

För brf



JURIDISK INFORMATION:

FÖRENINGSTÄMMA



HSB – där möjligheterna bor

En handledning i konsten att genomföra en föreningsstämman i en bostadsrättsförening. Skriften innehåller även konkreta tips för dig som ska vara stämmoderförande och en sammanställning över vilka majoritetskrav som gäller vid olika stämmobeslut.



INNEHÅLL

Inledning	4
Vad är HSB kod för bostadsrättsföreningar?	5
Vad är en föreningsstämma?	5
Hur kallar man till föreningsstämman?	6
Vad ska kallelsen innehålla?	6
Föreningsstämmans öppnande	7
Vilka beslut kan fattas på föreningsstämman?	7
Protokoll	7
Röstning	8
Ombud och biträde	8
Dagordningen med kommentarer	10
Handledning för stämмоordförande	14
Hur fattas besluten?	18

Förkortningar och ordförklaringar

LEF	Lagen om ekonomiska föreningar
BRL	Bostadsrättslagen
Brh	Bostadsrättshavare
Brf	Bostadsrättsförening
Normalstadgar	HSB normalstadgar för bostadsrättsföreningar antagna av HSB Riksförbund (år 2011, version 5)
(X:X)	Hänvisningar till lagtexter görs enligt (kapitel:paragraf) exempelvis (7:5) innebär 7 kapitlet 5 §.
Koden	HSB kod för bostadsrättsföreningar (version 1)



INLEDNING

Syftet med denna skrift är att redogöra för förfarandet kring föreningsstämman och att vara ett stöd både för styrelsen under förberedelsen inför föreningsstämman samt för den som ska leda föreningsstämman som stämмоordförande. Enligt lag och stadgar ska bostadsrättsföreningen årligen hålla en ordinarie föreningsstämma. Det är vanligt att en mängd olika frågor kommer upp inför föreningsstämman, till exempel när och hur kallelse ska ske, hur kallelsen ska se ut, vem som får närvara på föreningsstämman, hur en omröstning ska gå till och så vidare. Det är till stor del styrelsen och valberedningen som förbereder föreningsstämman och dess innehåll. Medlemmarna kan också bidra genom att lämna in motioner. Själva föreningsstämman leds av stämмоordföranden.

Skriften är upplagd på följande sätt:

Inledningsvis redogörs för allmän information kring föreningsstämman och vanliga frågor som uppkommer exempelvis avseende röstning på föreningsstämman. Därefter ges särskilda kommentarer till varje punkt som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma och olika förslag på vad som är lämpligt att säga vid de olika punkterna. Sist finns en sammanställning över olika typer av beslut som kan förekomma på en föreningsstämma och vilka regler som gäller för att de ska bli giltiga. I markerade rutor anges de bestämmelser i lag och stadgar som gäller för det aktuella avsnittet. Tänk på att skriften utgår från 2011 års normalstadgar, version 5.

Det finns många olika sätt och metoder att genomföra en föreningsstämma. Denna skrift är en vägledning.

E-posta gärna tips, idéer och synpunkter så skriften kan förbättras till nästa upplaga, till juristerna@hsb.se

VAD ÄR HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR?

HSB-stämman i maj 2013 antog HSB kod för bostadsrättsföreningar. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Koden innehåller regler kring föreningsstämman, valberedningen och styrelsen.

En bostadsrättsförening väljer själv om man vill arbeta efter koden eller inte. Beslut att arbeta efter koden fattas på bostadsrättsföreningens föreningsstämma. Koden kan fungera som ett hjälpmedel även för en bostadsrättsförening som inte har antagit koden.

Koden tillämpas efter principen ”följ eller förklara”. Det innebär att om en bostadsrättsförening, som har antagit koden, ändå vill frånga någon punkt kan den göra det, men är då skyldig att skriftligen förklara för medlemmarna varför man gjort en avvikelse.

Till HSB kod för bostadsrättsföreningar har tagits fram informationsskrifer och mallar om olika frågor som rör bland annat föreningsstämman. Till exempel ”Att skriva en motion” och ”Formalia kring föreningsstämma.

Om bostadsrättsföreningen har antagit HSB kod för bostadsrättsföreningar är det viktigt att komma ihåg att den innehåller en hel del regler kring både information till medlemmarna innan föreningsstämman och själva genomförandet av föreningsstämman.

Under respektive avsnitt nedan kommer det, under särskild rubrik, anges vad som gäller för en bostadsrättsförening som har antagit koden.

VAD ÄR EN FÖRENINGSTÄMMA?

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. På föreningsstämman har medlemmarna i bostadsrättsföreningen möjlighet att besluta i bostadsrättsföreningens angelägenheter. En ordinarie föreningsstämma ska bland annat fastställa resultaträkningen och balansräkningen, disponera vinsten eller förlusten samt behandla fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna. En medlem har dessutom rätt att få ett ärende behandlat på föreningsstämman om ärendet inkommit till föreningen inom den tid som anges i stadgarna, i dagligt tal kallas ett sådant ärende för motion.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen har en fråga som föreningsstämman bör ta ställning till. Styrelsen är skyldig att kalla till extra föreningsstämma om det begärs av en revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. I en begäran om extra föreningsstämma från revisor eller medlemmar ska det ärende som önskas behandlat anges.

KODEN: Enligt koden är bostadsrättsföreningen skyldig att informera medlemmarna om datumet för föreningsstämman så snart datumet är bestämt. Likaså ska bostadsrättsföreningen i god tid innan ordinarie föreningsstämma informera medlemmarna om deras rätt att få ett ärende behandlat på föreningsstämman. Informationen ska innehålla hur motioner skrivs, var de ska lämnas och sista datum för att lämna in motioner.

Valberedningen har ett ansvar för att innan föreningsstämman informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse, revisorer och valberedning.

Styrelsen ska se till så att någon person är föredragande på varje beslutspunkt på föreningsstämman.

Styrelsen ska skriftligen redogöra för hur koden tillämpas.

Enligt koden ska hela styrelsen eller i vart fall en beslutsför styrelse delta på föreningsstämman. Detta för att det ska vara möjligt att fatta ett styrelsebeslut i en viss fråga under föreningsstämman om så bedöms som lämpligt.

LEF 7:1, 7:9, 7:10 och 7:11
Normalstadgar § 14
Koden 1.1.2, 1.2.2–1.2.4 och 2.1.1

HUR KALLAR MAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN?

Det är styrelsen som ansvarar för att kallelse sker. Kallelse till en föreningsstämma ska enligt normalstadgarna ske mellan två till sex veckor före föreningsstämman. Om det enligt lag eller stadgar krävs beslut på två föreningsstämmor för att ett beslut ska bli giltigt får inte kallelse till den andra föreningsstämman ske innan den första föreningsstämman är genomförd. I kallelsen till den andra föreningsstämman ska även anges vilket beslut den första föreningsstämman fattade. Det innebär i praktiken att protokollet från den första föreningsstämman måste vara klart och justerat innan kallelse till den andra föreningsstämman kan utfärdas.

Kallelse ska ske enligt vad som föreskrivs i stadgarna. I HSB normalstadgar anges att kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet.

Undantag finns exempelvis

- om ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än vad som anges i stadgarna
- om bostadsrättsföreningen ska likvideras eller fusioneras
- om en medlems förpliktelse att erlægga insatsen eller avgiften till bostadsrättsföreningen ökas. I de fallen ska skriftlig kallelse sändas till alla medlemmar, vars postadress är känd för föreningen.

LEF 7:16 och 7:17
Normalstadgar § 16

VAD SKA KALLELSEN INNEHÅLLA?

Kallelsen måste naturligtvis ange tid och plats för föreningsstämman. I kallelsen ska det också framgå vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Det är därför lämpligt att dagordningen finns med redan i kallelsen. Beslut får enligt huvudregeln inte tas i frågor som inte är upptagna i kallelsen. Lagen innehåller inte några krav på att handlingar ska bifogas kallelsen. Det är som regel lämpligt att med kallelsen bifoga årsredovisningen, de motioner som inkommit och andra handlingar som kan vara av betydelse. Syftet är att medlemmarna i förväg ska få information om vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Medlemmarna får då möjlighet att förbereda sig och själva leta fakta samt ta ställning till de olika frågorna.

Det är inte något krav enligt lag att redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska bifogas kallelsen. Lagens krav är att redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska finnas tillgängliga för medlemmarna hos föreningen två veckor före föreningsstämman. Att redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska finnas tillgängliga innebär att medlemmarna har rätt att komma och titta på dem i föreningslokalen. Samma sak gäller styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Redovisningshandlingar och revisionsberättelsen ska sändas till medlem som begär det.

Om bostadsrättsföreningen ska anta nya eller ändra sina stadgar ska det huvudsakliga innehållet av förslaget till ändringen anges i kallelsen. Enklast sker det genom att stadgeändringsförslaget följer med i kallelsen. Det

fullständiga förslaget ska samtidigt finnas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen och skickas till medlem som begär det.

Det är också viktigt att medlemmarna ska kunna förbereda sig i frågan om val till förtroendeuppdrag i föreningen. Ett bra sätt att ge medlemmarna underlag inför valen är att ta med valberedningens förslag till förtroendeuppdrag i kallelsen. För att det ska kunna ske kan föreningsstämman anta en valberedningsinstruktion som reglerar valberedningens arbete.

KODEN: Enligt koden behöver ett antal handlingar, utöver vad som krävs enligt lag, sändas med kallelsen. Detta för att medlemmarna ska få ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt få kunskap om hur en föreningsstämma går till. Underlaget som ska skickas med kallelsen utgörs av följande: dagordning, årsredovisning, valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag, en redogörelse för de motioner som har kommit in och styrelsens yttrande över dem, övrigt beslutsunderlag samt övrig formalia kring föreningsstämman.

Valberedningen sammanställer inkomna nomineringar till val av valberedning. Sammanställningen bifogas kallelsen.

LEF 7:21
Normalstadgar § 16 och § 25
Koden 1.1.3 och 2.1.4

FÖRENINGSTÄMMANS ÖPPNANDE

Föreningsstämman öppnas av bostadsrättsföreningens ordförande eller den som styrelsen utsett. Föreningsstämman utser sedan vem som ska vara ordförande vid föreningsstämman. Föreningsstämmans ordförande ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade medlemmar (röstlängd) samt ange hur många medlemmar som företräds av ombud. Det är viktigt att det i röstlängden antecknas vilka som närvarar i egenskap av röstberättigad medlem, ej röstberättigad medlem, ombud, biträde eller utomstående. Det vanliga är att röstlängden upprättas när medlemmarna anländer till

föreningsstämman och registreras. Röstlängden godkänns sedan av föreningsstämman.

KODEN: Enligt koden ska stämмоordföranden vara fristående från styrelsen.

LEF 7:25
Normalstadgar § 17 p 1, 2 och 4
Koden 1.2.1

VILKA HAR RÄTT ATT NÄRVARA PÅ FÖRENINGSTÄMMAN?

Den som är medlem i bostadsrättsföreningen har givetvis rätt att närvara på föreningsstämman. Detta gäller även om medlemmen inte är röstberättigad på grund av att medlemmen inte har betalt förfallen årsavgift.

Även medlemmens ombud eller biträde (se mer under rubrik Ombud och biträde) har rätt att närvara. En annan kategori personer som har rätt att närvara på föreningsstämman är så kallade stämmofunktionärer. Med stämmofunktionärer avses styrelseledamöter, stämмоordföranden och protokollföraren. Dessutom har föreningens revisorer alltid rätt att närvara.

Föreningsstämman har möjlighet att låta andra personer än de som omnämns ovan delta på föreningsstämman. Ett beslut om att låta utomstående närvara kräver att samtliga röstberättigade som är närvarande på föreningsstämman är eniga.

KODEN: Enligt koden ska hela styrelsen eller i vart fall en beslutsför styrelse delta på föreningsstämman.

LEF 7:2, 7:8 och LEF 8:15
Normalstadgar § 14
Koden 1.2.4

VILKA BESLUT KAN FATTAS PÅ FÖRENINGSTÄMMAN?

Huvudregeln är att en föreningsstämma inte får fatta beslut i ett ärende om regler rörande kallelse eller tillhandahållande av handlingar har åsidosatts. Undantag gäller om alla medlemmar som berörs av felet lämnar samtycke.

Föreningsstämman kan, utan sådant samtycke, besluta i ett ärende som enligt stadgarna ska förekomma på föreningsstämman eller har ett väsentligt samband med ett annat ärende som är upptagen i kallelsen.

Då föreningsstämman ska fatta beslut i en fråga som har ett väsentligt samband med ett annat ärende är det viktigt att beslutet håller sig inom ramen för det ärende som ska behandlas. Om en motion kräver att en av föreningsstämman utsedd arbetsgrupp ska få 10 000

kronor till sin verksamhet måste föreningsstämman naturligtvis behandla ett motförslag om att arbetsgruppen bara ska få 5 000 kronor. Däremot kan inte föreningsstämman med stöd av motionen fatta beslut om att även en annan arbetsgrupp ska få 10 000 kronor.

På en extra föreningsstämma får inte beslut fattas i några andra frågor än de som anges i kallelsen eller har ett väsentligt samband med ett annat ärende som är upptagen i kallelsen.

LEF 7:24
Normalstadgar § 17

OMBUD OCH BITRÄDE

En medlem kan utöva sin rätt vid föreningsstämman personligen, genom legal ställföreträdare eller genom ombud. Ombudet ska lämna in en skriftlig daterad fullmakt. Ombudet ska antecknas i röstlängden. Ett ombud får företräda högst en medlem. Om en fullmakt har brister får inte ombudet rösta.

En medlem har rätt att ta med sig ett biträde till föreningsstämman. Syftet med biträde är att ge medlemmen

möjlighet till sakkunnig hjälp på föreningsstämman. Även biträdet ska antecknas i röstlängden. Enligt normalstadgarna får medlem företrädas av valfritt ombud samt medföra valfritt biträde.

LEF 7:4, 7:5 och 7:7
Normalstadgar § 18

RÖSTNING

En medlem har en röst på föreningsstämman. Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrättslägenhet har de tillsammans en röst. En medlem som äger flera bostadsrätter har ändå bara en röst på föreningsstämman. Om två personer tillsammans äger två lägenheter kan de dock utnyttja var sin röst för respektive lägenhet. En medlem som inte har betalat förfallen insats eller årsavgift saknar rösträtt.

Det underlättar vid omröstningar om röstkort har delats ut till de röstberättigade. Det blir mycket lättare för stämмоordföranden och de utsedda rösträknarna att hålla ordning vid omröstningarna. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna, om inte lag eller stadgar föreskriver mer kvalificerad majoritet. Sist i denna skrift finns en sammanställning över olika typer av beslut och vilka majoritetskrav som gäller för dem. Om det vid en omröstning blir lika röstetal vinner det förslag som stämмоordföranden biträder, om det inte gäller val av en person då avgörs valet genom lottning, om inte något annat beslutats innan valet genomfördes.

I första hand brukar ordföranden fråga föreningsstämman muntligen vid omröstning, så kallad acklamation. Det sker lämpligen genom att medlemmarna får rösta ja till ett av två alternativ. Stämмоordföranden lyssnar då efter det alternativ som får flertalet av rösterna. Därefter meddelar stämмоordföranden vilket förslag som ordföranden anser har fått flest röster och frågar om det är föreningsstämmans mening att det förslaget ska få bifall. Efter en liten paus klubbar stämмоordföranden därefter beslutet om inte någon motsätter sig och till exempel yrkar rösträkning. Om någon medlem vill ha rösträkning (begär votering) i en sakfråga så ska det ske.

Stämмоordföranden kallar till sig rösträknarna och ger dem instruktioner. Medlemmarna kan sedan hålla upp sina röstkort under respektive förslag. Rösträknarna ger stämмоordföranden sina rapporter och stämмоordföranden faller utslag efter hur röstningen utfallit. En votering kan vara öppen eller sluten. Vid andra beslut än personval ska sluten votering ske om föreningsstämman beslutar så med enkel majoritet. Vid personval anses att sluten votering ska ske om någon röstberättigad begär det. Vid personval tillämpas så kallad relativ majoritet. Vid val till styrelsen fattas först beslut om hur många styrelseledamöter styrelsen ska bestå av. Därefter ges föreningsstämman möjlighet att avge sina röster. Om det exempelvis finns sju platser till förfogande i styrelsen men tio kandidater är det lämpligt att varje röstberättigad medlem får ett papper att skriva ned sju av de tio namnen på. Röstsedeln lämnas därefter in och avprickas mot röstlängden. Därefter räknar de utsedda rösträknarna alla röster och avger till stämмоordföranden resultatet av rösträkningen. De sju kandidater som fått flest röster blir valda. Finns det fler än sju kandidater på någon röstsedel blir den röstsedeln ogiltig i sin helhet. Stämмоordföranden bör innan röstningen påbörjas informera föreningsstämman om hur röstsedlar med för få antal kandidater på ska hanteras. Antingen ska röstsedlar med för få kandidater ogiltigförklaras eller tas med i rösträkningen.

LEF 7:3 och 7:32
BRL 9:14
Normalstadgar § 18 och § 19



PROTOKOLL

Det är stämmans ordförande som ansvarar för att det förs ett protokoll. Till sin hjälp utser stämmans ordförande en protokollförare.

Röstlängden ska tas in i eller fogas till protokollet. Alla beslut ska föras in i protokollet. Om omröstning skett ska resultatet anges i protokollet. Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och minst en justeringsman. Enligt normalstadgarna ska två justeringsmän utses. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt för medlemmarna hos

föreningen. Tidsfristen hänger ihop med den tid som finns för att klandra ett föreningsstämmobeslut. Om ett beslut inte tillkommit i behörig ordning eller strider mot lag eller stadgar ska talan mot beslutet väckas inom tre månader från dagen för beslutet. Talan kan väckas senare i vissa speciella fall om till exempel kallelse inte har skett.

LEF 7:38, 7:43 och 7:44

Normalstadgar § 17 p 3 och 7 och § 20

Enkel (absolut) majoritet: det förslag som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

Relativ majoritet: det förslag som samlat fler röster än något annat förslag, till exempel vid personal

Kvalificerad majoritet: högre majoritet än enkel majoritet, till exempel trejärdedels eller tvåtredjedels majoritet.

DAGORDNINGEN MED KOMMENTAR

Kortfattade kommentarer till de ordinarie punkter som enligt HSB normalstadgar ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma. Dagordningen följer den som gäller för de HSB bostadsrättsföreningar som antagit HSB kod för bostadsrättsföreningar. De punkter på dagordningen som är specifika för koden är kursiverade. Även en bostadsrättsförening som inte antagit koden kan arbeta efter denna dagordning.

§ 17 HSB NORMALSTADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR kompletterat med punkter från HSB kod för bostadsrättsföreningar

1. Föreningsstämmans öppnande

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller den styrelsen har utsett.

2. Val av stämмоordförande

Oftast har punkten förberetts av styrelsen som bjudit in en stämмоordförande. Men det är alltid föreningsstämman som beslutar vem som får förtroendet. Att ha någon utomstående är att rekommendera då denne har lättare att förhålla sig neutral. Eftersom det är föreningens ordförande som i allmänhet öppnar mötet får han eller hon också förrätta valet av stämмоordföranden.

KODEN: Föreningsstämman ska utse en stämмоordförande som är fristående från styrelsen.

LEF 7:27
Koden 1.2.1

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Det vanliga är att styrelsen har förberett också denna punkt så att någon med goda kunskaper i att föra protokoll blir utsedd. Det är stämмоordförandens ansvar att protokoll förs. Protokollförare är en syssla som inte ska underskattas. Det händer att föreningsstämman blir ganska rörig, till exempel om stämмоordföranden inte är tydlig i sin roll, vilket ställer höga krav på protokollföraren att förstå yrkanden och hinna skriva ned dem på ett tydligt sätt.

LEF 7:38
Normalstadgar § 20

4. Godkännande av röstlängd

Punkten ligger tidigt på dagordningen och det är inte ovanligt att röstlängden inte är färdig då. Det spelar inte så stor roll. Man kan gå tillbaka till punkten senare under föreningsstämman. Det viktiga är att röstlängden är godkänd då det blir fråga om en rösträkning. Röstlängden kan också behöva justeras under föreningsstämmans gång, till exempel om någon medlem kommer eller lämnar föreningsstämman efter det att röstlängden

har godkänts. Justeringar behöver i praktiken bara ske inför omröstningar, men brukar för formens skull göras löpande under föreningsstämman. Röstlängden har betydelse om röster måste räknas, exempelvis då det krävs särskild majoritet för ett beslut eller som bevismedel i en framtida tvist om föreningsstämmans behörighet.

LEF 7:26

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Medlemmar i bostadsrättsföreningen, ombud, biträden, revisorer och stämмоfunktionärer (såsom stämмоordförande och protokollförare) har alltid rätt att närvara på föreningsstämman. Föreningsstämman har möjlighet att besluta att även andra personer ska få närvara på föreningsstämman. För ett sådant beslut krävs att samtliga röstberättigade som är närvarande på föreningsstämman är eniga.

För det fall föreningsstämman beslutar att inte tillåta utomstående att närvara finns möjlighet att besluta om att journera föreningsstämman och då ha en presentation av till exempel en extern konsult. Ett annat alternativ är att redan innan föreningsstämman börjar ha en presentation av någon extern konsult till exempel.

LEF 7:2, 7:8, LEF 8:15
Normalstadgar § 14

6. Godkännande av dagordning

Stadgarna anger de punkter som måste tas upp på dagordningen vid en ordinarie föreningsstämma. Det är föreningsstämman som fastställer dagordningen. Det händer att det kommer förslag på nya punkter vid föreningsstämman. Det är föreningsstämman som beslutar om tillägg till dagordningen. Det är viktigt att stämмоordföranden påtalar att beslut bara kan fattas i frågor som tagits med i kallelsen, finns med i stadgarna eller har ett väsentligt samband med annan fråga som ska behandlas. Om det fattas beslut i andra frågor är det stor risk att beslutet senare kan komma att klandras vid domstol.

LEF 7:10
Normalstadgar § 14 och § 17

7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Ofta väljs samma personer att justera protokollet och vara rösträknare. Om det till exempel är känt att det råder olika åsikter i en fråga mellan medlemmarna och det troligtvis kommer att begäras votering är det lämpligare att välja två personer till justerare och två andra till rösträknare. Rösträknarna kan då till exempel lämna lokalen för att räkna ihop rösterna och föreningsstämman kan fortsätta. En person som är vald att justera protokollet måste vara närvarande hela föreningsstämman.

Ett tips är att ge valberedningen i uppgift att ta fram förslag på kandidater redan före föreningsstämman så kan tid sparas till andra frågor på föreningsstämman.

8. Val av minst två rösträknare

Se punkt 7 ovan.

9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Det kan vara bra om styrelsen redogör för när kallelse gick ut och var den anslogs/delades ut. Därefter kan stämмоordföranden klargöra vad stadgarna säger, vilket är två till sex veckor före föreningsstämman.

LEF 7:16, 7:17 och 7:20
Normalstadgar § 16

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Det vanliga är att stämмоordföranden läser upp rubrikerna så att medlemmarna kan reagera under respektive rubrik. Stämмоordföranden, någon från styrelsen eller annan kan kort ta upp viktiga punkter. Medlemmarna ska också få möjlighet att ställa frågor. Styrelsen ska lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av årsredovisningen. Om en upplysning inte kan lämnas på föreningsstämman och inte framgår av handlingarna, så ska upplysningen inom två veckor översändas till varje medlem som begär det. Vissa uppgifter kan emellertid endast lämnas till revisorn. Punkten har också betydelse för preskription. Normalt så ska en rättslig talan väckas inom ett år från det att föreningsstämman inte beviljat någon styrelseledamot ansvarsfrihet. Om det i årsredovisningen eller i revisionsberättelsen eller på något annat sätt till föreningsstämman inte har lämnats i väsentliga hänseenden riktiga eller fullständiga uppgifter kan skadeståndstalan mot styrelseledamot ändå väckas upp till fem år från räkenskapsåret. Punkten på dagordningen handlar om styrelsens redovisning av det gångna räkenskapsåret, därför bör beslutet vara att lägga årsredovisningen till handlingarna.

LEF 7:10 och 13:5 och 13:6

11. Genomgång av revisorernas berättelse

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en revisionsberättelse. Det finns mycket sällan några avvikelser i

skrivningen om styrelsens redovisning och ytterst sällan föreslås något annat än ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Om revisorerna föreslår något annat är det sannolikt mycket allvarligt. Beträffande revisorernas arbete finns ett helt kapitel i lagen om ekonomiska föreningar. Revisorerna ska granska årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska sedan avge en revisionsberättelse som innehåller ett uttalande om årsredovisningen har upprättats i överrensstämmelse med lagen. Om det finns någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet ska detta också anmärkas. Revisorerna ska slutligen göra ett uttalande i frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna. Dessutom ska revisionsberättelsen innehålla ett särskilt uttalande om fastställande av balansräkningen och resultaträkningen samt om förslag till dispositioner gällande vinst eller förlust som lagts fram i förvaltningsberättelsen. Revisorerna brukar läsa upp slutet i sin revisionsberättelse som anger förslagen till disposition och förslaget om ansvarsfrihet. Frågorna avgörs senare på dagordningen av föreningsstämman. Beslutet bör därför vara att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

LEF kap 8, 8:10 och 8:13

12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Efter att föreningsstämman gått igenom hela årsredovisningen är det dags att fastställa den. Det är mer ett formellt beslut, men ligger till grund för nästa punkt; hur man ska göra med resultatet.

LEF 7:10

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Efter att föreningsstämman fastställt balansräkningen ska beslut fattas om hur föreningens vinst eller förlust ska disponeras. I en bostadsrättsförening innebär detta normalt att även reserveringar för framtida underhåll görs, detta är dock inte ett stämmobeslut. Enligt stadgarna ska styrelsen tillse att det upprättas en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska budgetera och ta ut årsavgifter så att det finns medel avsatta för det framtida underhållet. Avsättningarna för underhåll får inte redovisas i resultaträkningen, varför många föreningar redovisar överskott som förefaller höga. Dessa överskott är vanligtvis planerade. Efter beaktande av att en del av överskottet ska nyttjas för framtida underhåll framgår vanligtvis att resultatet är på en rimlig nivå. Föreningsstämman beslutar med ledning av styrelsens förslag om disposition av vinst eller förlust.

LEF 7:10
BRL 9:27
Normalstadgar § 27–29

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Att inte bevilja en styrelseledamot ansvarsfrihet är en mycket stark misstroendeförklaring som endast bör aktualiseras om allvarigare brister har uppstått. Stämmodföranden har här en uppgift att klargöra för föreningsstämman att det inte är fråga om klagomål av enklare karaktär. Om någon av styrelseledamöterna har misskött sina uppgifter så att det har skadat föreningen så har föreningen möjlighet att kräva skadestånd från personen. Det räcker med att styrelseledamoten varit oaktsam för att skadestånd ska kunna utkrävas. För att bostadsrättsföreningen ska kunna väcka en skadeståndstalan krävs att styrelseledamoten inte beviljats ansvarsfrihet av föreningsstämman. Det kan också vara en minoritet bestående av minst 1/10 av samtliga röstberättigade som röstar för förslaget att inte bevilja ansvarsfrihet. Att ansvarsfrihet inte beviljats en styrelseledamot innebär inte i sig några direkta konsekvenser. Bostadsrättsföreningen eller en minoritet om 1/10 av samtliga röstberättigade måste väcka talan vid domstol för att få eventuell skadestånd. Talan ska väckas inom ett år från det att årsredovisningen lades fram på föreningsstämman. Det går i vissa fall att väcka talan senare även om ansvarsfrihet har beviljats, men då ska uppgifter i årsredovisningen ha varit felaktiga eller saknats. Bostadsrättsföreningen har då fem år på sig att väcka talan. Har en styrelseledamot begått ett brott kan talan alltid väckas om inte brottet är preskriberat. En viktig sak att minnas när ansvarsfrihet ska beviljas är att det är styrelseledamöterna individuellt som får ansvarsfrihet. Styrelseledamöterna kan rösta på varandra i frågan om ansvarsfrihet eftersom det inte är säkert att alla ledamöter vill ge varandra ansvarsfrihet. En styrelseledamot får inte rösta om sin egen ansvarsfrihet. Om slutet votering sker bör således röstning ske för en ledamot i taget för att undvika jäv.

LEF 7:10, 13:1, 13:5 och 13:6

15. Valberedningens redogörelse

KODEN: Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt redogöra för sitt arbete.

Koden 2.1.3

16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Det är alltid föreningsstämman som ska besluta om arvode och andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer och valberedning. Om föreningsstämman utsett andra förtroendevalda bör även beslut om eventuella ekonomiska ersättningar till dem fattas på föreningsstämman. Det kan röra sig om till exempel ersättning för förlorad arbetsförtjänst eller reseersättning. En styrelse får inte ta ut ekonomiska ersättningar som inte

föreningsstämman har beslutat om. Tyvärr är detta en fråga som i många fall får alltför lite uppmärksamhet i förhållande till dess betydelse.

Enligt normalstadgarna ska valberedningen lämna förslag på arvoden till styrelseledamöter och revisorer till föreningsstämman, vilket lämpligen kan skrivas in i valberedningens instruktioner. Det är också viktigt att principer för andra ersättningar beslutas av föreningsstämman, vilket allt för sällan görs. Inte sällan gör styrelsens ledamöter visst arbete åt bostadsrättsföreningen som inte är en del av styrelseuppdraget. Ofta har man inte kommit överens om ersättningen i förväg. Det händer då att en ledamot kommer in med ett krav mot bostadsrättsföreningen i efterhand och att man får en tvist om beloppet.

KODEN: Valberedningen ska lämna förslag på arvoden till styrelsens ledamöter och revisorer. Förslaget ska skickas med kallelsen till föreningsstämman.

Normalstadgar § 26
Koden 2.1.2

17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Föreningsstämman fattar beslut om hur många styrelseledamöter respektive suppleanter det ska vara i styrelsen. Av normalstadgarna framgår det att det ska vara lägst tre och högst elva styrelseledamöter.

En föreningsstämman kan besluta att inte utse några suppleanter, eftersom det i normalstadgarna endast står att det ska vara högst fyra suppleanter.

KODEN: Suppleanter till styrelsen ska inte utses.

Normalstadgar § 21
Koden 3.1.3

18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Det är alltid föreningsstämman som tillsätter och avsätter styrelseledamöterna, såväl styrelseordföranden som övriga styrelseledamöter. HSB-ledamoten tillsätts och avsätts däremot av styrelsen för den regionala HSB-föreningen. En styrelseledamot (förutom HSB-ledamoten) kan avsättas av en föreningsstämman eller en extra föreningsstämman när som helst. Om det sker vid en extra föreningsstämman måste kallelsen ange att det gäller styrelseval. Föreningsstämman kan exempelvis avsätta en ledamot som är vald på två år redan efter ett år. Det är en uppgift för valberedningen att förbereda denna punkt på dagordningen och lämpligen presentera förslaget redan vid utskicket till medlemmarna.

Det är viktigt att det framgår av beslutet för hur lång tid styrelsens ordförande respektive övriga styrelseledamöter väljs. Likaså för suppleanter. Enligt normalstadgarna är mandattiden högst två år.

KODEN: Enligt koden ska styrelsen vara mångsidig vad gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder och bakgrund och ha en jämn könsfördelning.

En person som är anställd av bostadsrättsföreningen ska inte vara ledamot i styrelsen, till exempel en vicevärd anställd av bostadsrättsföreningen ska inte sitta med i styrelsen. Detta på grund av att jävssituationer lätt kan uppstå.

Valberedningen ska skicka med sitt förslag på styrelseordförande och övriga styrelseledamöter i kallelsen. Suppleanter till styrelsen ska inte utses.

Normalstadgar § 21
Koden 1.1.3, 2.1.2 och 3.1.1–3.1.3

19. Presentation av HSB-ledamot

För att alla medlemmar ska få kännedom om vem som är HSB-ledamot ska en presentation av denne ske på föreningsstämman. Det är givetvis önskvärt om HSB-ledamoten kan presentera sig själv på föreningsstämman. I annat fall får någon från styrelsen kort berätta vem som är HSB-ledamot.

20. Beslut om antal revisorer och suppleant

Föreningsstämman fattar beslut om vilket antal revisorer respektive suppleanter det ska vara.

Enligt normalstadgarna ska det vara lägst två och högst tre revisorer och högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund.

Normalstadgar § 25

21. Val av revisor/er och suppleant

Valberedningens uppgift är att ta fram förslag på kandidater att presentera för föreningsstämman.

KODEN: Valberedningen ska skicka med sitt förslag på revisorer och eventuell suppleant i kallelsen.

Koden 1.1.3 och 2.1.2

22. Fastställande av valberedningsinstruktion

KODEN: Valberedningen ska arbeta efter den valberedningsinstruktion som föreningsstämman har fastställt.

Koden 2.1.5

23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Föreningsstämman fattar beslut om hur många ledamöter det ska vara i valberedningen. Enligt normalstadgarna ska det vara lägst två ledamöter.

Normalstadgar § 26

24. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Valberedningen har en mycket viktig funktion i bostadsrättsföreningen genom sin uppgift att ta fram kandidater till styrelseledamöter och revisorer samt föreslå arvoden.

KODEN: Valberedningen sammanställer inkomna nomineringar till val av valberedning. Sammanställningen bifogas med kallelsen.

Normalstadgar § 26
Koden 2.1.4

25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

Föreningsstämman ska välja fullmäktige och ersättare till den regionala HSB-föreningens föreningsstämman. Det är vanligt att föreningsstämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att utse fullmäktige och ersättare. Exempel på övriga representanter kan vara personer som ska ingå i ett förtroenderåd som den regionala HSB-föreningen har skapat.

26. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Förslag från styrelsen och motioner ligger under denna punkt.

Styrelsen kan lyfta frågor till föreningsstämman, antingen i fall när ett stämmobeslut behövs eller då styrelsen bara önskar få medlemmarnas syn på en viss fråga.

En medlem kan ha lämnat in en motion. En motion måste innehålla ett förslag till beslut, något att ta ställning till. Det händer ofta att motioner snarare är felanmälningar eller allmänt tyckande än ett förslag till beslut. Det är inte styrelsen uppgift att stoppa motioner även om de egentligen inte är riktiga motioner. Om en motion är otydlig bör styrelsen innan kallelse gå ut ha en kommunikation med motionären och fråga vilket krav han eller hon har, eller om det exempelvis är tillräckligt att se det som en felanmälan. På så vis reder man i förväg ut saker som kanske inte behöver tas med på föreningsstämman. Vill motionären ändå att frågan tas upp rekommenderas en generös inställning från styrelsens sida.

27. Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden avslutar föreningsstämman.

HANDLEDNING FÖR STÄMIMOORDFÖRANDE

De punkter på dagordningen som är specifika för koden är kursiverade och i fet stil.

Dagordningen		Lämpligt att säga
1.	föreningsstämmans öppnande	Jag vill hälsa er alla välkomna till HSB Bostadsrättsförening XXs föreningsstämma.
2.	val av stämimoordförande	Styrelsens ordförande <i>Kan jag få förslag på stämimoordförande.</i> <i>Kan vi besluta att välja N.N till ordförande för föreningsstämman.</i> Svar ja (klubbslag). Stämimoordföranden tar över mötet.
3.	anmälan av stämimoordförandens val av protokollförare	Stämimoordföranden <i>Jag har gett N.N i uppdrag att föra dagens protokoll.</i>
4.	godkännande av röstlängd	<i>En förteckning över röstberättigade medlemmar har gjorts när vi kom hit idag. Är det någon som inte blivit antecknad? / Är det någon som vill yttra sig?</i> <i>Av röstlängden framgår att X medlemmar är närvarande och att X medlemmar företräds av ombud.</i> Godkänner föreningsstämman förteckningen över närvarande medlemmar att gälla som röstlängd? Svar ja (klubbslag).
5.	fråga om närvarorätt vid föreningsstämman	<i>Medlem, ombud, biträde, revisor och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara på föreningsstämman. Enligt lag kan föreningsstämman besluta att andra än dessa ska ha rätt att närvara.</i> <i>Av röstlängden framgår att vi idag inte har några utomstående personer närvarande, därför behövs inget beslut under denna punkt.</i> alternativt: <i>Av röstlängden framgår att vi idag har personer närvarande som inte är medlemmar, ombud, biträden eller stämmofunktionärer.</i> <i>Kan vi besluta att utomstående ska få närvara på dagens föreningsstämma?</i> Svar ja (klubbslag). <i>Är beslutet enhälligt?</i> Svar ja (klubbslag). Om medlemmarna beslutar att stämman ska inte ska vara öppen för utomstående kan beslut fattas om att ajournera stämman för presentation av exempelvis extern konsult.
6.	godkännande av dagordning	<i>Kan vi godkänna dagordningen som bifogats kallelsen?</i> alternativt: <i>Vi har fått följande tillägg till dagordningen.... Om föreningsstämman beslutar godkänna tillägget kommer dock inget beslut att fattas utan föreningsstämman kommer endast att informeras.</i>
7.	val av två personer att jämte stämimoordföranden justera protokollet	<i>Vi ska välja två protokolljusterare som jämte ordföranden ska granska protokollet och godkänna det med sina namnteckningar.</i> <i>Kan jag få två namnförslag? / Är det nog med förslag? / Väljer föreningsstämman de föreslagna?</i>
8.	val av minst två rösträknare	<i>Vi ska välja två rösträknare.</i> <i>Kan jag få två namnförslag? Är det nog med förslag? Väljer föreningsstämman de föreslagna?</i>
9.	fråga om kallelse skett i behörig ordning	<i>Enligt stadgarna ska kallelse vara ute senast två veckor och tidigast sex veckor före föreningsstämman.</i> <i>Jag lämnar ordet fritt.</i> <i>Beslutar föreningsstämman att kallelsen skett i behörig ordning.</i> Svar ja (klubbslag).

Dagordningen		Lämpligt att säga
10.	genomgång av styrelsens årsredovisning	<p>Styrelsens årsredovisning är utdelad och vi har nu att behandla det gångna årets verksamhet. Jag har tänkt att gå igenom den rubrik för rubrik.</p> <p>Om det är någon som vill säga något är det bara att begära ordet under genomgången.</p> <p>Kan vi göra så?</p> <p>Är det någon som vill säga något med anledning av styrelsens årsredovisning?</p> <p>Kan vi lägga styrelsens årsredovisning till handlingarna?</p> <p>Svar ja (klubbslag).</p>
11.	genomgång av revisorernas berättelse	<p>Lite längre bak i årsredovisningen har vi revisorernas berättelse och revisorn.....</p> <p>alternativt:</p> <p>Jag föredrar den.</p> <p>Jag lämnar ordet fritt.</p> <p>Kan vi lägga revisorernas berättelse till handlingarna?</p> <p>Svar ja (klubbslag).</p>
12.	beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning	<p>Vi ska nu fastställa bostadsrättsföreningens resultaträkning och balansräkning.</p> <p>Resultaträkningen utvisar föreningens kostnader och intäkter, balansräkningen, föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.</p> <p>Vi kan också se att årets resultat är..... Vi ska fastställa dessa i deras helhet.</p> <p>Jag lämnar ordet fritt.</p> <p>Fastställer föreningsstämman resultaträkningen och balansräkningen?</p> <p>Svar ja (klubbslag).</p>
13.	beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen	<p>Styrelsen beslutar om avsättning till underhållsfond.</p> <p>Styrelsen har gett ett förslag till disposition av föreningens vinst (eller förlust).</p> <p>Revisorerna har i sin berättelse tillstyrkt förslaget. Kan vi besluta anta styrelsens förslag enligt den fastställda balansräkningen?</p> <p>Svar ja (klubbslag).</p>
14.	beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter	<p>Som vi läste i revisionsberättelsen så tillstyrker revisorerna att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.</p> <p>Jag lämnar ordet fritt.</p> <p>Beviljar föreningsstämman styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret?</p> <p>Svar ja (klubbslag).</p>
15.	valberedningens redogörelse	<p>Nu har vi hört valberedningens redogörelse.</p> <p>Jag lämnar ordet fritt.</p> <p>Kan vi lägga valberedningens redogörelse till handlingarna?</p> <p>Svar ja (klubbslag).</p>

Dagordningen	Lämpligt att säga
16. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och för de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman	<p><i>Vi ska nu behandla arvodet och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen, revisorer, valberedningen och andra förtroendevalda.</i></p> <p><i>Jag lämnar ordet fritt för förslag.</i></p> <p><i>Presentera valberedningens förslag.</i></p> <p><i>Finns ytterligare förslag till arvode eller andra ekonomiska ersättningar?</i></p> <p><i>Godkänner föreningsstämman förslaget?</i></p> <p><i>Svar ja (klubbslag).</i></p> <p><i>alternativt:</i></p> <p><i>Är det nog med förslag? Fastställer föreningsstämman de ramar som presenterades?</i></p> <p><i>Svar ja (klubbslag).</i></p> <p><i>Finns det några andra arvoden som enligt kallelsen ska beslutas av föreningsstämman?</i></p> <p><i>Ex fritidskommitté, valberedningen eller annan. Om det finns ska de också tas upp för beslut.</i></p>
17. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter	<p><i>Vi ska besluta om antal ledamöter och suppleanter till styrelsen.</i></p> <p><i>Valberedningen har föreslagit X ledamöter och X antal suppleanter.</i></p> <p><i>Finns det ytterligare förslag?</i></p> <p><i>Kan vi besluta i enlighet med valberedningens förslag?</i></p> <p><i>Svar ja (klubbslag).</i></p>
18. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter	<p><i>I tur att avgå som ordinarie ledamöter är följande...</i></p> <p><i>Jag lämnar ordet till valberedningen</i></p> <p><i>Valberedningen presenterar sitt förslag</i></p> <p><i>Valberedningen föreslår att NN ska väljas till styrelsens ordförande.</i></p> <p><i>Finns det andra förslag? Är det nog med förslag?</i></p> <p><i>Väljer föreningsstämman NN till styrelsens ordförande?</i></p> <p><i>Svar ja (klubbslag).</i></p> <p><i>Valberedningen föreslår att XX och YY ska väljas till ordinarie ledamöter.</i></p> <p><i>Finns det andra förslag?</i></p> <p><i>Är det nog med förslag?</i></p> <p><i>Väljer föreningsstämman de föreslagna ledamöterna?</i></p> <p><i>Jag finner att föreningsstämman beslutar att välja XX och YY till ordinarie ledamöter (klubbslag).</i></p> <p><i>Glöm inte att ange mandattiden.</i></p> <p><i>Samma procedur gäller därefter för suppleanter</i></p>
19. presentation av HSB-ledamot	<p><i>Från HSB XX (regionföreningen) har vi en HSB-ledamot i styrelsen vid namn NN.</i></p> <p><i>Eventuellt personlig presentation.</i></p>
20. beslut om antal revisorer och suppleanter	<p><i>Vi ska besluta om antal revisorer och suppleant.</i></p> <p><i>Valberedningen har föreslagit X antal revisorer och X antal suppleanter.</i></p> <p><i>Finns det ytterligare förslag?</i></p> <p><i>Kan vi fastställa valberedningens förslag av antal revisorer och suppleanter?</i></p> <p><i>Svar ja (klubbslag).</i></p>

Dagordningen		Lämpligt att säga
21.	val av revisor/er och suppleant	<p>Vi ska nu välja revisor, som har till uppgift att granska föreningens ekonomi och förvaltning. Jag lämnar ordet till valberedningen Valberedningen presenterar sitt förslag Valberedningen föreslår att XX ska väljas till ordinarie revisor för en tid av ett år. Finns det andra förslag? Är det nog med förslag? Väljer föreningsstämman XX till revisor för en tid av ett år Svar ja (klubbslag). Samma procedur gäller därefter för revisorsuppleant.</p>
22.	fastställande av valberedningsinstruktion	<p>Vi ska nu besluta om valberedningsinstruktion. XX presenterar förslag. Jag lämnar ordet fritt. Kan vi fastställa valberedningsinstruktionen? Svar ja (klubbslag).</p>
23.	beslut om antal ledamöter i valberedningen	<p>Vi ska nu besluta om antalet ledamöter i valberedningen. Finns det några förslag? Kan vi besluta att valberedningen ska bestå av X antal ledamöter? Svar ja (klubbslag).</p>
24.	val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande	<p>Valberedare har varit AA, BB och CC. Valberedarna väljs för en tid om ett år. Får jag be om förslag. Är det nog med förslag? Väljer föreningsstämman de föreslagna? Svar ja (klubbslag). Får jag sedan be om förslag av vem av dessa som ska vara ordförande i valberedningen. Väljer föreningsstämman XX till ordförande? Svar ja (klubbslag).</p>
25.	val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB	<p>Många bostadsrättsföreningar låter styrelsen utse fullmäktige och ersättare. Kan föreningsstämman besluta att styrelsen får i uppdrag att utse fullmäktige och ersättare till HSB NN (fyll i HSB-föreningens namn) föreningsstämma? alternativt: Kan föreningsstämman besluta att utse NN till fullmäktige och NN till ersättare till HSB NN (fyll i HSB-föreningens namn) föreningsstämma?</p>
26.	av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen	<p>Här avhandlas förslag från styrelsen samt motioner. Inga frågor som inte anmälts i kallelsen ska tas upp för beslut. Om det finns stor efterfrågan på "övriga frågor" är det ofta bättre att de som önskar kan vara kvar efter avslutad föreningsstämma och få sina frågor besvarade.</p>
27.	föreningsstämmans avslutande	<p>Tack för ert deltagande på föreningsstämman. Jag förklarar härmed föreningsstämman avslutad. Ev. förklara att de som önskar ställa frågor kan stanna kvar och de som vill kan gå</p>

HUR FATTAS BESLUTEN?

En sammanställning över vilka beslut som kan fattas på en föreningsstämma och vilka majoritetskrav som gäller.

Typ av beslut	Hur stämmobeslut fattas
<p>Beslut om väsentliga förändringar eller väsentliga ny till- eller ombyggnad av föreningens hus eller mark BRL 9:15, Normalstadgar § 46</p>	Enkel majoritet.
<p>a) <i>Huvudregeln</i> Ex. Utbyggnad av ett tak över ingången till tvättstugan.</p>	Enkel majoritet.
<p>b) <i>Då beslutet innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad.</i> BRL 9:16 p 2, Normalstadgar § 35 Ex. utbyggnad av balkong eller installerande av ny utrustning i tvättstugan.</p>	Enkel majoritet och berörda bostadsrättshavares samtycke. <i>eller</i> minst 2/3 av de röstande gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden. Anm: Panthavare ska underrättas.
<p>Beslut om övertagande av brh:s underhållsansvar – avser åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av brf:s hus, som berör brh:s lägenhet Normalstadgar § 34 Ex. Brf beslutar att i samband med stambyte i badrummet byta ut ytskikt och porslin. <i>Jfr förändring av lägenhet, se ovan.</i></p>	Enkel majoritet Anm: Om åtgärden medför förändring av lägenheten, se ovan under b).
<p>Beslut om ändring av insats som rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna BRL 9:16 p 1 Ex. Ändring av insatsen för en lokal i en brf som har insatsen som beräkningsgrund för årsavgiften.</p>	Godkännande av samtliga brh som berörs av ändringen. <i>eller</i> minst 2/3 av de berörda brh gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden. Anm: ändring av insats ska antecknas i lägenhetsförteckningen.
<p>Beslut om ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållande BRL 9:16 p 1a</p>	Godkännande av samtliga brh <i>eller</i> minst 2/3 av de röstande gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.
<p>Beslut om utvidgning av föreningens verksamhet BRL 9:16 p 3 Ex. Bilpoolverksamhet i brf:s egen regi.</p>	minst 2/3 av de röstande gått med på beslutet. Detta under förutsättning att utvidgningen ryms inom ändamålsparagrafen i stadgarna.
<p>Beslut om överlåtelse av brf:s hus i vilket finns minst en bostadsrättslägenhet BRL 9:16 p 4</p>	Godkännande av samtliga röstberättigade samt godkännande av minst 2/3 av brh i det hus som ska överlåtas. <i>eller</i> beslut på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 majoritet av de röstande på den andra föreningsstämman samt godkännande av minst 2/3 av brh i det hus som ska överlåtas. Anm: panthavaren ska underrättas.
<p>Beslut om ändring av stadgar <i>Huvudregel</i> BRL 9:23, Normalstadgar § 47</p>	Samtliga röstberättigade är ense om det. <i>eller</i> beslut på två på varandra följande föreningsstämmor med minst 2/3 majoritet av de röstande på den andra föreningsstämman.

Typ av beslut	Hur stämmobeslut fattas
<p>a) <i>Ändring avseende grunderna för beräkning av årsavgiften.</i> BRL 9:23</p> <p>Ex. Beräkningsgrunden för årsavgift ändras från insats till andelstal.</p>	<p>Samtliga röstberättigade är ense om det.</p> <p><i>eller</i></p> <p>beslut på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 3/4 majoritet av de röstande på den andra föreningsstämman.</p>
<p>b) <i>Ändring som innebär att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks.</i> BRL 9:23</p>	<p>Samtliga röstberättigade är ense om det.</p> <p><i>eller</i></p> <p>beslut på två på varandra följande föreningsstämmor och godkännande av samtliga röstande på den andra föreningsstämman.</p>
<p>c) <i>Ändring som innebär att medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll om lösningsrätt vid överlåtelse av lokal görs.</i> BRL 9:23</p> <p>Ex. en förening som väljer att bli en seniorförening.</p>	<p>Samtliga röstberättigade är ense om det samt att samtliga brh vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.</p> <p><i>eller</i></p> <p>beslut på två på varandra följande föreningsstämmor med minst 2/3 majoritet av de röstande på den andra föreningsstämman samt att samtliga brh vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.</p>
<p>Beslut om införande av enhetsmätning av el</p> <p>Ex. föreningen övergår från individuella elavtal för brh till av föreningen tecknat gemensamt avtal. Föreningen fakturerar därefter brh efter förbrukning.</p>	<p>Om inte åtgärden innebär att en lägenhet kommer att förändras (se särskild punkt ovan) behövs i princip inget stämmobeslut. HSB Riksförbunds jurister rekommenderar ändå ett stämmobeslut med enkel majoritet. Detta för att frågan kan vara kontroversiell och att brh kan behöva säga upp sina individuella abonnemang.</p>
<p>Beslut om införande av gemensamt bredband eller kabel-TV</p> <p>Ex. föreningen skriver avtal med en leverantör om installation av kabel och en leverans av en tjänst till samtliga medlemmar. Därefter faktureras varje lägenhet periodiskt en lika stor summa.</p>	<p>Om inte åtgärden innebär att en lägenhet kommer att förändras (se särskild punkt ovan) behövs i princip inget stämmobeslut. HSB Riksförbunds jurister rekommenderar ändå ett stämmobeslut med enkel majoritet. Detta för att frågan kan vara kontroversiell och att brh kan behöva säga upp sina individuella abonnemang.</p>
<p>Beslut om införande av gemensam försäkring gällande bostadsrättstillägg</p> <p>Föreningen avtalar med ett försäkringsbolag om att alla brh ska omfattas av en bostadsrättstilläggsförsäkring.</p>	<p>HSB Riksförbunds jurister rekommenderar att beslutet fattas på en föreningsstämma med enkel majoritet.</p>



HSB – där möjligheterna bor

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se