

# Så fungerar valberedningen

**Oftast har föreningar en valberedning med syftet att underlätta valen vid stämman. Men vad ingår i förtroendeuppdraget?**

**VAD BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS** valberedning ska göra och hur den ska arbeta är över huvud taget inte reglerat i någon lag. Möjligen kan stadgarna ange en inriktning av uppdraget. Om valberedningen nu är oreglerad, vad innebär detta då? Mönsterstadgarna som Bostadsrätterna tillhandahåller säger kort och gott att "valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode". Valberedarna väljs på en föreningsstämma av medlemmarna.

Vilka är då bäst lämpade att ingå i valberedningen? Här kan med fördel före detta styrelseledamöter och suppleanter ingå, eller personer som har ett brett kontaktnät i föreningen.

Ofta är det styrelsen som i början av året så att säga får sparka igång valberedningens arbete. Det kan förslagsvis ske i samband med ett styrelsemöte dit valberedningen bjuds in för att diskutera vilket behov av nya ledamöter som finns. Kanske kommer någon att avgå, och styrelsen kan ha önskemål om vissa specialkompetenser. För sakens skull är det viktigt att påpeka att valberedningen inte medverkar i själva styrelsemötet, som ju bara är till för den valda styrelsen. De har inte heller någon rätt att läsa styrelseprotokoll, eller i övrigt ta del av styrelsens dokumentation.

**MÅNGA GÅNGER FUNGERAR** valberedningens arbete på detta sätt, i bred dialog med medlemmar och styrelse. Men valberedningen behöver inte prata med styrelsen och de kan fritt lägga förslag på nya ledamöter och suppleanter eller kanske föreslå en helt ny styrelse.

I valberedningens uppdrag ligger att föreslå nivå på arvode till de olika förtroendeuppdragen som finns i en bostadsrättsförening. Många frågar sig vad snittet ligger på när det gäller ersättning till styrelsen. En några år gammal un-

dersökning visar att det är vanligt att en styrelse får 1 000–1 500 kronor per lägenhet och år att dela på, men givetvis kan det variera från förening till förening beroende på exempelvis antalet lägenheter och styrelsens arbetsbörda.

**INFÖR FÖRENINGSTÄMMAN** ÄR det lämpligt att valberedningens förslag skickas ut i förväg, antingen tillsammans med kallelsen och övriga handlingar eller helt separat. Då kan föreningens medlemmar i lugn och ro ta ställning till förslagen.

Bäst är förstås om valberedningen vid stämman muntligt går igenom sina förslag och att de personer som kan bli valda får presentera sig själva. Det innebär inte att medlemmarna vid stämman på något sätt är bundna till valberedningens förslag. En enskild kan föreslå helt andra namn och arvodesnivån kan höjas och sänkas. Sedan är det upp till stämmodeltagarna att ta ställning till vad som är bäst.



Illustration: ROBERT HILMERSSON



# Ansvarsfördelning i föreningen

Grundläggande i bostadsrätt är att föreningen ansvarar för huset och bostadsrättshavaren för sin lägenhet. Det är inte specificerat i bostadsrättslagen var ansvarsgränsen går och det är då föreningens stadgarna är viktiga. Syftet med stadgarna är att vara mer detaljerade för att hjälpa styrelse och medlemmar.

**STYRELSEÅRSGIVNINGEN PÅ** Bostadsrätterna får ofta frågor om det är föreningen eller medlemmen som ansvarar för dörr, fönster, balkong, golv och så vidare. Ett lika vanligt svar är att föreningen behöver se vad som står i stadgarna, eftersom det är där svaret ofta finns. Lagen säger nämligen att föreningen kan låta stadgarna bestämma om vem som ansvarar för vad.

Det finns fördelar med att precisera ansvaret i stadgarna, därför att det på så sätt blir tydligt för medlemmarna och styrelsen om vad som gäller. Lagen anger kort och gott att medlemmen svarar för lägenhetsunderhållet, om inte annat framgår av stadgarna. I dessa görs därför en lämplig fördelning av ansvaret, men i de allra flesta stadgar

läggs i stort sett hela lägenhetsunderhållet på medlemmen.

Dock finns några viktiga undantag från medlemmens ansvar för uppkomna skador i den egna lägenheten. Reparationer på grund av vattenledningskada i lägenheten svarar alltid föreningen för, liksom för reparationer efter bränder. En rekommendation är att efter-

sträva tydliga stadgar som drar upp gränserna mellan medlemmens och föreningens ansvar för lägenhetsunderhållet.

Mönsterstadgarna som Bostadsrätterna tillhandahåller sina medlemsföreningar kan vara ett bra exempel på detta. Stadgarna finns efter inloggning på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) - Allt om bostadsrätt - Fördjupning.

Förening



Medlem



## FÖRDELNING AV ANSVAR

Så här fördelar Bostadsrätternas mönsterstadgar ansvar mellan förening och medlem. Läs alltid den egna föreningens stadgar för att se vad som gäller då det kan skilja sig en hel del mot lathunden här nedan.

	Föreningen	Medlemmen
<b>Lägenheten</b>		
<b>Bad-/våtrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stamar till lägenheten (ledning som tjänar flera lägenheter)</li> <li>• Undergolv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuktisolerande skikt</li> <li>• Inredning och belysningsarmaturer</li> <li>• Vitvaror och sanitetsporlin</li> <li>• Klämring till golvbrunn</li> <li>• Rensning av golvbrunn och vattenlås</li> <li>• Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning</li> <li>• Kranar och avstängningsventiler</li> <li>• Ventilationsfläkt</li> <li>• Elektrisk handdukstork</li> </ul>
<b>Kök</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stamar till lägenheten (ledning som tjänar flera lägenheter)</li> <li>• Undergolv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitvaror</li> <li>• Köksfläkt</li> <li>• Rensning av vattenlås</li> <li>• Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning</li> <li>• Kranar och avstängningsventiler. I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning</li> </ul>
<b>Övriga rum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Undergolv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ytskikten på golv, väggar och innertak</li> <li>• Inredning (hatthylla, garderober, skåp, beslag)</li> <li>• Icke bärande innerväggar</li> </ul>

	Föreningen	Medlemmen
<b>Byggnad</b>		
<b>Fönster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kittning</li> <li>• Karmar</li> <li>• Fönsterglas och bågar</li> <li>• Utvändig målning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster</li> </ul>
<b>Trappa</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invändig trappa i lägenhet</li> </ul>
<b>Dörrar och snickerier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ytterdörr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Till ytterdörr hörande läs inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr och innerdörrar i lägenheten</li> <li>• Socklar, foder och lister</li> </ul>
<b>Balkong</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonggolv</li> <li>• Balkongräcke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inredning, blomlådor</li> </ul>
<b>Tekniska installationer</b>		
<b>Ventilation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanaler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rengöring ventilationsdon</li> <li>• Ventilationsfilter</li> <li>• Tätningsslistor</li> </ul>
<b>Värme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vattenradiatorer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork som installeras efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt</li> <li>• Elradiator</li> <li>• Målning av radiatorer</li> </ul>
<b>Sanitet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avloppsanläggning och vattenledningar fram till lägenhet</li> <li>• Ej åtkomliga ledningar i våtrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frilagda ledningar i våtrum</li> <li>• Blandare</li> <li>• Varmvattenberedare</li> <li>• Rensning av vattenlås och golvbrunn</li> </ul>
<b>El</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mätning fram till undercentral/säkringskåp i lägenhet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elledning, telebroadband och tv-ledningar i lägenhet</li> <li>• Eluttag och strömbrytare</li> <li>• Elvärme i golv som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt</li> <li>• Jordfelsbrytare</li> </ul>

Förening



Medlem



# Inget stöd för budgeten

## Vad händer nu?



Socialdemokraternas och Miljöpartiets budgetproposition fick inget stöd i riksdagen, i stället blev ramarna i alliansens budgetmotion antagna. En effekt är att det inte blir några miljö-satsningar på miljöprogrammet just nu. Samtidigt kan öökta bostadsrättsföreningar få leva under nya villkor från 2016.

**EGENTLIGEN FANNS DET** bara två större nyheter i S och MP:s budgetförslag, som Bostadsrätterna Direkt rapporterade om i förra numret. Den ena rörde ett stöd till energieffektiviseringsåtgärder i miljöprogrammet och den andra gällde öökta bostadsrättsföreningar. Miljöstödet skulle utgå med ett antal hundra miljoner per år fram till 2018 med syftet att stödja renoveringar, även om det i praktiken inte innebar några större summor per lägenhet. Förslaget hade en riksdagsmajoritet mot sig och föll därför

vid votering i riksdagens kammare.

Det andra förslaget, om öökta bostadsrättsföreningar, har haft en mer oklar utgång. Förslaget innebar att de lättnadsregler som funnits för dessa föreningar, som har stora inkomster från annan verksamhet, inte skulle förlängas vid utgången av 2015. Konsekvensen av detta kan då bli att lättnadsbeloppet för medlemmarna tas bort och att skattesatsen för avkastning av kapital sänks från 30 till 25 procent. Oklarheten har bestått i huruvida detta

blir av eller inte, i synnerhet som frågan inte nämns i allianspartiernas budgetmotion, men sannolikt är det så att nya villkor gäller från 1 januari 2016, om riksdagen inte ändrar sig.

**TOLKNINGEN SOM** Bostadsrätterna gör är att lättnadsreglerna inte är budgetpåverkande och helt enkelt löper ut, och det ses som en avsiktsförklaring från riksdagens sida att inte förlänga undantagen. I budgetpropositionen står det att regeringen ska arbeta vidare med Bostadsbeskattningskommitténs förslag, som föreslog dessa och andra ändringar, men vad utkomsten av detta blir är mycket osäkert. Frågan berör cirka 5 000 bostadsrättshavare och Bostadsrätterna har en fortlöpande dialog med beslutsfattarna för att uppmärksamma dem på konsekvenserna om lättnadsreglerna försvinner.

## Ny idéskrift:

# Förbättra årsredovisningen i föreningen

Efter att Bokföringsnämnden förbjudit avskrivningar kommer nu en idéskrift om hur en bostadsrättsförenings årsredovisning kan bli bättre för att hjälpa köpare, medlemmar och andra. I ett senare skede tas ett övervägande fram med förändringar i gällande system.

**BOSTADSRÄTTERNA GER** tillsammans med FAR, HSB, Riksbyggen och SBC ut en idéskrift om förbättrade årsredovisningar. Skriften fokuserar på underhållet av huset: när gjorde bostadsrättsföreningen något väsentligt åt huset, och när planerar föreningen att göra något nästa gång? I dag är det väldigt tunnslätt med information om detta, trots att det är en av de viktigaste frågorna för egentligen alla berörda. Kanske har föreningen tidigare den informationen i en underhållsplan, kanske får de skapa sig en uppfattning om framtiden.

Bakgrunden är att Bostadsrätterna, FAR, HSB, Riksbyggen och SBC är eniga om att det är mycket annan information i årsredovisningen än just avskrivningar som är viktiga, både för blivande köpare av lägenheter och för

föreningens egen analys av den ekonomiska situationen. Samtidigt finns ett behov av att både höja standarden på redovisningarna och enhetligheten.

En annan nyhet är de tabeller med nyckeltal för den mest intressanta informationen som styrelsen ska redovisa i förvaltningsberättelsen. Dessa säger väldigt mycket om föreningen. Åtskillig information finns redan i årsredovisningens sifferdelar, men idéskriften ger en intressant sammanställning och jämförelse över tiden. Sannolikt blir det nu mycket lättare att jämföra en förening med en annan.

Skriften finns att ladda ner på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se).



Idéskriften ger konkreta förslag på hur föreningens årsredovisning kan förbättras i och med förbudet mot progressiva avskrivningar.

# FÖRENKLA STYRELSEARBETET!

Som en medlemsförmån tillhandahåller Bostadsrätterna blanketter på webben. Dessa är nu omgjorda och kompletterade, dessutom väntar fler nya under 2015.

**MÅNGA AV BLANKETTERNA** är användbara för styrelsen i dess arbete och blanketterna är granskade så att de är juridiskt korrekta. Sådana exempel är lokalhyresavtal, rättelseanmaning vid otillåten andrahandsuthyrning och uppsägning av lokal för villkorsändring. Andra blanketter riktar sig till den enskilde bostadsrättshavaren: godkännande vid ombyggnation av lägenhet och fullmakt till stämman.

För att ladda ner blanketterna behöver användaren inloggningsuppgifter.

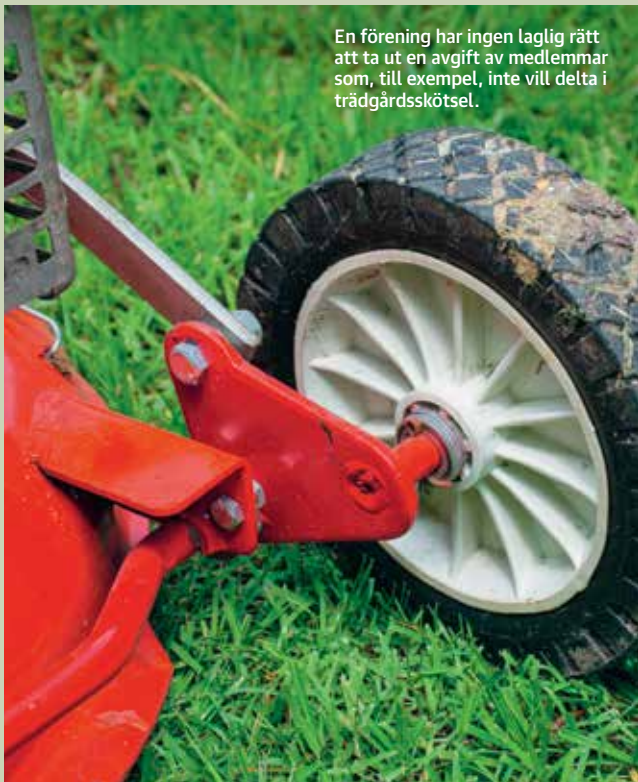
Föreningens medlemmar och styrelse har olika inloggningsuppgifter och det styr åtkomsten till blanketterna beroende på vem användaren är. Saknar föreningen inloggning? Kontakta i så fall Bostadsrätterna.



Som medlemsförmån erbjuder Bostadsrätterna nedladdningsbara blanketter.

## FRÅGOR & SVAR

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



En förening har ingen laglig rätt att ta ut en avgift av medlemmar som, till exempel, inte vill delta i trädgårdsskötsel.

**Svar:** Det finns inte några exakta gränser för vad en förening får ägna sig åt, se de föreningar som bygger bastu och pool i huset. Men det bestämda rådet i ert fall är att avstå från detta förslag till konstförening och skälet är att föreningen ska bidra med medel. Anta att hälften av medlemmarna går med i föreningen. Då kommer dessa kunna dra nytta av föreningens bidrag. Men övriga medlemmar som inte är med kan då hävda att föreningen gynnar vissa medlemmar på andra medlemmars bekostnad och att detta strider mot likabehandlingsprincipen.

### Hur gör vi med förråden?

**?** I samband med en råvindsrenovering ska vi tömma källaren och bygga nya förråd eftersom medlemmarna kommer att bli av med det extra förrådet på vinden. Vi kommer att meddela medlemmarna att förråden måste vara tömda och upplåsta senast ett visst datum för att vi ska kunna påbörja renoveringen. Det är redan beslutat på en stämma att detta ska göras. Vad har vi i styrelsen för rättigheter om en eller flera medlemmar inte tömmer förråden eller inte lämnar det öppet? Kan vi bryta upp låset och transportera bort sakerna i förrådet?

**Svar:** Det är i princip i och för sig skäl för uppsägning av förrådet om innehavaren inte lämnar er tillträde. Men är det fråga om ett låst förråd och innehavaren är känd får ni faktiskt inte på egen hand bryta upp lås och ta bort föremål. Det är formellt sett ett brott, egenmäktigt förfarande. Ni måste då ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden. Men processen kan ta ett tag och ni behöver kanske räkna med förseningar. Är innehavaren okänd kan ni dock bryta upp förrådet.

### Kan vi debitera för trädgårdsskötseln?

**?** Är det möjligt för oss att genom en stadgeändring få in en avgift som faktureras de som aldrig visar något intresse av att hjälpa till med praktiska sysslor i föreningen. Vad gäller alltså rent juridiskt?

**Svar:** Nej, så får ni inte göra. En förening har ingen laglig rätt att kräva att medlemmar ska utföra arbete på föreningens mark eller i allmänna delar av huset. Det innebär att föreningen inte kan ta ut straffavgift av medlemmar som inte vill utföra sådant arbete. Skulle en förening likväl ta in bestämmelser om detta i sina stadgar är dessa ogiltiga.

### Okej att lämna uppgifter om medlem?

**?** Vi har fått en begäran från en hyresvärd om att få ta del av vår medlemsförteckning. Hyresvärden vill ha uppgift rörande en av våra medlemmar; om hon äger bostadsrätten själv, när hon tillträdde med mera. De hänvisar till bo-

stadsrättslagen 9 kap. 9 §. Vi undrar om vi måste lämna ut sådana uppgifter?

**Svar:** En bostadsrättsförening måste föra en medlemsförteckning. Den ska innehålla namn, postadress och vilken bostadsrätt medlemmen har. Medlemsförteckningen är offentlig, ni kan enbart lämna ut dessa uppgifter. Men förväxla inte denna med lägenhetsförteckningen där de övriga efterfrågade uppgifterna finns, nämligen ägarandel, bostadsyta etc. Det är bara medlem själv som har rätt att få ut sådana uppgifter.

### Är konstförening rätt för oss?

**?** En medlem vill att vi startar en konstförening. I våra stadgar står det: "Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning". Därmed skulle en sådan konstförening inte främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Håller ni med om detta?



## Ändra adress hos Bostadsrätterna

Har det skett förändringar i styrelsen? Några har avgått, andra är nyvalda? Ibland går Bostadsrätterna Direkt till en personlig adress och du kanske får den här tidningen felaktigt? Ändra i så fall adressen hos Bostadsrätterna. Antingen via e-post [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) eller per telefon 0775-200 100.

## SBAB lämnar mindre orter

Den statliga banken SBAB har sedan 1990-talet mer eller mindre konkurrerat med andra banker och bidragit till att det numera är samma räntor för villa- och bostadsrättslån. Även företag och bostadsrättsföreningar kan låna hos SBAB. I december meddelade banken att de nu lämnar företagsmarknaden på mindre orter, vilket också berör bostadsrättsföreningar. SBAB kommer inte att ge några nya lån på mindre orter, och de som redan har lån där får andra och förmödat sämre villkor jämfört med tidigare. Berörda kunder ska enligt SBAB vara informerade via brev.



## Ändrade indextal

Prisbasbeloppet styr i en del föreningar till exempel nivån på styrelsearvodet. För 2015 höjs detta med en hundralapp jämfört med 2014 och landar på 44 500 kronor. Konsumentprisindex (KPI) har minskat något. I oktober var detta 314,02 vilket är en liten minskning jämfört med samma period förra året. KPI har betydelse för justering av lokalhyra, förutsatt att det finns en sådan klausul i hyresavtalet.

