

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse



 Bostadsrätterna



## Budget- guiden

Så planerar ni för  
en sund ekonomi  
i föreningen.



### Innehåll

Experten: Dags att tänka på hyresjusteringen  
Ny vägledning om kamerabevakning  
Städdagar – ett måste?  
100-årsjubileet: Det glada 1980-talet

## 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@bostadsrattarna.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 bostadsrattarna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på [fraga@bostadsrattarna.se](mailto:fraga@bostadsrattarna.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@bostadsrattarna.se](mailto:info@bostadsrattarna.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.

# Experten: Hög tid att förbereda för den årliga hyresjusteringen

Bostadsrättsföreningar som har bostadshyresgäster i sitt hus vill vanligtvis reglera hyran årligen.

– Då är det viktigt att styrelsen är noggrann med när det görs och hur det går till, framhåller Anette Krising Brolin på Bostadsrätterna.

**N**är en fastighet ska ombildas från hyresrätter till bostadsrätter avstår nästan alltid någon från att köpa sin lägenhet och blir kvar som hyresgäst i den nybildade bostadsrättsföreningen. Om föreningen sedan vill höja hyran är det en del att tänka på.

Hyreslagen och hyresförhandlingslagen är de lagar som i första hand styr hyresrätten. Ibland finns även en förhandlingsordning mellan bostadsrättsföreningen och en hyresgästorganisation, i regel Hyresgästföreningen. Att då inte förhandla med Hyresgästföreningen kan innebära att föreningen blir krävd på skadestånd.

– Men en förhandlingsordning behövs inte om det finns färre än tre hyresrätter i en fastighet. Då kan bostadsrättsföreningen förhandla direkt med hyresgästerna och lägga fram sin begäran om "ändring av hyresvillkoren" och vilken hyra som begärs, säger Anette Krising Brolin, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Om en förhandlingsordning finns ska föreningen dock lämna ett förslag, en förhandlingsframställan, till Hyresgästföreningen tre månader innan den nya hyran ska tas ut. Därefter kallar Hyresgästföreningen till förhandling.

– I framställan ska det framgå att föreningen vill förhandla hyror, men nivån behöver inte specificeras förrän vid förhandlingstillfället. Skriv i stället

att föreningen "yrkar i enlighet med de allmänna hyresförhandlingarna", framhåller Anette Krising Brolin.

Om föreningen inte har förhandlat hyrorna på flera år kan den vid förhandlingstillfället begära en nivåjustering. Annars är det svårt för en förening att kräva en högre höjning än den som andra fastighetsägare fått igenom i de årliga förhandlingarna eftersom hyresnivåerna "på orten" är vägledande för alla hyresrätter. Därför är det i de allra flesta fall onödigt kostsamt att ta in en extern förhandlare till sin hjälp i hyresförhandlingen.

Om hyresgästen eller Hyresgästföreningen och bostadsrättsföreningen inte kommer överens kan styrelsen gå till Hyresnämnden med sin begäran. Förhandlingen i Hyresnämnden är kostnadsfri.

En viktig skillnad mellan att ha en förhandlingsordning och inte är att den nya hyran börjar gälla tre månader efter att förhandlingsframställan gjordes till Hyresgästföreningen, och hyresgästerna kan få en retroaktiv höjning. För lägenheter utan förhandlingsordning där parterna inte kommer överens blir höjningen aktuell först efter ansökningstillfället till Hyresnämnden. ◦

Anette Krising Brolin  
Jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna



# aktuellt



Foto: Unsplash

## Ny vägledning om kamerabevakning

Även om inte bostadsrättsföreningar behöver söka tillstånd för att kamerabevaka krävs att föreningen följer integritetslagstiftningen. För en tid sedan kom en rapport från Integritetsskyddsmyndigheten, IMY, som vägleder alla som vill kamerabevaka.

**I** MY – tidigare Datainspektionen – är tillståndsmyndighet för kamerabevakning i Sverige. Nyligen kom en rapport som sammanfattar IMY:s erfarenheter av att utfärda tillstånd till kamerabevakning. Rapporten innehåller råd och rekommendationer för alla verksamheter som tänkt kamerabevaka, oavsett om de är skyldiga att ansöka om tillstånd eller inte.


Bostadsrättsföreningar, privata hyresvärdar och privatpersoner behöver inte ansöka om tillstånd för att kamerabevaka. Dock gäller dataskyddsförordningen och kamerabevakningslagen för samtliga aktörer och platser, oavsett om tillstånd krävs eller inte, och de tillstånd som beviljats blir därför vägledande.

### Några saker som tas upp i rapporten när det gäller flerbostadshus:

- > Kamerabevakning i bostadshus innebär särskilda risker för intrång i den personliga integriteten och IMY

är därför restriktiv i sin bedömning av om bevakning är tillåten eller inte. Tillstånd har beviljats för bevakning av begränsade ytor i bostadsområden, till exempel vid ingångar till returstationer, inhägnade avfallsstationer och liknande. En förutsättning har varit att det har funnits en konstaterad och dokumenterad problematik med nedskräpning eller dumpning av otillåtet avfall som har lett till stora kostnader.

- > För bevakning av exempelvis innergårdar, entréer och andra gemensamma områden krävs i regel att syftet med bevakningen är att förebygga brott, att platsen som ska bevakas är brottsutsatt och att brottsligheten är allvarlig. För att bevakningen ska få ske dagtid, när boende i större utsträckning rör sig i området, krävs att man kan visa att brottsligheten sker just under dagtid.

Mer information samt fler råd och rekommendationer finns i rapporten som kan hämtas på [imy.se/publikationer/vagledning-vid-kamerabevakning/](http://imy.se/publikationer/vagledning-vid-kamerabevakning/) 



## Lägst kostnad för boende i bostadsrätt

Förra året, 2020, var hushållens genomsnittliga utgift för boendet ungefär 75 000 kronor enligt SCB. I äganderätt var den 79 000 kronor, i hyresrätt 75 000 kronor och hushåll boende i bostadsrätt betalade i snitt 72 000 kronor.

Boendeutgifterna skiljer sig förstås mellan olika hushållstyper. Ensamhushåll i bostadsrätt, det vill säga ungefär hälften av alla hushåll, betalade nästan 58 000 kronor i snitt, medan utgiften för sammanboende utan barn var 83 000 kronor. Med barn var den över 117 000 kronor.

# 291

**miljarder kronor** var det sammanlagda värdet för de 115 700 bostadsrätter som såldes under år 2020, enligt SCB. Medelpriset för en bostadsrätt i landet steg 9 procent, från drygt 2,3 miljoner kronor år 2019 till drygt 2,5 miljoner år 2020.

## Prisbasbeloppet klart för 2022

Prisbasbeloppet för år 2022 har av SCB beräknats till 48 300 kronor, vilket är en höjning med 700 kronor jämfört med årets belopp. Siffran är viktig för bland annat bostadsrättsföreningar, exempelvis då många styrelser har ett indexreglerat styrelsearvode. Prisbasbeloppet fastställs av regeringen efter förslag från SCB och beräkningen sker utifrån förändringen av konsumentprisindex.

Hösten är här och det är dags att blicka framåt vad gäller bostadsrättsföreningens verksamhet. Till exempel kan det vara läge att planera föreningens budget för nästa år. Det finns inget formellt krav att en budget ska tas fram, men den ger en helhetsbild av föreningens ekonomi och säkerställer att rätt avgifter debiteras medlemmarna.

# Planera för en sund ekonomi i föreningen

Illustration: Rebecca Elfart

# E

n budget för bostadsrättsföreningens kommande räkenskapsår upprättas i regel i slutet av året. Budgetarbetet ses av många föreningar som ett onödigt ont och det är inte helt ovanligt att styrelserna förlitar sig helt på budgetförslagen från de ekonomiska förvaltarna. Men

vad är det som egentligen gäller när det kommer till budgeten? Här vill vi svara på vanliga frågor och beskriva hur styrelsen rent praktiskt kan få till stånd en bra ekonomisk planering.

## Måste styrelsen arbeta fram en budget?

Det finns inget lagkrav på att en förening måste upprätta en budget, men det kan vara inskrivet i stadgarna, så det behöver styrelsen ha koll på.

## Vi får ett förslag från vår ekonomiska förvaltare, räcker inte det?

Det är en bra grund, men förvaltaren har inte alltid vetskap om vad ni i föreningen planerar att göra kommande år – om ni inte har informerat om det förstås. Genom budgetarbetet får styrelsen en förståelse för hur ekonomin i föreningen ser ut, en helhetsbild helt enkelt. Ni får framför allt koll på om avgifterna som ni tar ut av medlemmarna kommer att täcka föreningens utgifter nästkommande år.

## Vad händer om styrelsen ser att kostnaderna i budgeten inte hålls under året? Behöver budgeten justeras då?

Nej, budgeten är ett rörligt verktyg och behöver inte ändras efter hand. Styrelsen ska se den som en sammanställning av kvalificerade antaganden. Det kan ändå vara en god idé att göra en budgetuppföljning efter halvårsskiftet och dra slutsatser inför nästa år.

## Har medlemmarna rätt att ta del av budgeten?

Egentligen inte, men om föreningens stadgar ger utrymme för det kan styrelsen informera medlemmarna om budgeten på föreningsstämman. Vanligtvis är det inte en beslutspunkt och kan då ge upphov till långa diskussioner. Det är trots allt styrelsen som ansvarar för budgeten. Styrelsen måste dock vara beredd på att revisorn i samband med den årliga revisionen kan vilja se budgeten. ◦





## Guide för budgetarbetet: Så arbetar ni fram en bra budget

1

Utgå från en **avstämnd resultatrapport** från exempelvis september månad. Uppskatta sedan intäkter och utgifter för månaderna fram till årets slut. Ni kan också utgå från resultaträkningen i föregående årsbokslut, och utfallet för det året.

När det gäller driftskostnaderna kan det vara lämpligt att lägga på cirka två procent på uppskattad kostnad för kommande år.

För värme, el och vatten brukar respektive leverantör kunna ge en prognos för ett normalår. Det beror förstås också på hur era avtal med leverantörerna ser ut.

Tänk  
på att

- > Avskrivningar, som måste vara med i varje årsredovisning, är inte en utgift utan en kostnad. De påverkar alltså inte kassaflödet, däremot resultatet.
- > Budgetera realistiska kostnader för värme, vatten och el. Kostnaden för exempelvis el kan förändras mycket mellan åren.

3

Är marken föreningens eller hyrs den av kommunen mot en **tomträttsavgäld**? När löper i så fall avtalet ut? Dessa sätts normalt om vart tionde år, vilket kan innebära stora kostnader då avgälden höjs.

4

**Har föreningen lokaler i fastigheten?** Tar ni i så fall ut rätt hyra? Om inte, måste lokalhyresavtalen sägas upp för omförhandling.

5

Det är också viktigt att gå igenom föreningens **underhållsplan** om en sådan finns och är uppdaterad. Om ingen underhållsplan finns kan det vara idé att göra en teknisk besiktning av fastigheten. Den bör utföras av en person med bred kunskap inom fastighet och underhåll. Denne får bedöma när i tiden ett visst underhåll, exempelvis fasadrenovering, måste genomföras och till vilken ungefärliga kostnad. Kanske är det också dags för den obligatoriska ventilationskontrollen eller sotning? Då ska ni även budgetera för det.

6

**Hur finansierar vi det kommande årets underhåll?**

Räcker pengarna vi har på banken eller måste vi ta upp nya lån? Det innebär i så fall ökade räntekostnader och amorteringar som ska läggas in i budgeten.

7

Har styrelsen planer på några **större projekt i föreningen**? Hur är det i så fall tänkt att dessa ska finansieras?

8

Togs beslut om några förändringar av **styrelsearvodena** på senaste stämman? Det behöver i så fall också räknas med i budgeten tillsammans med sociala avgifter. Och är arvoden indexreglerade ska de förstås räknas upp.

9

**Hur sätter vi avgiften?**

Om något i föreningen ska förändras eller underhållas kan avgiften som tas ut av medlemmarna behöva ses över. Men styrelsen kan inkludera en summa för planerat underhåll i beräkningen av avgiften oavsett om föreningen planerar att göra något eller inte. På så sätt säkerställs att resurser finns när åtgärden väl ska genomföras. Antingen kan den budgeterade summan sparas i pengar eller i form av att föreningen amorterar så att det skapas ett låneutrymme för nya lån. Ett sparande innebär att föreningens kapital byggs upp. Om föreningen istället amorterar minskar kapitalskulden vilket innebär lägre räntekostnader.

I båda fallen kan medlemmarna tycka att styrelsen istället ska sänka avgifterna. Men då minskar möjligheten för styrelsen att garantera resurser för framtida åtgärder. Dessa måste då finansieras med nya lån när det blir aktuellt att utföra dem och kommer att innebära högre kostnader – med höjda avgifter som följd.

## Tips!

- > I samband med budgetarbetet är det bra att se över föreningens lånevillkor, amorteringar och räntebindningstider. Här finns mycket pengar att spara.
- > Se över föreningens placerade pengar för att få så bra räntevillkor som möjligt.

2

**Se över era leverantörsavtal**

exempelvis för trapphusstädning, snöröjning, förvaltning med mera. Får ni vad ni betalar för eller ska ni säga upp och försöka hitta någon annan? Kolla

med grannföreningar om de har en leverantör som de är nöjda med som kan rekommenderas. Om avtalen är indexerade, vilket bland annat förekommer för ekonomisk och teknisk förvaltning, ska kostnaden räknas upp.



## Del 6: Det sjunde decenniet – 1980-talet

1980-tal, högkonjunktur och ett välmående Sverige. För vår del präglades decenniet av expansion, både vad gäller antalet medlemsföreningar, breddad service och ett än mer målinriktat bostadspolitiskt arbete.



Foto: Nordr

Starka fasadfärger, såsom rostrött och grönt, kännetecknar 1980-talets byggnader, här Södra station i Stockholm.

## Stärkt påverkansarbete, utveckling och renodling

**A**

rtiondet 1980-talet kallas i folkmun ofta för "det glada 80-talet" och syftar på den högkonjunktur som rådde i mitten av decenniet. Sverige mätte

eförskämt bra och det mesta andades optimism. Heminredningen inspirerades av de amerikanska tv-såporna med svulstiga skinnsoffer, pastellfärgade volanggardiner och glasbord. Personatorerna tog plats i hemmen och de första mobiltelefonerna kom. De fick smeknamnen "yuppienallar" när de så småningom gick att bära med sig.

### Utveckling och ny vd

Byggandet gick på sparlåga trots att efterfrågan på bostadsrätter i storstäderna bara ökade. Priserna på bostadsmarknaden skenade och orsakade "klippekonomi" när fastighetsägare bildade bostadsrättsföreningar och gjorde stora och snabba vinster.

Bostadsrätterna, som då hette SBC, fick en ny vd, Mirja Kvaavik Bartley, och den första juristen Göran Olsson, sedermera vår vd i elva år, anställdes. Vår inriktning mot en aktiv intresseorganisation förstärktes ytterligare då vi 1982 tog över Bostadsföreningars Centralorganisation, BR. Därmed tog vi steget

fullt ut och blev en riksorganisation. Servicen till medlemmarna och utbildningsverksamheten utökades.

### Framgång i rätten

I mitten av 1980-talet drevs en rättsprocess som gällde Stockholms stads VA-avgifter. Med Bostadsrättsföreningen Trumslagaren som pilotfall hävdade vi att de avgifter som togs ut var alltför höga. Stockholms stad stämde inför Statens VA-nämnd.

År 1988 avgjorde Högsta domstolen slutligen till vår fördel: avgifterna hade varit för höga och abonnenterna skulle få pengar tillbaka – cirka en miljard kronor bara i Stockholm. Bostadsrätterna, då SBC, drev sedan liknande ärenden runt om i landet.

### Protester mot hembud och priskontroll

I syfte att motverka spekulation ville Riksbyggen i samband med en byggnation på Värmdö 1981 att stadgarna skulle innehålla en skrivning om att nya medlemmar och överlåtelse skulle godkännas av kommunen. Vi protesterade mot den priskontroll och hembudsskyldighet som den så kallade Värmdömodellen innebar. Justitiekanslern höll med, men debatten blossade upp igen några år

senare i 1983 års bostadsrättskommitté. Först 1985 satte bostadsminister Hans Gustafsson ner foten och sa nej till hembud och priskontroll.

### Motstånd mot flyttskatten

Reavinstskatten seglade upp som en av våra viktigaste profilfrågor under 1980-talet. Vi var i princip ensamma om att vilja ta bort den helt och vi döpte den till flyttskatt eftersom den, än i dag, slår hårt mot de människor som flyttar och gör bostads- och arbetsmarknaden orörlig.

I början av 1980-talet bidrog vi också till att lagstiftningen ändrades så att det blev lättare att ombilda till bostadsrätt och ombildningarna tog fart.

### Byggverksamheten såldes

Renodlingen av verksamheten som intresseorganisation ledde också till att vi 1984 sålde vår bygg- och underhållsverksamheten till JM Byggnads- och Fastighets AB. År 1987 startade vi vårt bosparande och tre år senare fanns det drygt 20 000 bosparare i kön och 2 000 lägenheter var under planering eller produktion. ◦

Källa: SBC 70 år, tidigare årsredovisningar

**I nästa nummer:** När vi går in i 1990-talet har vi under decenniet gått från 671 medlemsföreningar till 2 359 – en ökning med 350 procent. Runt hörnet väntar dock bankkras och när räntesubventionerna på lån tas bort 1991 går drygt 600 bostadsrättsföreningar i konkurs.

# Måste medlemmarna ställa upp på städdagarna?

Många bostadsrättsföreningar anordnar under året en eller flera städdagar – ett sätt att hålla nere kostnaderna och skapa gemenskap i föreningen. Men att delta är frivilligt och att ta ut en "straffavgift" av dem som inte gör det är inte tillåtet.

**U**nder höst och vår är det många bostadsrättsföreningar som har städdagar då medlemmarna uppmanas att ställa upp och hjälpa till. Vanligt är att det är samma personer som alltid deltar och likaså samma medlemmar som aldrig gör det. Detta kan skapa en irritation och de som engagerar sig tycker kanske att de som inte ställer upp borde betala en avgift för det – en "straffavgift" – men det är inte tillåtet.

Alla medlemmar betalar en årsavgift till föreningen som i många fall debiteras månadsvis. Den ska täcka föreningens driftskostnader, det vill säga uppvärmning, vatten, el, löpande underhåll, amorteringar med mera. Städning – även höst- och vårstädning utomhus – ingår i princip i den löpande skötseln av fastigheten och ryms alltså i årsavgiften. En del föreningar ser dock en möjlighet att hålla kostnaderna nere för utvändig städning genom att utföra arbetsuppgifterna själva.

Men en bostadsrättsförening kan alltså inte ta ut andra avgifter av medlemmarna än de som är tillåtna enligt

bostadsrättslagen. Dessa är insats och årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning. För att föreningen ska ha rätt att ta ut de fyra sistnämnda avgifterna krävs dessutom att föreningens stadgar har bestämmelser om det och kan då tas ut efter beslut i styrelsen.

Om en förening ändå skulle avisera en medlem en straffavgift kan medlemmen vägra att betala och föreningen kommer inte att lyckas få betalt genom sedvanligt Kronofogde- och domstolsförfarande. Observera att bostadsföreningar, föregångaren till dagens bostadsrättsföreningar, är undantagna och kan ta ut en sådan avgift eftersom de inte regleras av bostadsrättslagen.

Så hur ska då föreningen göra för att fler ska hjälpa till på städdagarna? Ett sätt kan vara att locka med trevlig samvaro och fika eller mat efter arbetsdagens slut. Bjud alltså gärna in medlemmarna att delta på städdagen, men tänk på att deltagandet måste vara frivilligt. ◦



Hitta alla medlemsformulär på [bostadsrätterna.se/medlemsformaner](#) (inloggning krävs)

## 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.

### Ökad kommunikation

#### med boendeapp Boappa

Genom vårt avtal med Boappa erbjuds ni boendeappen helt kostnadsfritt. Tvättstugebokning, dokumenthantering, styrelserådgivning och möjligheten för grannar att kommunicera och låna eller köpa prylar av varandra. Allt samlat på samma plats.



- > 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



Foto: Shutterstock

# frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



## Ska webbansvarig ha tillgång till e-posten?

Vi har en styrelseledamot som har avgått men som fortsatt ska vara ansvarig för föreningens webbplats. E-post som berör exempelvis uppdateringar av webbplatsen kommer till styrelsens e-postadress, varför webbansvarig har behov av åtkomst till den. Är det okej att personen har fortsatt tillgång till vår e-postinkorg? En sekretessförbindelse som gäller i tre år efter avgång har undertecknats.

Svar: Allra säkrast vore det förstas om ni bevakar inkorgen och vidarebefordrar e-post som angår webbansvarig till denne, men i praktiken är nog riskerna ganska små med att ge fortsatt åtkomst eftersom personen har ingått en sekretessförbindelse så som ni beskriver.



## Måste vi svara på alla frågor?

En av våra medlemmar skickar mängder av frågor till styrelsen. Frågan är vilken skyldighet vi har att bemöta alla dessa frågor. När det gäller sakfrågor försöker vi naturligtvis reda ut frågetecknen, men har styrelsen skyldighet att göra det?

Svar: Generellt gäller att ni ska försöka vara tillmötesgående mot era medlemmar, men blir det väldigt många frågor om en specifik sakfråga är det kanske bättre att kalla till ett informationsmöte med möjlighet för alla att ställa frågor. Då får dessutom alla medlemmar möjlighet att få samma information.



## När ska arvodet betalas ut?

Det står ingenting i våra stadgar om när arvodet till styrelseledamöterna ska betalas ut. När är det mest lämpligt att betala ut arvodet till styrelsen? Får styrelsen själv besluta om detta eller måste det beslutas på en årsstämma? Och bör det skrivas in i stadgarna?

Svar: Det är styrelsen som beslutar om när arvodet ska betalas ut och det är inget som brukar regleras i stadgarna. Vanligt är att arvodet betalas ut en tid efter stämman då ny styrelse har valts.



## Är tvättmaskin i köket okej?

En nyinflyttad medlem frågar om det är möjligt att installera en tvättmaskin i köket. Vi har tidigare godkänt att boende installerar diskmaskin i sitt kök om det görs fackmannamässigt, men tvättmaskin i kök har vi inte tidigare fått någon fråga om. Hur ska vi ställa oss till det?

Svar: Det är nog svårt att hindra en medlem från att installera en tvättmaskin i köket då sådana installationer anses kunna utföras. En tvättmaskin bör helst installeras i ett utrymme med tätskikt och golvbrunn, men i branschreglerna **Säker vatten** kan en tvättmaskin installeras i kök under vissa omständigheter. Tänk dock på att tvättmaskinen kan orsaka störningar som överskrider tillåtna gränsvärden. Då får styrelsen behandla det som ett störningsärende.



Foto: Shutterstock



## Ska vi tillåta andrahandsuthyrningen?

En medlem vill på grund av studier hyra ut sin lägenhet i ett år. Uthyrningen ska gå via ett företag som sedan låter en anställd flytta in. Vi godtar ju inte juridisk person vid köp. Hur ska vi göra i detta fall? Ska vi tillåta det?

Svar: Ni kan säga nej om ni har ett förbud mot juridiska personer specificerat i stadgarna. Villkoret gäller även vid andrahandsuthyrning. Ett sätt att lösa detta är att villkora tillståndet med att det endast gäller uthyrning till en specifik person på företaget. Om de senare vill hyra ut till en annan person krävs en ny ansökan och en ny prövning av medlemmens skäl.



## Hur ska vi välja nya ledamöter?

En av de nyvalda ledamöterna har redan valt att lämna styrelsen och en annan ska flytta. Vi kommer alltså att behöva få in fler styrelseledamöter i styrelsen. Hur går vi till väga?

Svar: Om ni behöver fylla på antalet ledamöter i styrelsen kallar ni till en extra stämma där punkten "Fyllnadsval av ledamöter" finns på dagordningen. Det kan vara klokt att benämna punkten "Fyllnadsval av ledamöter och suppleanter" ifall någon av suppleanterna kan tänka sig att bli ledamot och ni i stället behöver välja in en suppleant.