



Information om föreningsformen och styrelsearbetet



Föreningsformen

- En *bostadsrättsförening* är en speciell form av ekonomisk förening som omfattas av:
 - Bostadsrättslagen (1991:614)
 - Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667)
- ”1 § *En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.*”
(bostadsrättslagen)



Föreningsformen

- Föreningen äger fastigheten och är till för medlemmarna
- Föreningen tar en *avgift* från sina medlemmar för att finansiera drift, lån osv.
- Föreningen tar *hyra* från sina hyresgäster



Avgiften bör vara så låg som möjligt

- *Hyran* bör vara så hög som möjligt



- Högre hyra = lägre avgift för medlemmarna



Hur fungerar föreningen?

Stämma

- Varje medlem har en röst
- Ordinarie eller extrastämma

Styrelse

- Vald av stämman
- Fattar de flesta besluten

Uppdrag

- Många uppdrag till olika leverantörer, bl a Einar Mattsson



Stämman

- Ordinarie stämma en gång om året
- Styrelsen kallar extrastämma vid behov
- *”Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.”*
(Brf. Bågens stadgar)



Stämman

- Varje medlem har en röst oavsett avgift eller antalet bostadsrätter (högst en röst per lägenhet)
- *Kallelsen* redogör för medlemmarna vilka beslut som kommer att fattas under stämman
- **Viktigt: stämman får endast fatta beslut om frågor som anges i kallelsen**



Stämmans ansvar

- Att anta *stadgar* till föreningen
- Att utse en *styrelse* och en *revisor*
- Att ta ställning till *årsredovisningen*
- Att fatta *väsentliga beslut*
- ”15 § *Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.*”
(bostadsrättslagen)



Stämmans ansvar

- Att ta ställning till *motioner* från medlemmar (endast ordinarie stämma)
- I Brf. Bågen utser stämman en *valberedning* och fastställer arvodet för styrelsen och revisorerna



Styrelsen

- *”Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. En ledamot och en suppleant för denne utses av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämma. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år.”*
(Brf. Bågens stadgar)
- Valberedningen föreslår lämpliga kandidater men även spontana val är möjliga



Styrelsens ansvar

- *”6 § Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.”*
(lagen om ekonomiska föreningar)
- Med några undantag är styrelsen ansvarig för de flesta besluten i föreningen



Bostadsrätt kontra hyresrätt



- En bostadsrättsförening har inga ägare och *inget vinstsyfte*
- Målet är normalt att *sänka avgiften* så mycket som möjligt
- Förekommer en vinst under året tillhör pengarna de boende och inte någon extern part
- I Brf. Bågen används eventuella vinster till engångsamorteringar av banklån vilket sänker avgiften på sikt



Bostadsrätt kontra hyresrätt

- I en bostadsrättsförening är avgiften ett nollsummespel
- Exempel: krav på sänkt hyra med 1 000kr under mars månad pga byggstörningar i fastigheten
 - Hyresrätt: hyresgästerna spar 1 000kr på fastighetsägarens bekostnad
 - Bostadsrätt: medlemmarna betalar 1 000kr mindre i avgift för mars månad, föreningen förlorar motsvarande summa och höjer april avgiften med 1 000kr...



Bostadsrätt kontra hyresrätt

- Exempel: krav på nya maskiner i tvättstugorna
 - Hyresrätt: fastighetsägaren står för kostnaden
 - Bostadsrätt: utrustningen finansieras genom höjd avgift (eller utebliven sänkning)
- **Alla förbättringar i fastigheten finansieras genom avgiften!**



Styrelsens arbete

- Styrelsen består i dag av 8st medlemmar och 2st HSB:s representanter
- Ca. 15 styrelsemöten per år plus 1-2 stämmor
- Mycket arbete mellan mötena
- Blandning av olika kunskaper och intresseområden viktig
- Viktigaste området är föreningens ekonomi – viktigt att dessa kunskaper finns inom styrelsen



Styrelsens arbete

- Permanenta arbetsgrupper inom styrelsen:
 - Ekonomi
 - Yttre miljö (parken och Södertorn)
 - Information
 - Upphandling, avtal, juridik
 - Överlåtelser
 - Internet
 - Städning och grovsopor
 - Lokalhyresgäster



Styrelsens arbete

- Permanenta arbetsgrupper inom styrelsen:
 - Nyckelsystem
 - Underhållsplan
 - Trappombud
 - Bågbladet



Styrelsens arbete

- Tillfälliga arbetsgrupper inom styrelsen:
 - Portkoder
 - Värme- och ventilationsprojektet
 - Citybanan
 - Hjärteprojekt tillkommer varje år!



Styrelsens arbete

- Exempel på hjärteprojekt:
 - Internet
 - Förvärv av HSB:s tidigare lokaler
 - Frivillig momsregistrering
 - Nytt nyckelsystem
 - Ombyggnad av gemensamma lokaler
 - Webbplatsen
 - Värme- och ventilationsprojektet
 - Bevakning av Citybanan



Styrelsens arbete

- Mycket spännande men även krävande uppdrag
- För att hinna med jobb, styrelse och familj är vi tvungna att prioritera styrelsens åtagande:
 1. Lagstadgade krav (årsredovisning osv)
 2. Drift
 3. Upphandling och kostnadssänkningar
 4. Information
 5. Annat – om det finns tid över!



Styrelsens arbete

- **Mycket kan också göras utanför styrelsen**
 - Lokalkommitté
 - Trappombud
 - Internetgruppen
 - ...



Styrelsens arbete

- Styrelsen uppskattar:
 - Att den som begär en kostsam förbättring är beredd att betala för den genom höjd avgift eller utebliven sänkning
 - Att den som begär tidskrävande arbete är beredd att hjälpa till
 - Att medlemmarna accepterar att våra jobb måste få komma först – styrelsearbetet betalar ca 20-30kr per satsad timme och även vi måste betala avgiften!



Ovetenskaplig avgiftsjämförelse

| | oktober 1998 | oktober 2007 | |
|--------|---------------------|---------------------|---------------|
| Avgift | 8 063:- | 6 724:- | - 17 % |
| KPI | 257,3 | (augusti) 289,4 | + 12 % |
| | | | - 26 % |



Anmäl ditt intresse redan i dag!

- Att någon gång under livet ställa upp i styrelsen eller valberedningen ingår i "konceptet" med bostadsrättsföreningar
- Spännande jobb med möjlighet att driva hjärteprojekt
- Nyttig arbetslivserfarenhet
- Kontakta valberedning@fatburen.org

