

## Nya möjligheter för kallelse till stämman

Det finns flera lagar än bara bostadsrättslagen som påverkar vardagslivet i en förening. En av dessa är lagen om ekonomiska föreningar, där det nu görs några förändringar om bland annat kallelsetider inför en stämman samt på vilket sätt kallelsen kan ske.

**LAGEN OM EKONOMISKA** föreningar (LEF) styr mycket av det som händer i en bostadsrättsförening. Som upplåtelseform är bostadsrätten ett kooperativt företag och föreningslagen syftar till att reglera just denna verksamhet. I bostadsrättslagen står det inte mycket om hur en stämman ska gå till, utan det är i stället LEF som reglerar detta.

Den 27 januari sa riksdagen ja till moderniseringar av LEF och dessa börjar gälla från 1 juli 2016. Det mesta rör andra än just bostadsrättsföreningar och syftar till att göra det enklare att driva kooperativa företag. Lagen ändras så att den bättre stämmer överens med de regler som finns i aktiebolagslagen.

Det finns några ändringar som berör bostadsrättsföreningar omedelbart efter 1 juli. Styrelsen måste härefter tillhandahålla årsredovisningen till medlemmarna senast två veckor före en årsstämma. Och revisionsberättelsen vara klar tre veckor före stämman. En ändring rör medlemsförteckningen, nämligen att den måste innehålla datumet då en medlem inträdde i föreningen. Men detta gäller inte retroaktivt, utan från och med halvårsskiftet ska detta registreras för nya medlemmar.

**EN ANNAN FÖRÄNDRING SOM** rör bostadsrätten handlar om själva kallelsen till föreningsstämman. Tiderna när kallelsen kan skickas till medlemmarna blir utökade men det finns flera undantag, bland annat om det är en ordinarie stämman eller en extrastämman. Det är även beroende på vilka frågor som stämman ska behandla. Kallelsetider ska finnas med i en bostadsrättsförenings stadgar och för att ändra dessa krävs ett



Illustration: ROBERT HILMERSSON

stämmobeslut. Ämnet är inte helt okomplicerat och därför återkommer Bostadsrätterna Direkt framöver i denna sak.

**DET FINNS YTTERLIGARE EN** ändring som berör stämman, nämligen hur en styrelse kan kalla medlemmarna till den. I dagsläget måste medlemmarna kallas skriftligen, vilken kan ske via ett brev till lägenheten alternativt till en annan adress som medlemmen uppgivit. I framtiden kan en styrelse i de vanligaste fallen kalla via e-post men då måste flera krav vara uppfyllda. För det första måste en föreningsstämma besluta om

möjligheten. För det andra måste föreningen ha tillförlitliga rutiner om hur en medlem kan nås, och för det tredje ska medlemmen ha samtyckt om att kallelsen sker elektroniskt. Det finns några undantag där det inte är möjligt med elektronisk kallelse men det rör sig då om mycket speciella beslut.

Utöver dessa ändringar finns även några mindre justeringar vad gäller likvidation av föreningar, men dessa berör knappast förenings vardag. Bostadsrätterna kommer att uppdatera sina mönsterstadgar, vilka många föreningar har som grund när de ändrar sina stadgar.



# Livet efter stämman

- frågor och svar kring allt som händer

Årsstämman är avklarad och medlemmarna har valt en helt eller delvis ny styrelse. Vad händer nu? Bostadsrätternas styrelserådgivare ger svar på vanliga frågor som de får.

**Vår före ordförande avgick i samband med stämman. Trots uppmaningar lämnar han inte tillbaka föreningens dokument och de nycklar som går till expeditionen och andra utrymmen. Hur ska vi hantera detta?**

**SVAR:** Upplys er före ordförande om att om denne inte genast överlämnar vad som tillhör föreningen kommer ni att ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden. Om ni inte får någon

respons ska ni förstås skicka en sådan ansökan.

**Jag är ny i styrelsen och har aldrig tidigare varit med och förvaltat en bostadsrättsförening. Vilka är era bästa tips till mig?**

**SVAR:** Som boende i ett hus har du säkert koll på allmänna utrymmen men det finns andra utrymmen som du sannolikt tidi-

gare inte varit i. Gå runt i huset tillsammans med någon som suttit i styrelsen ett tag och se hur allting ser ut. Ta reda på var fjärrvärmecentralen finns, om ni har en sådan och avstängningskranar för vattnet ifall det skulle uppstå en läcka. Finns det en arbetsordning i styrelsen? Ta i så fall del av denna och om det inte finns så kan du föreslå att ni upprättar en sådan. Den innehåller en beskrivning av vad varje uppdrag i styrelsen innebär och vem som ansvarar för vad. Det är också bra att sätta sig ner och läsa dokument som rör större projekt och kanske ta del av äldre styrelseprotokoll.

**Måste en styrelse utse kassör och sekreterare?**

**SVAR:** Om det inte står något om detta i era stadgar så behöver ni inte utse dessa. Visst är det bra att ha

någon som är ansvarig för ekonomin men när det gäller sekreterare kan ni låta uppdraget alternera från styrelsemöte till styrelsemöte. Många föreningar väljer en kassör. Å andra sidan är alla i styrelsen ändå ansvariga för att ekonomin sköts på rätt sätt.

**Får styrelsen ta beslut även om protokollet från årsstämman inte är färdigt och den nya styrelsen inte är registrerad hos Bolagsverket?**

**SVAR:** Ja, den nya styrelsen kan börja arbeta direkt efter att stämman är avslutad.

**Hur fördelar vi arvodet mellan oss i styrelsen? Har ni några bra råd?**



**SVAR:** Varje styrelse kan besluta om detta fritt, ifall nu stämman inte skulle ha beslutat om det. En del förening-

ar delar rakt av på arvodet, andra betalar mer till ordförande som allt som oftast får arbeta mer och har ett större ansvar. Vi känner också till föreningar som kombinerar ett litet fast arvode och sedan betalar dem som närvarat vid styrelsesammanträdet.

**Efter årsmötet kom en person fram till oss i styrelsen och ville bli suppleant. Går det att få in denne på något sätt eller hur löser vi det formella kring detta? Kan styrelsen ta beslut om att ta in en suppleant eller måste vi köra det på en extrastämma?**

**SVAR:** Stämman utser personer som ska ingå i styrelsen och därför kan styrelsen inte i efterhand ta in lämpliga personer. Det krävs alltså att ni kallar till en extrastämma, eller väntar med beslutet till nästa år.





**Vid stämman valdes en helt ny styrelse. Den numera före detta styrelsen hemlighöll sina protokoll men vi diskuterar nu att offentliggöra våra protokoll för medlemmarna. Hur ser ni på att styrelsen beslutar att protokollen är offentliga? Står det i konflikt med tystnadsplikten, även om vi utformar dessa neutralt?**

**SVAR:** Styrelseprotokoll ska absolut inte vara offentliga. Sekretess råder, endast styrelsen och revisor har rätt att se dem. Detta är en direkt följd av den

tystnadsplikt som gäller för styrelsen angående vad styrelsen diskuterat och beslutat. Notera att revisor utses av föreningsstämman och revisorns roll är att granska styrelsen. Det finns ofta känsliga uppgifter i protokoll, till exempel att någon ligger efter med betalning av avgift, påståenden om att någon är störande samt uppgifter i anbud och offerter vid upphandling. Sprids sådana uppgifter kan såväl föreningen som de enskilda styrelseledamöterna bli skadeståndsskyldiga. Lämnas protokoll ut till medlemmar har dessa ingen tystnadsplikt, det har ju endast styrelsen. Vår rekommendation är att styrelsen skickar nyhetsbrev till medlemmarna om vad som händer i föreningen och om vad som är allmänt intressant.

**Vad kan Bostadsrätterna hjälpa till med för oss som är nya i styrelsen?**

”Att arbeta i styrelsen”. Kurserna ingår i vår medlemsavgift. Sedan har vi webben bostadsrätterna.se där du kan söka information, till exempel hittar du våra faktablad under fliken ”Allt om bostadsrätt”. Och så har du tillgång till vår styrelserådgivning som består av jurister, ekonomer och tekniker dit du kan ringa eller e-posta dina frågor.

**SVAR:** Först och främst kan vi tipsa om Bostadsrättsskolan med ett omfattande kursutbud, bland annat

**Vad är ett konstituerande möte och vad förväntas den nyvalda styrelsen göra där?**

Styrelsen måste utse ordförande på det mötet. Sedan kan ni till exempel utse sekreterare, kassör och vem som ska attestera fakturorna. I vissa föreningar är det enligt stadgarna föreningsstämman som utser ordförande och då faller den frågan givetvis bort. En ytterligare viktig fråga är att utse firmatecknare. Styrelsen kan också besluta om hur arvodet, ifall det finns ett sådant, ska fördelas mellan ledamöterna. Mötet håller nya styrelsen i anslutning till stämman eller en kort tid därefter.

**SVAR:** Det är den nya styrelsens första möte där de förväntas fördela de olika förtroendeposten. Styrelsen



### Finns det någon skillnad vad gäller ansvar mellan ordförande och ledamöter?

redogörelse till medlemmarna om hur året har varit och denna skriver samtliga ledamöter under. Men i vissa fall har ordförande ett extra ansvar och då handlar det om vissa rättsliga situationer där ordföranden kan drabbas av skadeståndsansvar.

### Vi ska ha vårt konstituerande möte och jag undrar vad som gäller kring firmatecknare. I våra stadgar står att "föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter". På nätet har jag läst en rekommendation att namnge vem som tecknar för föreningen, detta för att underlätta arbetet vid bankkontakter. Vad rekommenderar ni?

**SVAR:** Utifrån era stadgar går båda modellerna bra. Ni kan alltså enbart besluta, utan att namnge någon, att två ledamöter är firmatecknare tillsammans, eller i beslutet namnge två personer.

**SVAR:** Styrelsen har ett gemensamt ansvar då styrelsearbetet är kollektivt. Årsredovisningen är styrelsens

### Jag valdes av stämman till styrelsesuppleant. Har jag rätt att vara med vid styrelsemötet?

tjänstgörande suppleant när en ordinarie ledamot inte kan närvara på mötet. En annan variant är att styrelsen beslutar i vilken ordning som suppleanterna ska tjänstgöra när en ledamot inte kan närvara. Men det är så klart bra om suppleanterna får närvara även när de inte tjänstgör, då blir de bättre insatta i vad som händer i föreningen. Det kan också vara bra att veta att du som icke tjänstgörande styrelsesuppleant inte har någon beslutanderätt om du närvarar på sammanträdet.

### Efter att årsstämman är avslutad har mötesordförande och sekreterare upprättat ett protokoll. Är detta offentlig för medlemmarna?

**SVAR:** Ja, varje medlem har rätt att ta del av årsmötesprotokollet senast tre veckor efter att stämman är avslutad. Protokollet ska hållas tillgängligt vilket kan ske på flera sätt, till exempel att ni lägger det i medlemmarnas brevlådor, sätter upp det på en anslagstavla, lägger ut det på föreningens webbplats, eller har det tillgängligt för den som vill läsa det.

### Jag blev invald i styrelsen vid stämman men har ångrat att jag tackade ja. När kan jag avgå?

**SVAR:** Du kan avgå när som helst genom att meddela styrelsen ditt beslut. Sedan behöver styrelsen registrera detta hos Bolagsverket.

**SVAR:** Det finns ingen formell rätt att få närvara vid styrelsemöten. Ordförande kallar dig till att vara



Använd webbplatsen verksamt.se.

## Så blir nya styrelsen registrerad

**Efter att nya ledamöter, suppleanter och revisorer är valda på stämman behöver styrelsen registrera detta hos Bolagsverket. Kom också ihåg att ändra kontaktuppgifter hos föreningens leverantörer.**

Genom att registrera nya styrelsen och revisorer elektroniskt på verksamt.se sparar föreningen både tid och pengar. Webbplatsen är ett samarbete mellan Bolagsverket, Skatteverket och Tillväxtverket och gör det enklare för till exempel bostadsrättsföreningar att nå service och information. Kostnaden för en elektronisk ändring är 700 kronor, jämfört med 900 kronor om styrelsen i stället väljer att ändra via pappersblankett. På webbplatsen verksamt.se får styrelsen en ändring registrerad på en timme. Styrelsen kan också anmäla ändringar i stadgarna på webbplatsen.

Även föreningens leverantörer behöver få veta om styrelsen har nya kontaktpersoner. Samma sak gäller till Bostadsrätterna där föreningen är medlem, och där denna tidning ingår som en medlemsförmån. Ett tips är att föreningen har en egen brevlåda, i stället för att all post går till en enskild styrelseledamot, då det blir merarbete när någon inte längre är kvar i styrelsen.

## 19 464 ärenden

Så många styrelseändringar i bostadsrättsföreningar registrerades av Bolagsverket under 2015.

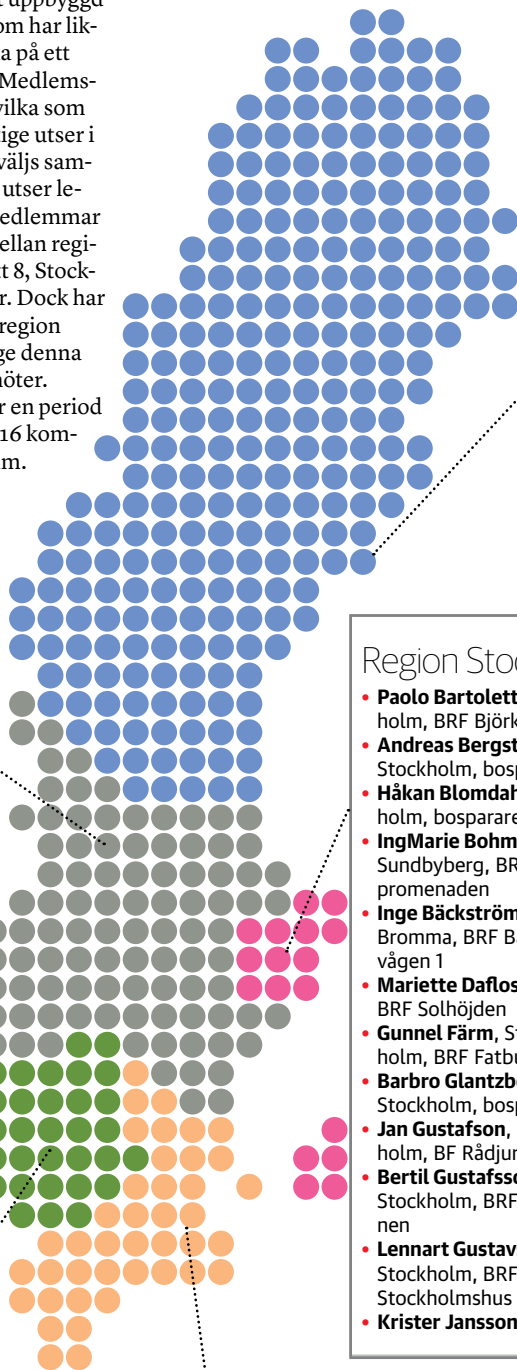
Enklast och billigast är det att registrera ändringarna via webbplatsen verksamt.se.

# Nytt fullmäktige för Bostadsrätterna

Mandatperioden för ledamöterna i Bostadsrätternas fullmäktige löper ut och under våren har ett nytt fullmäktige valts av medlemmarna. Totalt 50 personer är valda.

Bostadsrätterna är en demokratiskt uppbyggd organisation med ett fullmäktige som har liknande uppgifter som medlemmarna på ett årsmöte i en bostadsrättsförening. Medlemsföreningarna och bospasare väljer vilka som ska ingå i fullmäktige, och fullmäktige utser i sin tur en styrelse. Till fullmäktige väljs sammanlagt 51 ledamöter. Varje region utser ledamöter i förhållande till antalet medlemmar i regionen. Platserna fördelar sig mellan regionerna på följande sätt: Norr 4, Mitt 8, Stockholm 23, Syd 7 och Väst 9 ledamöter. Dock har det inkommit tre nomineringar till region Norrs fyra platser, varför fullmäktige denna gång kommer att bestå av 50 ledamöter.

Alla ledamöter väljs samtidigt för en period om tre år. Ordinarie fullmäktige 2016 kommer att hållas den 27 maj i Stockholm.



## Region Norr

- **Hans Jönsson**, Sundsvall, BRF Selångerhus nr 4
- **Rulle Malmqvist**, Åre, BRF Totten
- **Arvid Vengren**, Umeå, BRF Kruthornet

## Region Mitt

- **Dan Eriksson**, Ludvika, BRF Violstigen
- **Harald Hagnell**, Uppsala, bospasare
- **Carina Laurin Stensson**, Örebro, BRF Gillet
- **Jerker Nilsson**, Uppsala, BRF Lindagård
- **Tobias Nordin**, Uppsala, BRF Storgården
- **Lille-Mor Sandström Olsson**, Strängnäs, BRF Björkbacken
- **Lars Simonsson**, Uppsala, BRF Morgonglans
- **Bernt Österling**, Västerås, BRF Kompaniet

## Region Väst

- **Annika Attesjö**, Göteborg, BRF Nordostpassagen
- **Anita Blixt**, Göteborg, BRF Larmtrumman 2
- **Sten-Åke Eliasson**, Askim, Göteborg, BRF Askims torg 1
- **Magnus Granath**, Göteborg, BRF Herkulesgatan 11
- **Maud Ihrskog**, Borås, BRF Svanen
- **Jan Olderin**, Göteborg, BRF Breitenfeld
- **Helen Ohlsson**, Göteborg, BRF Godemansgatan 4-6
- **Johannes Remnegård**, Göteborg, BRF Svenska folkbyggen nr 8
- **Thomas Tibell**, Göteborg, BRF Billdalsviken

## Region Stockholm

- **Paolo Bartoletti**, Stockholm, BRF Björken 12
- **Andreas Bergsten**, Stockholm, bospasare
- **Håkan Blomdahl**, Djurs-holm, bospasare
- **IngMarie Bohmelin**, Sundbyberg, BRF Strandpromenaden
- **Inge Bäckström**, Bromma, BRF Barnvågen 1
- **Mariette Daflos**, Spånga, BRF Solhöjden
- **Gunnel Färm**, Stockholm, BRF Fatburen
- **Barbro Glantzberg**, Stockholm, bospasare
- **Jan Gustafson**, Stockholm, BF Rådjuret upa
- **Bertil Gustafsson**, Stockholm, BRF Kaptenen
- **Lennart Gustavsson**, Stockholm, BRF Stockholms hus nr 4
- **Krister Jansson**, Stockholm, BRF Gjutaren 24
- **Jarlis Jarlheden**, Solna, BRF Stockholms Garnisons BRF 1
- **Peter Krait**, Stockholm, BRF Signalpatrullen 13
- **Lena Lans**, Stockholm, BRF Solsången 6
- **Millan Sjödin**, Sundbyberg, BRF Duvnäs
- **Emilia Slaghök**, Stockholm, BRF Primusköket 6
- **Carl-Henrik Svensson**, Stockholm, BRF Nordostpassagen 1879
- **Birgitta Söderberg**, Stockholm, BRF Kejsarkronan 11
- **Isak Wallin**, Stockholm, bospasare
- **Bo Wennerstrand**, Bromma, BRF Åkeslund nr 1
- **Anne Wompa**, Stockholm, BRF Snöflingan 2
- **Helena Østh**, Enskededalen, BRF Enskededalsfjärden

## Region Syd

- **Joaquim Lundberg**, Malmö, BRF Glädjen
- **Monica Molin**, Lund, BRF Vipemöllan 2
- **Marika Härstedt**, Malmö, BRF Gyllenstjärnan
- **Annacarin Rathsmann**, Malmö, BRF Lorensberg
- **Siv Svensson**, Löddeköpinge, BRF Hermelinen
- **Patrik Walqvist**, Kalmar, BRF Landshövdingen 2

## FRÅGOR & SVAR

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

### Vem ansvarar för ytterdörr som drar?

**Fråga:** Vi har en medlem som klagar på att det drar ifrån hennes kattlucka i ytterdörren. Kattluckan har varit där sen hon köpte lägenheten, hon har inte satt dit den själv. Är det hennes eller vårt problem?

**Svar:** Ni ska se vad som sägs i era stadgar om underhållsansvar för ytterdörr. Ligger ansvaret på medlemmen är det just medlemmen som får åtgärda dörren. Ligger ansvaret på föreningen måste ni utreda om luckan togs upp efter tillstånd av styrelsen. Är det så får medlemmen finnas sig i detta och själv betala om hon vill stänga luckan. Togs luckan upp utan tillstånd av föreningen får föreningen nu åtgärda luckan.



En kattlucka i ytterdörren kan skapa drag. Stadgarna avgör vem som har underhållsansvaret.

ten. Normalt rör det sig då om motsvarande ett års hyra. Värden kan undgå skadestånd om godtagbar ersättningslokal erbjuds hyresgästen. Observera att uppsägning måste ske på rätt sätt och i rätt tid, beroende på vad som anges i hyresavtalet. Vårt bestämda råd till er är att ni anlitar jurist som får hjälpa er med detta.

### Hur länge kan någon sitta i styrelsen?

**Fråga:** Vår valberedning har en fråga. Finns det någon maxgräns för hur länge en ledamot kan sitta i styrelsen? Var kan styrelsen läsa om detta?

**Svar:** Det enda som sägs i lagen är att en ledamot inte får ha längre mandattid än fyra år, till exempel att väljas år 2016 för tiden fram till 2020. Men det finns inget som hindrar att en ledamot väljs om år efter år efter år.

### Vilka regler gäller för upphandlingar?

**Fråga:** Vi har medlemmar som hävdar att en av styrelsen gjord upphandling inte skulle ha varit tillräckligt konkurrensutsatt. Var kan vi se vad som gäller och om det gäller för bostadsrättsföreningar?

**Svar:** Det finns inga krav i lag att en förening måste göra samma typ av upphandlingar som gäller i offentlig sektor. En förening gör vad den finner lämpligt. Vill styrelsen anlita ett visst företag så gör den det. Vill ni ta in flera offerter går det bra men är alltså inte nödvändigt.

### Hur kan vi reglera uthyrningen?

**Fråga:** Vi behöver hjälp med hur vi i styrelsen ska gå tillväga med att reglera en andrahandsuthyrning av en lägenhet som har fortgått relativt okontrollerat under flera år.

**Svar:** En förening måste ingripa mot andrahandsuthyrning inom två månader från det man får kännedom om det. I ert fall har åren gått och ni kan inte göra något åt det nu. Men när en ny andrahandshyresgäst blir aktuell kan ni agera. Tänk på att en andrahandsuthyrning alltid ska vara tidsbegränsad, alltså inga tillsvidareuthyrningar. När tiden går ut får medlem på nytt söka tillstånd och ange skäl, till vem och under hur lång tid medlemmen önskar upplåta i andra hand.

### Hur registrerar vi en ombyggd lägenhet?

**Fråga:** Ska styrelsen föra in förändring i lägenhetsförteckningen när en lägenhet byggs om och får flera rum? En lägenhet i vårt hus har nu förvandlats från en tvåa till en trea med arbetskök i tidigare hall.

**Svar:** Ja, förändringen ska noteras i lägenhetsförteckningen. Den ska även anmälas till lägenhetsregistret som kommunen hanterar, dit ni även meddelar storleken på det lilla rummet.

### Vem ansvarar för försvunnen post?

**Fråga:** Jag undrar vad föreningens ansvar är då en boende klagar över att dennes post försvunnit flera gånger. Medlemmen har bott här i nästan två år och vi har haft dessa läsbara postboxar i tio år utan att någon av 100 lägenheter tidigare upplevt samma sak. Vi har sagt att medlemmen får polisanmäla.

**Svar:** Är boxen inte behäftad med något fel kan vi inte se att föreningen har något ansvar att göra något här.



## Ny lag för anvisning av nyanlända

Arbetsmarknadsminister Ylva Johansson (S) får ett utökat ansvar att arbeta med flyktingsituationen. Hon ska på uppdrag av statsminister Stefan Löfven identifiera och samordna politiska initiativ som bland annat gäller bostadssituationen. Den nya bosättningslag som trädde i kraft 1 mars tvingar alla kommuner att bidra och syftet med den är att nyanlända snabbare ska få en kommunplacering.



## Amorteringskrav från 1 juni

Riksdagen säger ja till regeringens förslag om amorteringskrav på bostadslån. Turerna kring frågan har varit många och slutar nu med en lagändring som ger Finansinspektionen, efter regeringens godkännande, rätt att ställa denna typ av krav på bolån. Lagen börjar gälla 1 maj och Finansinspektionen har tagit fram föreskrifter som sannolikt börjar gälla 1 juni. Amorteringskravet innebär att samtliga nytagna bostadslån måste amorteras med 2 procent när lånen överstiger 70 procent av bostadens marknadsvärde. Mellan 50 och 70 procent ska lånet amorteras med 1 procent. Undantag kan tillfälligt göras vid skilsmässa eller sjukdom. Ett annat undantag är vid köp av nyproducerade bostäder då låntagaren får låna, efter bankens godkännande, amorteringsfritt under fem år. I dagsläget är det oklart om ett utökat bostadslån, till exempel för att finansiera en köksrenovering, kommer att innebära att hela lånet ses som ett nytt lån och därmed måste amorteras i relation till värdet på bostaden. Finansinspektionen arbetar med denna del.

