

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse



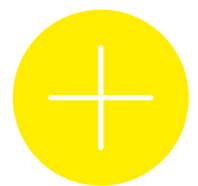
 Bostadsrätterna



Illustration: Rebecca Elfost

Guide: **Gemensam el i föreningen**

Att gå ihop om elen kan bli en lönsam affär
för föreningen – om det görs på rätt sätt.



Innehåll

Försummat underhåll kan bli dyrt
Hjälp till att minska bedrägerier
Kom ihåg att anmäla ändrad styrelse direkt
100-årsjubileet: 1950-tal och framtidstro

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 8900 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på 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.

Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

Redaktör: Eva Blomberg

Adress: Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfast

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Att inte ta underhållsansvaret på allvar kan bli dyrt

Att ha en underhållsplan är bra, men styrelsen i en bostadsrättsförening måste också löpande kontrollera tak och fasader för att säkerställa att fastigheten är tät. I ett mål som avgjordes i tingsrätten nyligen ansågs föreningen ha agerat vårdslöst då den inte tog tag i underhållet av tak och fasader i tid.

En medlem i en bostadsrättsförening i Sydsverige hade under tre års tid återkommande problem med vattenskador i sin lägenhet som låg högst upp i huset. Läckagen, som uppstod i ett av hörnen i vardagsrummets tak, orsakade fuktskador, missfärgningar och mögelpåväxt.

Medlemmen anmälde läckorna vid varje tillfälle till föreningens styrelse och förvaltare, som konstaterade att orsakerna till läckorna var brister i fastighetens tak och fasad. Men eftersom föreningen hade ett planerat större underhåll av fasaden kommande år beslutade föreningens styrelse att endast hjälpligt åtgärda bristerna.

Underhållsansvaret för det inre i en bostadsrättslägenhet ligger enligt bostadsrättslagen på medlemmen, som på egen bekostnad får reparera sin lägenhet i ett sådant här fall. I vissa fall kan dock ansvaret falla på föreningen om skador uppstår på grund av föreningens vårdslöshet – något som bostadsrättshavaren hävdade gällde här och ville få prövat i domstol. Tingsrätten gick på medlemmens linje och ansåg att föreningen hade varit vårdslös genom att inte "vidta åtgärder med den skyndsamhet som rimligen kan förväntas med hänsyn till skadornas art och omfattning."

– Det är ganska ovanligt att en styrelse anses ha agerat vårdslöst, men i det här

fallet var det tveklöst så att styrelsen borde ha tagit tag i grundproblemet när den fick vetskap om det, säger Rikard Wahlstrand, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Rätten ansåg alltså att föreningen är ansvarig för skadorna i bostadsrättshavarens lägenhet och ska ersätta medlemmen för reparation av dessa och även dennes rättegångskostnader – sammanlagt närmare 200 000 kronor.

– Domen visar hur viktigt det är att styrelsen tar underhållsansvaret på största allvar. Dessutom kan tilläggas att föreningens fastighetsförsäkring inte täcker skador av den här typen, vilket gör det ännu viktigare att föreningen sköter underhållet av fastigheten och gör löpande kontroller av tak och fasader, tillägger Rikard Wahlstrand.

Föreningen har inte överklagat domen. ◦

Malmö tingsrätt,
Mål nr: T 4086-20



Rikard Wahlstrand
Jurist och styrelserådgivare, Bostadsrätterna

aktuellt



Hyresrabattstödet

återinförs och förlängs

Tidigare i år föreslog regeringen att hyresstödet, som förra året kunde sökas på grund av coronapandemin, ska återinföras. Hyresstödet innebär att bostadsrättsföreningar fick kompensation om de sänkt den fasta hyran för sina lokalhyresgäster. EU har nu godkänt stödet för perioden januari-mars. Regeringen vill dessutom förlänga det att gälla perioden april-juni, vilket även det måste godkännas av EU innan det kan börja gälla. Stödet har liknande konstruktion som tidigare och söks hos länsstyrelserna via Boverket. Läs mer på bostadsratterna.se.



Denna artikel finns på bostadsratterna.se, där det går att ladda ner en affisch att sätta upp i trapphuset som handlar om försiktighet med vilka som släpps in i trapphuset.

Bedrägerierna ökar – se upp och informera

Befogenhetsbedrägerier – däribland telefonbedrägerier – ökar i samhället i stort och i synnerhet mot äldre personer. Var vaksam och informera i föreningen, så kan riskerna att bli utsatt minska.

Polisens nationella statistik visar att så kallade befo- genhetsbedrägerier, där telefonbedrägerier ingår, ökade med 29 procent förra året jämfört med året innan. Äldre personer är överrepresenterade: mer än 80 procent av de drabbade är 70 år eller äldre.

Med befo- genhetsbedrägerier menas att personerna utger sig för att vara exempelvis banktjänsteman eller arbeta för polisen och vilseleda den kontaktade att lämna ut koder till bankdosa, mobilt bank-id och liknande.

I de fall där bedrägerierna fullbordas blir många av med sina livsbesparingar och det är inte ovanligt att känna djup skam över att inte ha förstått sig bli manipulerad.

Bedragarna använder sig av telefon, men även av uppföljande hembesök. Exempelvis kan de utge sig för att vara

fastighetsskötare eller representant för föreningen som ska genomföra någon typ av kontroll i bostaden. För att verka trovärdig kan bedragaren vara klädd i arbetskläder och ha passande utrustning. Väl inne i bostaden kommer bedragaren över den drabbades bankkort, pin-kod och andra värdesaker. ◦

Som styrelse i bostadsrätts- föreningen kan ni:

- > Informera medlemmarna om att ni genom förvaltare eller entreprenörer aldrig gör oanmälda besök, utan att dessa alltid aviseras i förväg.
- > Säkerställa att entreprenörer och hantverkare som ni anlitar identifierar sig vid besök.
- > Se till att byta portkod med jämna mellanrum.

Krav på IMD av värme gäller från den 1 juli i vissa hus

Individuell mätning och debitering (IMD) innebär att uppvärmning och tapp- varmvatten i flerbostadshus mäts och debiteras separat. Regeringen har beslutat att krav på IMD för värme enbart ska gälla flerbostadshus med sämst energiprestanda. Om fastighetsägarna till dessa hus anser att det inte är tekniskt genomförbart eller lönsamt att installera IMD för sin värme ska det anmälas till den egna kommunen **senast den 1 juli 2021**. Det är också dit man vänder sig med frågor om undantagen från kravet på IMD. Skälen kan vara ekonomiska, tekniska eller att föreningen planerar energieffektiviserande åtgärder. Mer information finns på boverket.se.

Bostadsrätternas teknikexpert:

Gemensam el kräver noggrann planering

Bostadsrättsföreningar vill ibland slå ihop medlemmarnas enskilda elabonnemang till ett gemensamt för hela föreningen. Detta för att spara pengar åt medlemmarna. Men det kräver rätt förutsättningar i föreningen och en noggrann planering.

Tanken är god: genom att gå ihop flera sparar man in på medlemmarnas fasta avgifter och föreningen betalar endast en eller ett fåtal. Därtill blir bostadsrättsföreningen en större kund hos elnäts- och elhandelsbolag och förväntas kunna förhandla till sig bättre priser. För den enskilde medlemmen blir det förstås också bekvämare att betala för elnät, elhandel och månadsavgift på samma avi till föreningen. För föreningar med solceller kan ett gemensamt elabonnemang även innebära att el från solcellerna kan användas i medlemmarnas lägenheter.

Det låter ju bra och enkelt, men vad innebär det egentligen för föreningen? Och hur bör styrelsen tänka och förbereda för en sådan övergång?

Som så ofta annars beror mycket på hur föreningen ser ut: är det en stor förening med många lägenheter eller en liten med få? Har föreningen flera huskroppar? Sitter mätarna inne i lägenheterna eller i ett utrymme som föreningen förfogar över? Och hur ställer sig elnäts- och elhandelsbolaget till detta?

Om ni i styrelsen kommer fram till att det är en god idé att slå ihop abonnemangen i er förening ska förslaget läggas fram som en proposition på en föreningsstämma. Enkel majoritet för förslaget räcker för att det ska gå igenom. Därefter följer en tid av mycket planering och information ut till medlemmarna.

David Sjöqvist, Bostadsrätternas styrelserådgivare i tekniska frågor, har erfarenhet av en övergång från individuella elabonnemang till ett gemensamt i en större förening med höghus. Något han framhåller att föreningen bör räkna med, är att föreningens befintliga abonnemang





Om ni funderar på att införa gemensam el - gör så här:

> Hör med föreningens elnätbolag hur de ställer sig till sammanslagning av abonnemang.

> Kontrollera med de lokala elleverantörerna vad de kräver i form av uppsägningshandlingar.

> Ta reda på de tekniska förutsättningarna i huset genom att anlita sakkunnig elkonsult.

> Ta upp frågan på en föreningsstämma.

> Planera och informera i god tid.

> Upphandla tjänsten av en elinstallatör.

> Överväg att anlita en systemleverantör för inhämtning och bearbetning av mätardata.

Tips!

> Rådgör med Bostadsrätternas styrelserådgivning om möjligheterna för just er förening att gå över till gemensam el innan ni tar frågan vidare.

> På elnätbolagens webbplatser finns också mer praktisk information om hur föreningen går till väga för att slå ihop abonnemangen.

> Lyssna gärna med en annan förening som gjort om enskilda abonnemang till gemensamt, men tänk på att förutsättningarna oftast skiljer sig mycket från förening till förening.

inte har tillräcklig kapacitet utan behöver "säkras upp", det vill säga öka den kapaciteten.

- Det innebär förstås också en ökad avgift liksom att föreningen troligen behöver bygga om sin elcentral, menar han.

David Sjöqvist intygar att projektet kräver en mycket noggrann planering.

- Praktiskt innebär ändringen att alla individuella elmätare monteras ner och ersätts med nya undermätare som ger föreningen möjlighet att läsa av elförbrukningen för lägenheterna. Samtidigt kopplas elledningarna om så att alla lägenheter ansluts till föreningens abonnemang, förklarar David Sjöqvist.

Under arbetet kan det bli fråga om kortare men även längre strömavbrott.

- I den förening som jag har erfarenhet ifrån fick vi bryta strömmen i flera timmar. Det innebär att varken hissarna, portläsen eller belysningen i garagen och de fönsterlösa trapphusen

fungerade under tiden, berättar han vidare.

Hur det hela skulle gå till i David Sjöqvists förening kommunicerades ut till medlemmarna i flera steg i förväg.

- Någon i styrelsen hade också jour så att medlemmar som var oroliga inför det här hade någonstans att vända sig. Information är viktigt om man ska göra en sådan här sak, poängterar David Sjöqvist.

En fråga är också hur föreningen efter installationen har tänkt sig att avläsa förbrukningen och debitera medlemmen. Här finns enligt David Sjöqvist flera vägar att gå.

- Antingen kan föreningen, med hjälp av de undermätare som installerats, debitera efter faktisk förbrukning direkt, eller så kan styrelsen besluta att debitera med schablonbelopp utifrån exempelvis lägenhetsstorlek, och läsa av förbrukningen förslagsvis en gång om året och i efterhand göra en korrigerig av debiteringen.

Länge var det osäkert om föreningar som debiterar medlemmar för faktisk förbrukning också måste vara momsregistrerade och debitera moms. Högsta förvaltningsdomstolen har dock slagit fast att el och vatten som mäts och debiteras separat efter faktisk förbrukning, exempelvis i en bostadsrättsförening, är momspiktiga.

Föreningen måste alltså i det här fallet momsregistrera sig och sedan redovisa och betala in differensen mellan ingående och utgående moms. Det gör att föreningen också kan göra momsavdrag för inköp och installation av anläggningen, det vill säga de delar av anläggningen som används för just individuell mätning och debitering och därmed är skattepliktig.

När det gäller mätningen framhåller David Sjöqvist att föreningen bör överväga att lägga mätning, uppföljning och underlag för debiteringen på ett företag specialiserat på mätinsamlingsystem. Det minskar risken för fel vid avläsningar och beräkningar. Faran är också att mycket tid annars kommer att läggas på samtal från medlemmarna om fel i debitering, felsökning och tvister.

- Det kan vara värt att köpa den tjänsten för de här samtalen vill du gärna slippa. Man ska heller inte underskatta den administrativa börda det innebär för den i styrelsen som ska sköta det här, säger han.

På minussidan finns också aspekten att medlemmen förlorar sin rätt att välja elhandelsleverantör och inte minst rätten till ersättning och skadestånd i samband med elavbrott.

En förutsättning för att föreningen ska kunna debitera medlemmar för el är också att detta är inskrivet i stadgarnas bestämmelse om hur årsavgiften ska beräknas. ◦

Del 4: Det fjärde decenniet – 1950-talet

Efter andra världskrigets ransoneringar och krisår spirade hopp och framtidstro. Men trots att bostadsbyggandet kom i gång rådde bostadsbrist under hela decenniet. Under årtiondet får vi en ny lag för ekonomiska föreningar och även en ny ordförande.

Under 1950-talet växte framtidstron. Ransoningstiden var över och högkonjunktur rådde. Välfärdsutvecklingen tog fart och i takt med att Sveriges befolkning fick det allt bättre var det också fler som ville ha en egen bostad. Trots att det hade börjat byggas bostäder igen, efter att produktionen under krigsåren stått stilla, präglades hela decenniet av en markant bostadsbrist.

Efter andra världskrigets slut influerades arkitekter och byggherrar av idéer från Storbritannien och USA. Husen hade fortfarande enkla fasader med tegel eller puts, men fick en varmare färgsättning med ljust gulbrunt eller grönt.

Lamellhus med tre våningar var vanligast, men även punkthus på åtta till elva våningar förekom. Dessutom skapades nya, unika husformer, såsom de innovativa stjärnhusen där varje trapphus servade tre lägenheter som ofta hade ljusinsläpp från tre håll. Grannskapsidéerna från 1940-talet utvecklades under decenniet och ett nytt ideal föddes: ABC-staden (Arbete, Bostad, Centrum.)

Ny lag för ekonomiska föreningar

Lagom till att vi skulle fira vårt 30-årsjubileum 1951 klubbades en ny lag för ekonomiska föreningar igenom. För oss innebar den rent praktiskt att våra medlemsföreningar behövde hjälp med att ändra sina stadgar. Några år senare var det dags för ytterligare ny lagstiftning på bostadsrättsområdet. Denna gång gällde det taxeringen – något som låg i vårt och våra medlemsföreningars intresse att bevaka. En schablonmetod infördes för beräkning av inkomst av fastighet med tre procent av taxeringsvärdet. Dessutom bakades fastighetsskatten in i den kommunala inkomstskatten.



Familjen Mjöberg flyttar in i de nybyggda höghusen i området på Filipstadsbacken, Farsta, 1957.

Foto: Herman Romminger, Svenska Dagbladet

Folkhemsbygge, framtidstro och nya lagar

Trogen personal

År 1956 avled Bostadsrätternas, dåvarande SBC:s, ordförande Ernst Eriksson. Han hade då suttit på sin post ända sedan 1937. Han efterträddes av den då sedan många år juridiske konsulten Carl von Plomgren. Parallellt med sitt nya uppdrag fortsatte han som juridisk rådgivare till föreningen. Ombudsmannasidan förstärktes också då Hans Engdahl anställdes som biträdande ombudsman. Hjalmar Hedström var efter nära trettio års anställning fortfarande i organisationens tjänst, men började nu närma sig pensionsåldern.

Försäkringsförsäljningen upphör

Sedan 1925 hade vi sålt försäkringar till våra medlemsföreningar för bolaget Samarbete, men 1959 tvingades vi

upphöra med det. Anledningen var att försäkringsbolagen kommit överens om att juridiska personer inte längre fick vara försäkringsombud.

Vid 1950-talets slut var 380 bostadsrättsföreningar medlemmar hos oss och det sammanlagda taxeringsvärdet av medlemmarnas fastigheter var 444 miljoner kronor. ◦

Källa: SBC 70 år, tidigare årsredovisningar samt Laila Reppen, Arkitekturhistoria, Nordr.se.

I nästa nummer: Under 1960-talet fick våra medlemmar tillgång till en ny tjänst – fastighetsförvaltning, och en professionell organisation byggs upp kring det. Både vår byggverksamhet och fastighetsavdelningen expanderade liksom servicen till medlemmarna i form av fler tjänster.



Foto: Dylan Gillis

En ändring i styrelsen börjar gälla först när anmälan kommit in till Bolagsverket och fått ett diarienummer.

Anmäl ändrad styrelse så snart som möjligt

Så snart årets föreningsstämma har hållits och den nya styrelsen har konstituerat sig ska ändringar registreras hos Bolagsverket. Enklast görs detta via e-tjänsten verksam.se.

Föreningsstämman är avklarad och en ny styrelse är vald. På det första styrelsemötet ska den nya styrelsen konstituera sig, som det heter.

Det innebär att ni inom styrelsen väljer vem som ska inneha ordförandeposten för kommande period, om inget annat står i föreningens stadgar. Kanske väljs även sekreterare och kassör, men det är bara ordförande som enligt lag måste väljas.

Efter det är det viktigt att så snart som möjligt registrera föreningens nya styrelse, ordförande och firmatecknare hos Bolagsverket. Varför är det då viktigt? För visst är det väl personerna som valts in i styrelsen som från och med årsstämman fattar alla beslut?

– Nej, enligt den senaste ändringen i lagen om ekonomiska föreningar börjar en ändring i styrelsen att gälla då anmälan om registrering kommit in till Bolagsverket och får ett diarienummer. Samma sak gäller för anmälan av firmatecknare, framhåller Anette Krising-Brolin, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Det är alltså särskilt viktigt för den förening som till exempel har planerat att låna pengar till en större renovering eller skriva avtal där föreningens firmatecknare ska skriva under. Det är nämligen inte förrän de nya firmatecknarna är registrerade

som de kan skriva under för föreningens räkning.

Fram till dess är det den tidigare styrelsen som får teckna firma. Detta kan förstås ställa till problem i de fall tidigare ledamöter, tillika firmatecknare, inte ens bor kvar i föreningen.

Smidigast är det att anmäla styrelse, firmatecknare och ordförande i e-tjänsten verksam.se. De föreningar som anmäler ändringar elektroniskt får ett meddelande om att ändringen kommit in. Med det underlaget, tillsammans med stämmaprotokollet, kan föreningen sedan till exempel gå till banken och skriva under lånehandlingar, om registreringsbeviset skulle dröja.

Kostnaden för en elektronisk ändring av styrelse är 700 kronor jämfört med 1 000 kronor om styrelsen i stället väljer att ändra via pappersblankett. Ändring av stadgarna kostar 800 kronor i e-tjänsten. ◦

Tänk på att:

- > Även ändra kontaktpersoner hos föreningens förvaltare och leverantörer.
- > Meddela oss på Bostadsrätterna om ändrad kontaktperson så att nyhetsbladet Bostadsrätterna Direkt skickas till rätt adress.

Förmåner för er som är 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.

Bostadsrättsskolan

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

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.

Underhållsplan med Sustend

Ta reda på hur er föreningens fastighet mår, vad som kommer att behöva åtgärdas och när samt vad varje åtgärd kommer att kosta. Som medlemmar hos oss får ni 15 procent rabatt på den brf-anpassade versionen av Sustend Underhållsplan.



- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Broschyren "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



Kan kostnader för elbils- laddare debiteras alla?

Vi överväger att installera laddare för elbilar. Frågan är om föreningen ska ta fram ett erbjudande till varje medlem, som denne får godkänna eller avböja? Eller kan föreningen se till att alla medlemmar får en laddare i anslutning till sin individuella parkeringsplats, och sedan ta ut kostnaden på månadsavgifterna? Laddaren kommer då att anslutas till varje medlems egen elcentral eftersom föreningen inte har någon gemensam elcentral över huvud taget. Kan föreningens årsstämma lagligen besluta att fördela kostnaden för installation av laddare för elbilar lika på alla medlemmar i föreningen?

Svar: Bostadsrättslagen begränsar vilka avgifter föreningen kan ta ut. I princip kan föreningen bara ta ut årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsuthyrning. I stadgarna ska det framgå hur årsavgiften beräknas och fördelas, oftast debiterad per månad. Stämman kan inte besluta att medlemmar utöver årsavgiften ska betala ett visst belopp för installation av laddboxar. Däremot går det bra att komma överens och träffa avtal med enskilda medlemmar om att de frivilligt ska betala ett visst belopp.



Hur beslutar vi om grindlåset?

Vi i styrelsen vill föreslå på stämman i år att det ska sättas ett lås på en grind. Tanken är att stämman får besluta om ja eller nej till ett lås, men att styrelsen sedan beslutar närmare om typen av lås. Ska vi i styrelsen lägga fram det som en motion? Kan alla i föreningen rösta, det vill säga även vi styrelseledamöter? Dessutom, ska motionen anses komma från styrelsen även om någon av styrelseledamöterna då väljer att rösta nej? Och är det något som hindrar att stämman bara röstar ja eller nej till lås och inte om detaljer såsom typ av lås?

Svar: När ni i styrelsen kommer med ett förslag till stämman att rösta om, kallas det för en proposition, till skillnad mot motion då det är ett förslag från en medlem. Ni som ledamöter röstar givetvis såsom medlemmar i föreningen på förslaget. Gången är den att ni fattar beslut i styrelsen för att lägga fram ett förslag. Om mer än hälften av ledamöterna anser att ni ska göra detta så är det styrelsens mening att det ska läggas fram, även om det finns någon som har sagt nej. Stämman ska definitivt lämna till er att verkställa beslutet och välja lämpligaste lås.



Foto: Shutterstock

Vem beslutar om cykelstället?

Vi är en ny bostadsrättsförening som vill placera ett cykelställe utmed vårt hus. Frågan är bara om vi i styrelsen kan göra det eller om det måste beslutas på en stämma, eftersom det ändrar den yttre miljön.

Svar: Om ni ska sätta dit ett cykelställe som kan tas bort och inte är att likna vid en byggnad kan styrelsen fatta det beslutet. Om ni däremot vill göra en mer permanent lösning som skulle kunna ses som en ny-, till- eller ombyggnad, är det en fråga som ska beslutas på en stämma.



Kan vi fråga 55-plus- regeln i våra stadgar?

Om majoriteten av boende i vår 55-plusförening godkänner att en person som är 50 år får köpa en lägenhet i föreningen, är det då i sin ordning? Personen ska bo där ensam.

Svar: Det är inte att rekommendera att avvika från stadgarna. Ni kan dock fråga stadgeregeln om samtliga medlemmar är överens om det. Men frågan är om det är lämpligt. Hur ska ni då agera om en liknande situation dyker upp framöver? Kanske ska ni i stället fundera på att ändra era stadgar om ni inte längre önskar ha 55+ som ett krav för medlemskap.



Hur länge kan en ledamot sitta i styrelsen?

Vi undrar vad som gäller för hur länge en ledamot som längst kan sitta i en styrelse för en bostadsrättsförening?

Svar: Det vanliga är att mandatperioden, den tid styrelseledamöterna väljs för, är fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Tiden regleras i era stadgar och får enligt lag vara maximalt fyra räkenskapsår men mer än två år är ovanligt. En ledamot kan bli omvald för en ny mandatperiod och det finns ingen laglig gräns för hur många perioder en ledamot kan sitta.