

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna



## Ökad trivsel med tydliga stadgar

Därför är de så viktiga för föreningen



### Innehåll

Ulrika Blomqvist om ett annorlunda 2020  
Planera för vårens utbildningar  
Hur kan grannar stoppa våld i hemmet?  
Oklart ansvar för returpapper

## 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 8 800 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på [fraga@bostadsratterna.se](mailto: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](mailto: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:** Jens Jörgensen

**Tryck:** Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

**Frågor om innehållet?**

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

## Bostadsrätternas vd:

# En decenniestart i anpassat format

Året som snart har passerat kommer nog att gå till historien som de stora omställningarnas år. Knappt hade decenniet inletts när vi kastades in i en pandemi som skulle få oanad påverkan på i stort sett alla människor i världen – under lång tid. Även många verksamheter har fått tänka nytt, ställa om och inte minst bli digitala för att över huvud taget överleva.

**B**ostadsrätterna som organisation har varit lyckligt lottad. Vi hade förutsättningar att hålla i gång vår verksamhet utan stora inskränkningar – trots att den sköttes från vars och ens bostad. Styrelserådgivningen kunde fortgå som vanligt och vi har på alla sätt försökt stötta er medlemsföreningar med råd och information. Inte minst genom att snabbt och löpande publicera och uppdatera information och blanketter på vår webbplats.

Vi har också introducerat flera nya medlemsförmåner: Boappa (kommunikation inom föreningen) och Percap (app för digitala stämmor). Båda dessa är digitala verktyg till hjälp för er att kommunicera och hålla stämmor i denna exceptionella tid – och självklart även framöver.

**Redan under förra vintern** började vi planera för att hålla våra utbildningar i Bostadsrättsskolan digitalt, det vill säga att direktsända dem via uppkoppling för att på så sätt bli ännu mer tillgängliga för fler. Att vi redan då planerade för digitala kurser i realtid skulle visa sig vara ett klokt beslut när vi gick in i år 2020 och den pandemi som väntade runt hörnet. Vi har sedan dess anpassat oss efter situatio-

nen och kunnat erbjuda fortsatt möjlighet till utbildning genom Bostadsrättsskolan.

När det gäller bostadspolitiken fortsätter Bostadsrätterna att peka på problemen för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden, men även på den bristande rörligheten. I politiska förslag och debattinlägg talas det om återinförd fastighetsskatt och ett försämrat räntebidrag som en förutsättning för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Men det anser vi är en rörlighet som genomförs genom tvång och inte genom frivillighet.

Bostadsrätterna ökar stadigt i medlemsantal och det är glädjande att så många styrelser ser fördelarna med att vara medlemmar hos oss. Vi ser med tillförsikt på framtiden och det nya året 2021 även om det just nu mest handlar om att hålla i, hålla ut och hålla avstånd. ◦

Ulrika Blomqvist  
vd, Bostadsrätterna



# aktuellt



Foto: Shutterstock

## Planera för fortbildning efter nyår!

Bostadsrättsskolan fortsätter som vanligt att erbjuda utbildningar för alla er som arbetar i styrelserna i era föreningar. Som läget ser ut just nu vad gäller smittspridning av coronaviruset väljer vi även i vår att enbart hålla utbildningarna på distans. Men de är desto fler.

**U**nder detta pandemi-präglade år 2020 har vi på Bostadsrätterna försökt hjälpa våra medlemmar med råd och kunskaper, genom styrelserådgivningen, men också genom de utbildningar som erbjuds i Bostadsrättsskolan. Omställningen från fysiskt deltagande på kurser till att delta via uppkoppling på distans har gått över förväntan och vi har fått mycket positiv respons från er i föreningarna.

I vår erbjuder vi därför fler olika utbildningar än någonsin. Här intill ser ni vilka vi planerar att hålla. Och det kan bli ännu fler om vi ser ett behov av utbildning i ett speciellt ämne. Vi reserverar oss förstås för att ändringar kan komma att ske i utbudet. Den senaste informationen hittar ni alltid på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) där ni också anmäler ert deltagande. ◦

- > Så funkar styrelsen
- > Hålla stämma på olika sätt
- > Koll som internrevisor
- > Vattenskador och försäkring
- > Så funkar ekonomin
- > Outnyttjade ytor i föreningen
- > Stambyte – juridiken och tekniken
- > Nyttan med stadgar
- > Trivselregler – konflikter
- > Ansvar utifrån uppdrag – arbetsordning
- > Andrahandsuthyrning – vad gäller?
- > Mark – upplåtelse och byggnation
- > Samfällighet och servitut
- > Lokalyhresfrågor i osäkra tider
- > Köpa ekonomisk förvaltning
- > Balkongbygge och inglasning
- > Säkerhet och risker i föreningen
- > Möjlighet till laddstolpar
- > Vad är valberedningens uppdrag?
- > Percap – hjälp på digital stämma
- > Boappa – möjlighet till digitalisering
- > Miljömedveten förening
- > Så kan utemiljön planeras

**Psst!** Ni vet väl att vi spelar in nästan alla utbildningar så att de går att se i efterhand?

## Fullmäktige i Bostadsrätterna har hållits

Årets fullmäktige i Bostadsrätterna hölls, med anledning av coronapandemin, enbart genom poströstning. Mötet genomfördes den 9 november med tre funktionärer. Efter val av ledamöter ser Bostadsrätternas styrelse för kommande verksamhetsår ut som följer: Erik Langby, ordförande, Malin Celanders, vice ordförande, Hans Jönsson, Peter Krait, Joacim Lundberg, Göran Olsson, Emilia Slaghök och Ewa Thalén Finné.

# 4,7

miljoner

**Lite drygt** så många hushåll finns i Sverige enligt SCB. Den vanligaste hushållstypen, med nära 1,9 miljoner hushåll, är ensamstående utan barn. Därefter kommer sammanboende utan barn med drygt 1,1 miljon och tredje vanligast är sammanboende med barn som är knappt 1 miljon till antalet.

## Var femte kommun har allvarlig ungdomsbostadsbrist

En ny rapport som Riksbyggen tagit fram visar att det råder allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 kommuner i Sverige. I var femte kommun har hälften eller fler ensamboende mellan 20 och 30 år inte möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen. Storstadsregionerna och studentstäderna Lund och Uppsala är värst drabbade men även många mindre och medelstora kommuner finns med på listan.

Föreningens stadgar är ett slags sammanfattning av vad medlemmarna måste rätta sig efter enligt lag. Men i dem kan var och en också läsa vad som gäller specifikt för just deras förening. Tydliga stadgar är en bra grund för bättre trivsel i bostadsrättsföreningen.

# Stadgarna

## – varför finns de och till vilken nytta?

**V**arje bostadsrättsförening måste ha stadgar. Detta enligt bostadsrättslagen som också beskriver vad som minst måste finnas med i stadgarna.

**Stadgarnas uppgift** är också att förtydliga det som står i lagen och att reglera vad som gäller i föreningen. Därför kan stadgarna också ses nästan som en typ av konsumentinformation. Bostadsrättslagen säger exempelvis att en medlem ansvarar för det inre underhållet av lägenheten om stadgarna inte säger något annat. Föreningen står för resten av fastigheten. Sedan är det upp till varje förening att i sina stadgar precisera vad som är inre respektive yttre underhåll.

**I teorin skulle** det alltså räcka med mycket kortfattade stadgar, även om utförliga stadgar ger en bättre hjälp för den som undrar vad som gäller i föreningen kring olika frågor.

Medlemmarna får ju rösta om stadgarna på föreningsstämmor och genom att demokratiskt komma överens om vad som gäller i huset kan stadgarna ses som ett avtal mellan medlemmarna och föreningen. ◦



**Att ändra stadgarna...**

**... är ingenting som** en bostadsrättsförening gör varje år men kan göras vid behov.

En del föreningar har kvar sina ursprungliga stadgar och dessa kan ge fullgoda svar på de frågor som ställs. Men det kan finnas flera skäl att revidera stadgarna, inte minst för att anpassa dem till gällande lag. Om stadgarna säger en sak och lagen – som står över stad-

garna – en annan kan det bli väldigt förvirrande för medlemmarna.

Ytterligare ett skäl att ändra är att se vad stadgarna säger om ansvaret för det inre underhållet av lägenheten; hur är det fördelat och hur detaljerat är det?

Rådet är att helt enkelt gå igenom stadgarna och diskutera om de är relevanta och att innehållet motsvarar det som styrelse och medlemmar förväntar sig.



**Ändra eller överta ansvar för inre underhåll**

**Att bostadsrätts-**  
**havaren ansvarar**

för det inre underhållet av lägenheten är tydligt för många. Vid en

närmare granskning blir det mer komplicerat var gränsen mellan föreningens fastighet och medlemmens lägenhet ska dras. Här kan stadgarna vara till hjälp. Detta blir extra viktigt vid exempelvis en vattenskada.

Många frågor som ställs till Bostadsrätternas styrelserådgivning handlar också om ansvar för fönster och dörrar. I många föreningars stadgar är ansvaret uppdelat så att föreningen ansvarar för fönsterkarmen medan medlemmen står för bågen och därmed för glas, beslag, handtag och låsanordning. Då det numera är vanligt med fönsterkassetter och därmed svårt att dela på ansvaret kan det vara bättre att föreningen har ansvaret även för

glas och bågar. En annan anledning är att det blir lättare att bevara ett gemensamt utseende när hela ansvaret ligger på föreningen.

I många föreningars stadgar ligger ansvaret för ytterdörrar på medlemmen. Då kan föreningen exempelvis inte besluta att alla ytterdörrar ska bytas till säkerhetsdörrar. Inte ens en föreningsstämma kan besluta om detta. För att föreningen ska kunna överta ansvaret från medlemmarna måste föreningen då först ändra sina stadgar.

Ett undantag är om det finns en skrivning i stadgarna som anger att föreningsstämman får besluta att föreningen i samband med en större renovering, exempelvis av trapphus, får byta inredning eller utrustning som medlemmen egentligen ansvarar för, till exempel ytterdörrar. Fortfarande krävs i så fall ett beslut på föreningsstämman.



## Ändra stadgarna i rätt ordning

### guide – steg för steg

Att ändra föreningens stadgar är inte så krångligt som det kan verka. Det gäller bara att göra allt i rätt följd, annars blir beslutet ogiltigt.

**1. ÄNDRINGSFÖRSLAG:** Beslut om ändring av stadgar fattas av medlemmarna på föreningsstämmor. Det brukar vara styrelsen som föreslår medlemmarna att besluta om en ändring.

**2. KALLELSE:** För att en stämma ska kunna ändra stadgarna krävs att ärendet tydligt angivits i kallelsen till stämman. Lämpligast är att lägga med förslaget till ändring med kallelsen så att inga tveksamheter uppstår. För ordinarie stämma gäller att kalla tidigast sex och senast två veckor innan stämman, om inte annan tid inom det spannet anges i stadgarna. För extra stämma då stadgeändring behandlas gäller tidigast sex och senast fyra veckor, men föreningen kan ha en senare tid i sina stadgar – dock senast två veckor.

**3. STÄMMA:** Om alla medlemmar är representerade på stämman och alla är helt eniga om att göra ändringen räcker det med ett enda stämmobeslut.

**4. EXTRA STÄMMA:** Stämmor där alla medlemmar är närvarande är sällsynta. Då behöver medlemmarna besluta om stadgeändring på två stämmor, extra eller ordinarie, som måste ligga efter varandra. Ett sätt att göra detta är att föreningen först har en extra stämma där stadgeändringen beslutas och därefter fattas det andra beslutet på den ordinarie stämman.

**5. KALLELSE TVÅ:** Styrelsen får inte kalla till den andra stämman förrän den första har ägt rum, så att styrelsen i kallelsen kan ange vilket beslut den första stämman fattade och med vilken röstfördelning.

**6. RÖSTNING:** På den första stämman ska mer än hälften av de avgivna rösterna vara för stadgeändringsförslaget. På den andra stämman ska minst två tredjedelar rösta för ändringen.

**7. BESLUT:** Det måste vara exakt samma beslut som fattas på de båda stämmorna. Alltså får inga som helst ändringar göras mellan stämmorna. Vissa typer av stadgeändringar kräver extra stor majoritet, som till exempel att ändra grunden för hur årsavgiften ska fördelas. Då krävs tre fjärdedelar av rösterna på den andra stämman.

**8. REGISTRERING:** När stadgeändringen är beslutad ska ändringen anmälas till Bolagsverket för registrering. Till anmälan skickas de nya stadgarna och styrkta kopior av protokoll från de båda stämmorna.

**9. GILTIGHET:** De nya stadgarna gäller inte förrän registrering har skett.

**10. GRANSKNING:** Bolagsverket granskar protokollen. Finner de att beslutet inte är fattat i rätt ordning eller att stadgarna strider mot lagen vägras registrering och stadgarna kan inte tillämpas. Föreningen får då börja om från början. För att inte riskera en sådan situation är det lämpligt att styrelsen innan den kallar till stämma först rådgör med en kunnig person, exempelvis någon hos Bostadsrätterna.



## Använd Bostadsrätternas mönsterstadgar

Våra **mönsterstadgar** ska ses som en mall och ett förslag till hur en bostadsrättsförening kan formulera sina stadgar. En del föreningar har använt dem i sin helhet, men de flesta ändrar och anpassar dem till sin förening. Utan ändringar är mönsterstadgarna granskade och fullt gångbara och kommer därmed godkännas av Bolagsverket vid registrering.

Tänk  
på att



Det går inte att ändra och skriva stadgar hur som helst eftersom vissa delar är reglerade i lag, läs mer i bostadsrättslagen (9 kap 5 §).



# I hemmets ”trygga” vrå

Foto: Shutterstock

Oro, isolering och ekonomisk stress till följd av coronapandemin ökar risken för våld i nära relationer. Det gör hemmet till en ännu farligare plats än vanligt för den som lever med en våldsamt person. Isoleringen gör det dessutom extra svårt för utsatta att söka hjälp och det blir desto viktigare att omgivningen reagerar.

**V**åld i hemmet kan förekomma inom alla samhällsgrupper och i alla bostadsområden. Enligt Brottsförebyggande rådet, Brå, handlade närmare en femtedel av de anmälda misshandelsbrotten under 2019 om misshandel av en närstående där offer och förövare hade eller hade haft en parrelation. Anmälningar om misshandel av någon annan närstående stod för 14 procent av samtliga misshandelsbrott. Andelen är högre när det handlar om mäns våld mot kvinnor.

I och med coronapandemin har vi behövt isolera oss och många arbetar hemifrån. Med en ökad oro – för smitta, arbetslöshet och försämrad ekonomi – ökar också risken att en våldsamt person trappar upp våldet. Detta innebär att situationen blir mycket farlig för personer som i vanliga fall är särskilt utsatta för våld. Det blir också svårare att få tillfälle och anledning att gå hemifrån och söka hjälp.

Därför är det viktigt att var och en av oss är uppmärksam på vad som händer i det egna huset och föreningen. Genom att agera direkt vid misstanke om att någonting inte står rätt till går det att minska våldet. När det handlar om våld i

nära relationer inkluderas psykiskt, fysiskt och sexuellt våld men även hot om våld. De flesta som utsätts för brott i nära relationer är kvinnor. Men det förekommer också att kvinnor utsätter män för våld i heterosexuella relationer, liksom att våld förekommer i hbtq-relationer. Ofta rör det sig om upprepat våld under en längre tid.

**Barn far också illa.** Av de 4 270 anmälda misshandelsbrotten mot barn i åldern 0–6 år under 2019 klarades endast fem procent upp, enligt statistik från Brå. Och även om barnen själva inte blir misshandlade, får det konsekvenser om barn ser någon vuxen i närheten som på något sätt utsätts för våld.

I slutändan handlar det om att ingen ska behöva bli utsatt för något våld över huvud taget eller behöva bevittna det. Där har grannar en möjlighet att ingripa när någonting pågår och även en bostadsrättsförening kan agera. Visserligen kan det bli tal om att säga upp medlemmar om det är att betrakta som en störning, som i normalfallet ska dokumenteras i ett störningsschema och följas av en varning. Men till syvende och sist handlar det ändå om att vi som medmänniskor griper in i dessa situationer. ◦

## Tips!

**Den som är orolig för att en granne far illa kan:**

1

Ringa polisen. Kontakta alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla.

2

Knacka på hos grannen om det inte innebär fara för en själv. Ett annat sätt är att knacka på och gå därifrån. I många fall avbryts det pågående våldet bara av det.

3

Vid behov – hämta hjälp av andra! Fler grannar kan bidra till att skapa mer trygghet.

4

Den som känner oro för någon, vuxen eller barn, kan också anmäla det till socialtjänsten i kommunen, det vill säga göra en så kallad orosanmälan. Personen som anmäler kan vara anonym.

# Bostadsnära insamling dröjer och ansvaret för returpapper oklart

Foto: Mostphotos

Redan för två år sedan beslutades om en skärpning av det producentansvar som gällt sedan tidigare. Returpapper och förpackningar skulle börja samlas in vid bostäderna och utan kostnad från 2021. Men nu skjuter regeringen fram starten två år och föreslår att ansvaret för returpapper läggs på kommunerna i stället för tidningsbranschen.

**D**en 1 januari förra året trädde nya förordningar om producentansvar i kraft. Dessa gäller förpackningar och returpapper som, efter en övergångsperiod, från och med januari 2021 skulle börja samlas in nära bostäderna.

Efter att Naturvårdsverket, så sent som i somras, flaggat för att de inte kunnat godkänna någon av de ansökningar som kommit in från producenter som erbjuder insamlingssystem, beslutade regeringen i oktober att skjuta fram starten. Datumet då kraven om bostadsnära insamling ska börja gälla är nu satt till den 1 januari 2023.

För bostadsrättsföreningar innebär beslutet att de nuvarande övergångsbestämmelserna, och det sätt som insamlingen görs på i dag, fortsätter att gälla i ytterligare två år. Och likaså får de föreningar som i dag betalar för sin bostadsnära insamling göra det i två år till.

Regeringen har dessutom under våren meddelat att de har för avsikt att avskaffa producentansvaret för returpapper. I stället ska ansvaret ligga på kommunerna vilket innebär att kostnaden hamnar på konsumenten genom den kommunala avfallstaxan. Utgångspunkten i förslaget är att det av demokratiska skäl är angeläget att rädda den ekonomiskt ansträngda tidningsbranschen vilket i sig är ett lovligt syfte.

Bostadsrätterna, och även andra branschorganisationer, har dock ifrågasatt regeringens ställningstagande som gjorts utan att först göra en konsekvensanalys. Förslaget har därefter skickats ut på remiss.

I Bostadsrätternas remissvar framhåller vi att tidningar självklart fyller en viktig roll i samhället. Men det är orimligt att producenter av både dagspress, veckotidningar, reklamblad och produktkataloger ska få göra bättre affärer på de enskilda hushållens bekostnad. Vi anser att förslaget är forcerat, dåligt utrett, och kan om det genomförs medföra stora och negativa konsekvenser för såväl landets hushåll som miljön.

Även när det gäller krav på separat insamling av matavfall har regeringen beslutat om nytt datum. Det ska börja gälla från år 2024. ◦



Foto: Mostphotos

## 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 på vardagar våra medlemsföreningar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik.

### 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

"Grymt att ni har HP som partner när det kommer till medlemsförmåner. Det är mycket billigare att köpa toner till vår laserskrivare via dem, med rabatten genom er, än om vi skulle köpa dem "på stan". Bara den rabatten gör att medlemsavgiften till Bostadsrätterna nästan betalar sig."  
Anders, ledamot i en bostadsrättsförening i Johanneshov

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

### Digitala lösningar för din förening

Underlätta kommunikationen inom föreningen med Sveriges största boendeapp – Boappa. Uppstartshjälp och en rad specialfunktioner ingår. För en helt eller delvis digital stämman kan ni som medlem utnyttja appen Percap till en rabatt om 20 procent.



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



> Blanketter för bland annat avtal och ansökningar

> Bostadsrätternas stadgemäll

> Mall för underhållsplan

> Broschyn "Att bo i bostadsrätt"

> Handboken "Bättre projekt"

> Rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten

# frågor/svar

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

Bostadsrätterna



## Ska vi höja avgiften för medlemmarna varje år?

Vi undrar lite över det här med att höja avgifterna årligen? Är detta något som rekommenderas? Vi är en helt ny bostadsrättsförening i nybyggda hus och får detta råd av vår ekonomiska förvaltare. Har hört runt med andra, äldre föreningar och det är inget de känner igen alls.

Svar: Att höja avgifterna varje år är inget ovanligt. Det kan vara bättre än att behöva göra en stor höjning om några år. Behovet av höjning beror ytterst på hur er ekonomi och likviditet ser ut. Är ni högt belånade är det viktigt att ni amorterar och eftersom föreningen är nybyggd har ni inget större underhållsbehov inom den närmaste tiden. Då kan det vara bra att amortera för att skapa låneutrymme till den dagen då det behöver göras något. Det är alltid bra att ha ett långsiktigt tänk i en bostadsrättsförening och med en rätt anpassad avgift.



## Måste alla delägare skriva på andrahandsansökan?

En bostadsrätt i vår förening ägs av flera medlemmar gemensamt. Måste alla delägare skriva på ansökan om andrahandsuthyrning och skriva under uthyrningskontraktet?

Svar: Ja, alla delägare ska vara överens om att lägenheten hyrs ut i andra hand och bör därför gemensamt ansöka om det. Kontraktet skrivs ju mellan medlemmarna och hyresgästen och är inget som ni behöver tänka på.



## Lägenheten stinker – vad kan föreningen göra?

Vi har en medlem i vår förening vars lägenhet luktar så illa att det känns ut i trapphuset och sprider sig i hela huset. Medlemmen har fått påstötningar om att städa upp men utan någon verkan. Vad är nästa rättsliga steg vi som förening kan göra?

Svar: Föreningen har rätt att komma in i bostaden vid misstanke om vanvård. Dokumentera då det ni ser. Skicka sedan en varningskrivelse med rekommenderat brev (blankett kan laddas ner från vår webbplats). Om medlemmen därefter inte utan dröjsmål gör något åt situationen kan det bli tal om en uppsägning där bostadsrättshavaren kan tvingas flytta. Anlita då en jurist.

## Krävs allas godkännande för gemensamt bredband?



Foto: Shutterstock

I dagsläget har alla våra medlemmar sitt eget bredbandsavtal men vi vill skaffa gruppavtal för hela föreningen och lägga till kostnaden på avgiften för var och en. Det blir mycket billigare för medlemmarna. Måste vi få allas godkännande eller är det ett beslut som styrelsen kan fatta och sedan bara informera om?

Svar: Styrelsen kan besluta om saken men ni måste då ha stöd i stadgarna för att ta ut en fast avgift per lägenhet. Kontrollera därför vad som står i era stadgar. Har ni inte en skrivning som tillåter föreningen att ta ut en avgift per lägenhet för taxebundna kostnader, exempelvis bredband, så krävs stämmobeslut för att ändra stadgarna.



## Är den nya styrelsen ansvarig för hela året?

Vår sittande styrelse tillträdde när två tredjedelar av räkenskapsåret gått. Har den styrelse som avgick vid stämman den 1 september något ansvar för räkenskapsåret 2020? Eller faller allt på den nyvalda styrelsen?

Svar: Var och en i styrelsen är ansvarig för den tid hen suttit oavsett om hela eller delar av styrelsen byts ut under löpande räkenskapsår. Ansvarsfriheten gäller alltså räkenskapsåret och inte mandattiden. I ert fall får ni på stämman nästa år rösta för ansvarsfrihet, dels för dem som satt mellan januari och maj 2020 (om det var då ordinarie stämman hölls), ledamöterna som satt maj till augusti och till sist de nyvalda som suttit september till och med december.



## Ska vi planera för underhållsspolning?

En fråga som kommit upp i vår styrelse är om det är vanligt att man underhållsspolar avloppssystemet och hur ofta det i sådana fall bör ske. Detta har vi inte gjort tidigare utan de stopp vi tyvärr haft har fått lösas akut. Borde vi planera in underhållsspolning istället?

Svar: Det finns inget absolut facit. I viss mån beror behovet av spolning på avloppsrörens dimensioner och dragning men även på de boendes matvanor, till exempel hur mycket matfett som spolas ned.

En del behöver alltså spolas oftare medan andra klarar sig utan spolning. En utgångspunkt kan ändå vara att spola avloppet var femte år.