

VÄLKOMMEN TILL GRUNDKURS Nordost 31 augusti 2021 Hans Jansson Ken Larsson

**EN UTBILDNING FÖR DIG SOM ÄR
STYRELSELEDAMOT I BRF**



HSB – där möjligheterna bor

Version 1

HUR JOBBAR VI I KVÄLL

- stänga av alla mikrofoner under mötet
- webbkameror är avstängd under hela mötet.
- har ni en fråga, så skriver ni den i chatten
- vi avslutar kvällen med frågor



DISTRIKTETS HUVUDARBETSUPPGIFTER

- Stöd till styrelserna i BRF
- Medlemsinflytandet för BRF i HSB
- Omvärldspåverkan i närområdet
- Utbildning



AKTUELLA DISTRIKTS AKTIVITETER 2021

2021-08-31	Grundkurs för styrelseledamöter
2021-10-18	Fastighetsägaransvar
2021-11-17	Distriktsstämma
2021-12-06	Vad händer i Nordost



KURSER DIGITALT

- Dat finns nästan allt....
- Länk
- [Kurser för styrelseledamöter i Stockholm - HSB](#)
- [hsb stockholm kurser - YouTube](#)

4



UTBILDNINGENS INNEHÅLL

- **Bostadsrättsföreningens organisation**
- **Lagar och bestämmelser**
- **Föreningsstämman funktion och uppgift**
- **Styrelsens roller och ansvar**

5



HSB - där möjligheterna bor

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

- En ekonomisk förening
- Medlemmarna äger fastigheten
- Egen styrelse
- Egna stadgar



6



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEFRÅGOR

Ekonomisk planering

Fastighetsunderhåll

Medlemskap

Verksamhets-
planering

Utbildning av
styrelsen



Förvaltning

Sociala frågor

Fritid och kultur

Organisation inom
bostadsrättsföreningen

Information



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEFRÅGOR

Myndighetskrav		Stämman
Olika avtal		Kontakter men kommun
Konflikter		Upprätta årsredovisning
Störningar		Svara på motioner
Utbildning av medlemmar		?



HSB - där möjligheterna bor

LAGAR OCH BESTÄMMELSER



Lagen om ekonomiska föreningar

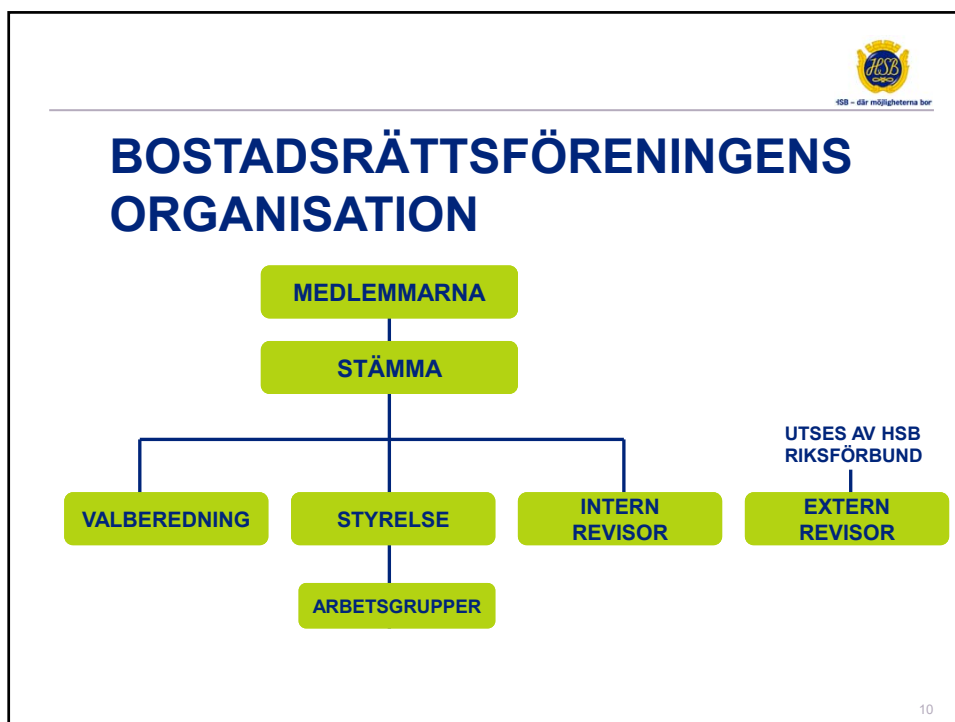
Bostadsrättslagen

Stadgar

Kommunala regler

Trivselregler

9




HSB - där möjligheterna bor

MEDLEMMAR I BRF

- Betalar en insats
- Andel i föreningen
- Nyttjanderätt utan tidsbegränsning
- Väljer styrelse på stämman/påverka
- Förutsätter permanentboende
- Stordriftsfördelar



11



HSB - där möjligheterna bor

MEDLEMMARS SKYLDIGHETER

- Ingen annan användning än boende
- Sundhet, ordning och gott skick
- Styrelsen kan begära tillträde till lägenheten

12



HSB - där möjligheterna bor

HUR MAN BLIR MEDLEM

- Skriftlig ansökan till styrelsen
- Behandlas inom en månad
- Möjlighet till kreditprövning
- Beslutar om medlemskapet
- Överlåtelsen är ogiltig om styrelsen inte beviljar medlemskap

13



HSB - där möjligheterna bor

MEDLEMMENS UNDERHÅLLSANSVAR

- **Ändring av lägenhet**
 - får förändra
- **Undantag – tillstånd krävs**
 - avlopp, värme, gas, vatten
 - bärande konstruktion
 - annan väsentlig förändring
- **Brf kan vägra om**
 - påtaglig skada för brf eller annan medlem

14



HSB - där möjligheterna bor

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

- **Skriftlig ansökan**
- **Bevilja – avslå**
- **Skäl:**
 - Provsamboende
 - Studier/arbete på annan ort
 - Sjukvård/Fängelse
 - Egna barn
 - Bo efter pensionering
 - Marknadsförutsättningar
- **Ta fram egna regler i BRF**

15



HSB - där möjligheterna bor

FÖRENINGSTÄMMAN

- Högsta beslutande organ
- Val av styrelse
- Motioner
- Kallelse
- Dagordning – beslutspunkter
- En medlem – en röst
- Ombud/biträde



16



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN

- Tre till elva styrelseledamöter
- Juridiskt ansvar
- Solidariskt ansvar



17



VILKA ÄR VALBARA TILL STYRELSEN?

- Medlem i föreningen
- Myndig
- Inte försatt i konkurs
- Inte ha näringsförbud

18



JÄV

1. Styrelseledamot ska inte handlägga avtal mellan henne/honom och tredje man
2. Inget eget intresse/vinning



19



SYSSLOMANNAANSVAR

- Tystnadsplikt
- Lojalitetsplikt
- Vårdplikt
- Lydnadsplikt
- Likhetsprincip



20



STYRELSENS KONSTITUERING

- Ordförande , ska anmälas till Bolagsverket
- Vice ordförande
- Sekreterare
- Studieorganisatör
- Övriga funktioner



21



STYRELSENS ÅTAGANDE OCH UPPGIFTER

- **Firmatecknare**
- **Attesträtt**
- **Kontaktuppgifter till HSB**
- **Registrering Bolagsverket**

22



HSB-LEDAMOTEN

- **Resursperson/rådgivare för brf-styrelsen**
- **Värna bostadsrättsföreningens intressen**
- **Ska inte åta sig uppdrag i styrelsen**
- **Inte utföra arbetsuppgifter åt föreningen**

23



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN SKA:

- Lyssna och leda
- Informera
- Organisera
- Förvalta
- Verkställa
- Redovisa



24



HSB - där möjligheterna bor

KALLELSE STYRELSESAMMANTRÄDE

- Samtliga ledamöter ska kallas
- Utskick av dagordning
- Utskick av underlag för beslut

Kom förberedd till mötet!

25



STYRELSESAMMANTRÄDE

- Suppleanten (ersättarens) kallas
- Beslutför styrelse
- Avvikande mening
- Ordförandens utslagsröst

26

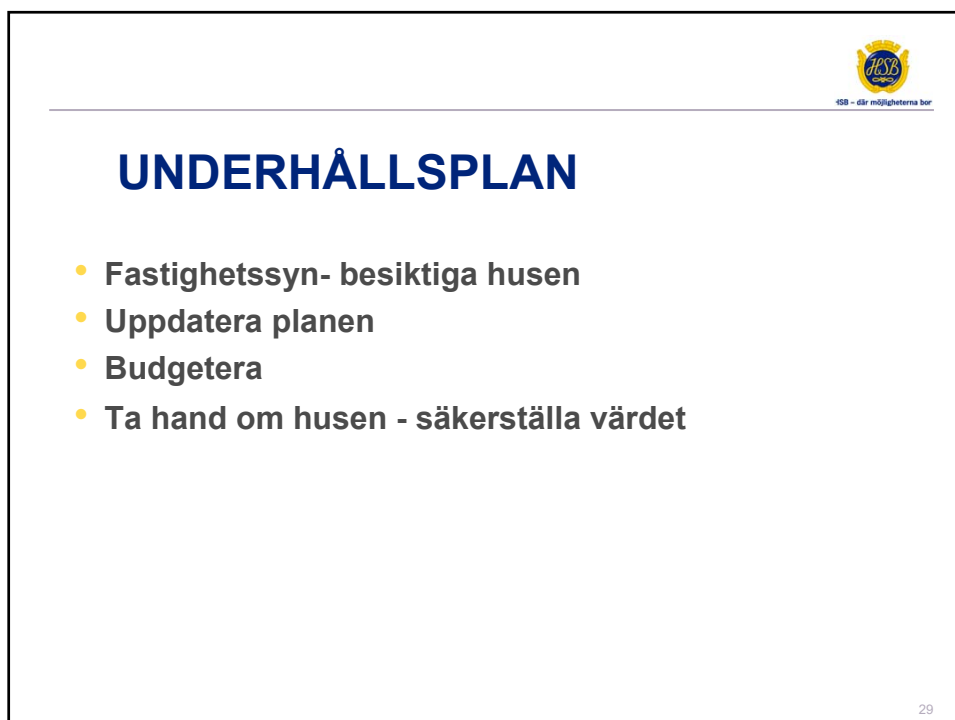
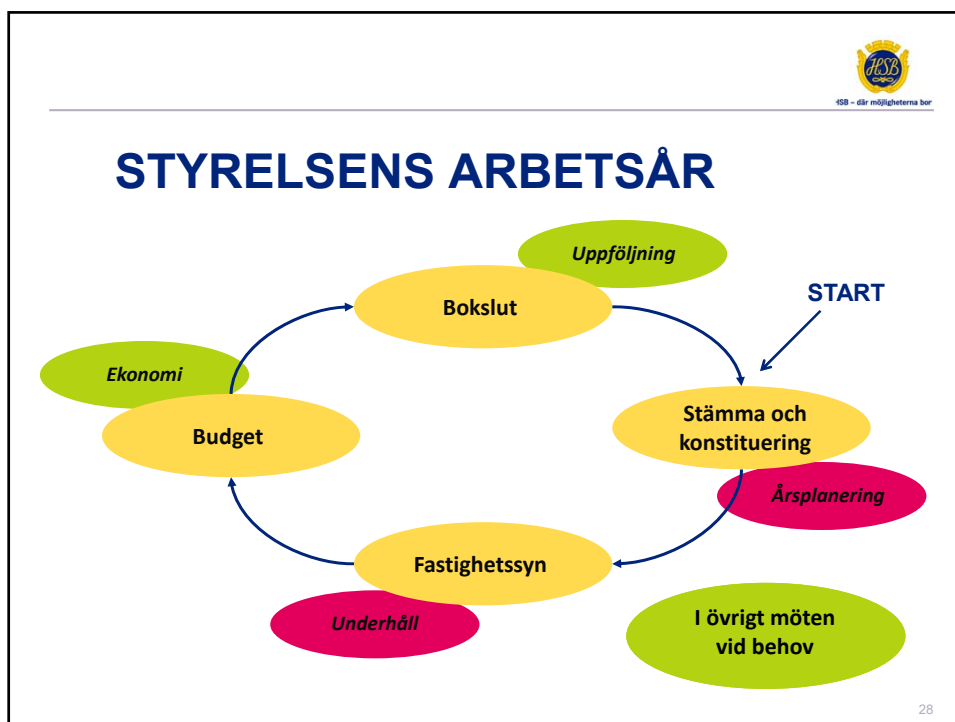


STYRELSEPROTOKOLL

- Justeras av ordförande, sekreterare samt en justerare
- Inte offentligt
- Förs i nummerordning
- Förvaras betryggande
- Medlemsinformation



27





DEFINITION AV UNDERHÅLL



Löpande underhåll:

Säkerställande av drift



Planerat underhåll:

Återställande till ursprungligt skick



INTÄKTER

Arsavgifter/hyror

Överlåtelse

Pantsättning

Utöka intäkterna?

- Omvandla lokaler
- Omförhandla hyror
- Bygga ut
- Sälja mark



HSB - där möjligheterna bor

KOSTNADER

Fastighetsskötsel

Löpande underhåll

Planerat underhåll

Ombyggnader

Skador

Minska kostnaderna?

- Omförhandling avtal
- Upphandling leverantörer
- Kommersiella lokaler
- AFF – avtal för förvaltning

32



HSB - där möjligheterna bor

EKONOMISKT ANSVAR

- Fonder
 - yttre
 - inre
- Lån
- Bokföring – bokslut
- Budget
- Likviditetsbudget



33



Hörsb - där möjligheterna bor

STÖRNING

- Skadligt för de boendes hälsa
- Försämra de boendes miljö
- Dokumentera problemet
- Anmodan att vidta rättelse
- Skyndsam handläggning i domstol
- Ett gott råd – köp in dessa tjänster

OBS! Anmälan till socialtjänsten vid anmodan

34



Hörsb - där möjligheterna bor

FÖRVERKANDE

- Inte betalar avgift
- Otillåten andrahandsupplåtelse
- Vanvård av lägenhet
- Inte lämnar tillträde
- Används till näringsverksamhet

35

TACK FÖR ATT DU TITTADE

VID FRÅGOR, KONTAKTA OSS PÅ

brfmedlem@hsb.se

Linda Egersten 010-4421100

072-5974275

LINDA.EGERSTEN@HSB.SE



HSB – där möjligheterna bor