sig till styrelsen om det uppstår störningar men när det kommer till ägarlägenheter blir det mer komplicerat då det blir kommunen som får förelägga grannen om att upphöra med beteendet. Det finns inget sätt att säga upp ägarlägenheten, till skillnad från

en bostadsrättsförening där lägenheten kan förverkas.

Förra regeringen införde den nya upplåtelseformen och en del trodde att den skulle bli en succé, bland annat för att ägaren inte behövde någons tillstånd för att hyra ut lägenheten i andra hand. Till dags dato finns det 995 ägarlägenheter i Sverige, enligt de senaste uppgifterna från Lantmäteriet. Sommaren 2014 kom också en utredning om inrättandet av ägarlägenheter i befintliga hyresfastigheter. Förslaget innebär att utbildningen initieras av fastighetsägaren och de hyresgäster som inte vill köpa sin lägenhet ska kunna få bo kvar.

FRÅGAN ÄR VAD SOM händer med detta förslag när en ny regering har tillträtt. Inför förslaget med att införa ägarlägenheter, som sedan blev verklighet 2009, sa Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet nej. I nuläget finns inga indikationer på att regeringspartierna, med bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) i spetsen, tar upp utredningsförslaget.

FRÅGOR & SVAR

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



Det går att införa rökförbud i allmänna föreningsutrymmen. Ett förbud i lägenheter och på balkonger kräver stadgeändring. Alla måste då rösta ja om förbudet ska antas, även rökarna, varför det kan bli svårt få igenom.

Kan vi bli en rökfri förening?

Fråga: Kan styrelsen skriva en proposition till föreningsstämman om att göra föreningen rökfri? Och kan stämman besluta om en sådan fråga? Det skulle i så fall innebära att rökning blir förbjuden på allmänna ytor inom föreningen, på öppna balkonger. Går det även att förbjuda rökning i lägenheterna?

Svar: En förening kan besluta om rökförbud i allmänna utrymmen i huset, såsom trapphus och tvättstuga. Då ska det ske i form av ordningsregler som antas av stämman eller styrelse. Det är oklart om förbud även kan gälla en gård, men enligt vår mening bör samma gälla som för allmänna utrymmen, att det går att förbjuda. Men för rökförbud i lägenheter och på balkonger gäller att ett sådant förbud måste föras in i stadgar och samtliga medlemmar måste rösta ja för en ändring. Alla medlemmar måste komma på stämman, antingen personligen eller via fullmakt, och alla måste rösta ja på stämman, vilket även gäller rökarna och av den anledningen är ett sådant förbud svårt att genomföra.

Har medlemmarna rätt till dokumenten?

Fråga: Vi har valt entreprenör för balkongbyggnation och är redo för avtalsskrivning och kontraktskrivning

med medlemmar. Nu har några medlemmar krävt att få se dokument om varför vi valde just den entreprenören och hur urvalet gått till. De vill ta del av styrelseprotokoll, arbetsgången och veta mer om samtalen i styrelsen. Det är ju ett ifrågasättande av sittande styrelse som valts och har mandat att leda arbetet och se till alla medlemmars rättigheter och skyldigheter. Vad gör vi?

Svar: Medlemmar har ingen rätt att ta del av sådant material. Endast styrelsen och revisor får ta del av detta, i övrigt råder sekretess. Gissningsvis är berörda medlemmar ute efter att se om det går att få balkongerna billigare. Men en styrelse kan inte bara se till vad som är billigast utan måste ta hänsyn till vad som är säkrast, vad som passar bäst på huset i balkongväg, vad underhållskostnaderna blir, det vill säga att styrelsen måste göra en helhetsbedömning. Ska alla ha synpunkter på en upphandling blir det kaos och det ökar ju risken för att uppgifter om anbud sprids under ett offentligt förfarande.

Hur rösta med fullmakt?

Fråga: Jag har en fråga om hur det fungerar när en medlem röstar för sin granne på stämman via fullmakt. Det enda som står i dessa förtryckta fullmakter är att en person får föra min talan och utöva min rösträtt på stämman. Hur fungerar det juridiskt om full-

maktinnehavaren har en motsatt åsikt mot fullmaktsgivaren?

Svar: Då det gäller vanliga fullmakter kan den som ger fullmakten skriva in begränsningar i den, exempelvis att den endast gäller för förvärv av en bostadsrättslägenhet. Men är det fråga om fullmakt på en föreningsstämma fungerar detta inte. Det finns två skolor bland jurister om detta. Den ena säger att en fullmakt som innehåller en begränsning ska underkännas och då får ombudet inte rösta på stämman. Den andra säger att fullmakten godtas men ombudet röstar som ombudet vill. Förklaringen till detta är att det i praktiken inte är genomförbart för en ordförande på en stämman med kanske 100 deltagare att sitta och hålla reda på hur ett antal ombud röstar. Ett avgörande skäl är att det är helt omöjligt att göra en sådan kontroll vid slutna omröstning.



Den nuvarande styrelsen skriver under årsredovisningen.

Krävs styrelsemedlemmens underskrift?

Fråga: Vi har en styrelsemedlem som flyttade från föreningen under hösten förra året. Hur ska vi göra med årsredovisningen och påskrift? Ska hon skriva på ändå?

Svar: Nuvarande styrelse skriver på årsredovisningen. Det betyder inte att de som undertecknar får ansvar för allt som hänt, det är de som deltagit i olika styrelsebeslut i skiftande frågor som har ansvaret.



Rekordhøgt byggande

Från en låg nivå ökar nu byggandet till siffror vi inte sett på många år. Under 2014 påbörjades bygget av 30 100 lägenheter i flerbostadshus, vilket är en ökning med 26 procent jämfört med året innan. Även för villor ser det bra ut då 8 400 nya hus började byggas under förra året, och det var en ökning med 27 procent. Därutöver tillkommer ombyggnation av flerfamiljshus som gav ett tillskott på 3 800 bostäder.

Rekordlåg ränta

Aldrig har den tioåriga bolåneräntan varit så låg som i dag, då den oförhandlat går att få till 3,25 procent. Många skulle undvika att binda sin ränta på denna långa tid men nivån antyder att vi generellt får se låga räntor under lång tid framöver.



Rekordmånga föreningar

Din förening är inte ensam om att vara medlem i Bostadsrätterna. Vid årsskiftet var antalet uppe i 6 507 föreningar och så många medlemmar har Bostadsrätterna aldrig tidigare haft. Känner du till någon förening som ännu inte är medlem men borde gå med? Tipsa dem om bostadsraterna.se/bli-medlem där de kan läsa mer om vad som ingår i medlemskapet.

