

# NYA STADGAR

**ETT FÖRSLAG TILL NYA STADGAR 2019**  
**STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET**  
**(NY UTGÅVA AV ORIGINALTEXTEN - INFÖR STÄMMAN 2025)**



»**Stadgerevision**« – det vill säga en genomgång och uppdatering av en bostadsrättsförenings stadgar gör man inte för att man vill utan för att man måste. Den senaste större ändringen av stadgarna här i föreningen genomfördes i början av 1990-talet och under de 25 år som gått sedan dess har de lagar som styr arbetet i bostadsrättsföreningar modifierats ganska friskt. Nu senast en ganska omfattande ändring under 2018 – så nu var det verkligen dags att ta tag i frågan.

När vi la uppdraget på advokaten David Almgren att skriva inte bara ett förslag till moderniserade stadgar utan också en text som förklarar föreslagna ändringar hade vi nog ärligt talat **väntat oss ett sömnpiller**. Men istället fick vi den pedagogiska (och roliga) text som återfinns på de följande sidorna.

Styrelsen har vid ett sammanträde i april 2019 beslutat att anta förslaget på sidorna 62 till 64 i detta häfte som sitt eget, och överlämnar det nu till föreningsstämman för beslut.



Ninni Lund  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH VICE ORDFÖRANDE



Charlotte Hagert  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH SEKRETERARE



Martin Vondracek  
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg  
ORDINARIE LEDAMOT



Yvonne Junling  
SUPPLEANT



Maritha Björkengren  
SUPPLEANT



Peter Wångren  
SUPPLEANT



Maria Brattlöf  
SUPPLEANT

SBEF FORMULÄR BO 2

Stadgeformulär för bostadsrättsförening  
som uppfyller Kungl. Bostadsstyrelsens  
villkor för kooperativt företag.

# STADGAR

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

.....  
Solhjulet,

.....  
Sollentuna

År 1959 den 1 juli registrerades dessa stadgar för  
Bostadsrättsföreningen Solhjulet i Sollentuna köping,

*W* betygar. Stockholm & landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

  
/Otto Thomasson/

Formuläret tillhandahålles av SBEF, Karlavägen 111, Stockholm ☐

Pris kr. 3:--

*Bostadsrättsföreningen Solhjulets allra första stadgar. Klara bara någon vecka efter det att föreningen bildades i mitten av maj 1959.*

# INTRODUKTION, LÄSANVISNING OCH NÅGOT OM UPPDRAGET

---

I början av året fick jag ett uppdrag av styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet. »Gå igenom och uppdatera föreningens stadgar«, sa man och så långt var det inget annat än en vanlig dag på jobbet för en advokat som arbetar med bostadsrättsjuridik. Så la styrelsen till »vi vill också att du skriver en rapport till medlemmarna i föreningen med de ändringar som Du föreslår, och vi vill att texten ska vara begriplig« – och där blev uppdraget genast lite krångligare.

Skälet till att styrelsen ville att jag skulle gå igenom stadgarna är att Riksdagen under ett antal år ändrat ganska friskt i de lagar som styr arbetet i en bostadsrättsförening. Det finns då naturligtvis en risk att stadgarna (som här i föreningen är drygt 25 år gamla) och lagarna (som ändrades igen så sent som för ett par månader sedan) säger olika saker. Då kan det ofta – av lätt insedda orsaker – bli struligt.

De nu gällande stadgarna för föreningen består av ungefär 2.000 ord. Av detta föreslår jag att föreningsstämman nu stryker drygt två tredjedelar – och det märkliga är att det egentligen inte förändrar någonting. En stor del av stadgarna består nämligen av saker som kopierats in från bostadsrättslagen – och dessa regler gäller faktiskt oavsett. Eller nåja, de gäller så länge som de finns i bostadsrättslagen – vad stadgarna säger spelar i sådana fall egentligen mindre roll. Men om det står en sak i stadgarna och en helt eller delvis annan i lagen, så blir det lätt rörigt.

Det som Du precis har börjat läsa är min rapport och förhoppningsvis är texten i stort begriplig. Om jag varit otydlig någonstans så går det bra att kontakta mig (kontaktuppgifter finns nedan) så ska jag försöka räta ut dina frågetecken. Under första halvan av januari kommer det också att hållas ett första informationsmöte – där jag är

med och svarar på frågor. Stadgarna antas sedan (förhoppningsvis) på en extra stämma i mars 2019 och slutligen på den ordinarie föreningsstämman i slutet av maj 2019.

Det här häftet är upplagt så att det finns tre olika ställen att börja läsa på – beroende på ditt utgångsläge:

Har Du bara en **dimmig uppfattning** om det här med bostadsrättsföreningar och vill börja från början, så fortsätter Du på nästa sida i det här häftet och läser vidare.

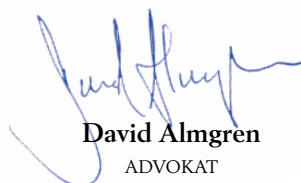
Är du **insatt i vad en bostadsrättsförening är** och hur de gjort en klassresa från fattigbostäder till statusmarkör så

kan Du hoppa direkt till den genomgång av stadgarnas samtliga paragrafer som börjar på sidan 17.

Tycker Du – på goda grunder – att det här bara är **en massa trist och tråkig formalia** som ändå inte påverkar din vardag, så kan du med gott samvete hoppa direkt till sidan 62. Där finns hela förslaget till ny nedbantad stadga samlat på två sidor.

Det finns en förfärlig massa hänvisningar till bostadsrättslagen på de följande sidorna och därför så fick Du tillsammans med det här häftet ytterligare ett häfte. Det innehåller hela bostadsrättslagen (i dess lydelse per i juli 2018).

Stockholm den 5 januari 2019



**David Almgren**

ADVOKAT

Almgren@AdvokatAktiebolaget.se

Telefon 08-23 51 10

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR  
SÅ BÖRjade DET, OCH SÅ FUNKAR DE.**

---





*Så här såg Sveriges första »bostadsrättsförening« ut –  
långt, långt före någon visste att det var just »bostadsrättsförening« det hette.*



**D**en allra första bostadsrättsföreningen i Sverige bildades 1850. Nu var det egentligen ingen bostadsrättsförening i formell mening, utan femton personer startade ett bolag tillsammans som de döpte till »Arbetarehemmet«. Men grundtanken och affärsidén – att ett gäng personer sluter sig samman för att äga ett hus som de sedan också bor i – var precis densamma då som i dagens bostadsrättsföreningar.

Initiativtagare till Arbetarehemmet var snickaren Johan Holmström. Något år senare köper bolaget en tomt med ett träruckel på Ladugårdslandet – i dag skulle vi ange adressen som flådiga Grevgatan på Östermalm – river kåken och bygger ett nytt stenhus. Tolv lägenheter för delägarna i bolaget, och några hyresrum i ett separat »trähus på gården« gör att »hyrorna« hamnar på 75 kronor om året för de mindre lägenheterna och på 90 för de större. Billigt kan tyckas men då ska man komma ihåg att de större (ett rum och kök) hade en golvyta på mindre än 15 kvadratmeter och i huset fanns vare sig badrum eller toalett. Det här var när Sverige fortfarande var ett av de fattigaste länderna i Europa – och de mindre »lägenheterna« var helt enkelt ett litet rum med en kakelugn i hörnet. Huset kompletteras snart med ytterligare ett par »mindre« lägenheter när man inreder vinden. Går man igenom folkbokföringen några år efter inflyttningen så kan man räkna ihop 73

personer skrivna på adressen – det måste ha varit helt outhärdligt trångt – men alla var helt säkert otroligt tacksamma för att ha tak över huvudet – och så billigt dessutom.

Holmström blir 80 år – och när han dör 1883 – äger han enligt bouppteckningen världslig egendom för totalt 841 kronor, varav 800 utgörs av värdet på en aktie i bolaget Arbetarehemmet. Precis som i dagens bostadsrättsföreningar hade han då bott i nästan 30 år till självkostnad. För till skillnad mot ett hyreshus där det finns en girig fastighetsägare som vill tjäna stålar – gick Arbetarehemmets eventuella överskott tillbaka till Holmström och hans delägande grannar.

Tidningarna på den tiden beskrev förundrat nymodigheten och noterar att de som bor i huset **»betala på detta sätt och vis [hyran] till sig sjelfva«** och har dessutom »besittningsrätten till bostaden under all framtid«. Det senare betydde att man inte riskerade att vräkas på lösa grunder av en sniken fastighetsägare. Besittningsrätt som vi känner den infördes först 60 år senare i mitten på 1940-talet. Listan på det som Holmström ägde när han dog är deppig läsning som påminner om ett usel fattigt Sverige – madrass, kudde, täcke, kläderna på kroppen (16 kronor) och tre enkla trämöbler samt lite verktyg. Omräknat i dagens penningvärde tas allt upp till lite drygt två tusenlappar – och

det är uppenbart att initiativet till bostadsrättsföreningen räddade honom från ett liv i yttersta armod.

Om det var så att Holmström hängde med i nyheterna så kunde han i början av april 1881 – i Aftonbladet – läsa om det som just debatterats i riksdagen. Ett förslag från riksdagsmannen Adolf Hedin var då att man borde införa någon slags lagstiftning kring de numera allt vanligare »bostadsföreningarna«. I sin motion konstaterar Hedin att »intill denna stund hafva 2 föreningar hunnit uppföra boningshus och der åt delegare upplåta lägenheter«, men fortsätter han i en mycket vackert formulerad mening:

-«Efter det man insett den vunna besittningsrättens osäkerhet under en mångfald af eventualiteter, har naturligen bland medlemmarne en oro uppstått, hvilken ej kan annat än väcka hvars och ens deltagande, som behjertar deras redliga och samhällsnyttiga sträfvande».

En av de två existerande föreningar som Hedin skriver om hette »Gamla arbetarbostadsföreningen« och den hade bildats 1872. Det något lustiga namnet på vad som idag ofta räknas som den »första« bostadsföreningen, kommer sig av att den första föreningen snabbt sprack i två delar. Det var skomakaren CG Johansson som från början kommit på att man borde bilda en bostadsförening »bland och för den kroppsarbetande klassen« i Stockholms innerstad.

Våren 1873 visar det sig att en stor del av medlemmarna »icke gillade det några icke-kroppsarbetare blifvit tillkallade att deltaga i sträfvandena för arbetarbostäders tillvägbringande och befarade det dessa utanför kroppsarbetarnes klass stående personer skulle tillvälla sig allt för stort inflytande på en sak, som egentligen icke rörde dem«. Konflikten är av grundsdjup, och tonläget mellan de stridande falangerna bittert upprörd. Ena delen av föreningen (den »gamla«) lever vidare och bygger sju fyravåningshus på Östermalm med totalt närmare 200 lägenheter. Så långt allt bra avslutar Hedin sin motion, men problemet är naturligtvis är att det saknas »en särskild bolagslagstiftning för företag af sådan art som de ifrågavarande byggnadsföreningarne.«

Riksdagen röstade snabbt ner förslaget som krångligt, onödigt och bortkastat. Man konstaterar aningen syrligt att »*En del af de svårigheter, med hvilka de nyuppkomna byggnads- och bostadsföreningarne hafva att kämpa, torde ligga uti sjelfva naturen af en samegendom mellan flere och särskildt så många personer, som dem, af hvilka föreningarne merendels bestå, och dessa svårigheter torde af ingen lagstiftning eller andra yttre åtgärder kunna förekommas*«. Omskrivet på modern svenska så menande man alltså att: det är väl uppenbart för alla att en massa trätande utbildat och skitigt fattigfolk aldrig skulle kunna komma överens om de fick äga ett hus tillsammans –

hus skall även i framtiden ägas av anständigt bildat folk som möjligen kan hyra ut lägenheter till den underklass, som rent allmänt borde veta hut!

Stockholm växte snabbt de här åren och läget var katastrofalt. Dagens Nyheter rapporterar om »bostadsnöden»; på Sibyllegatan »bor en familj med två barn i en högst bofällig vedbod. Regnet strömmar obehindrat ditin och kölden tränger lika obehindrat dit. Marken i vedbon består af stinkande gyttja»; på Rådmansgatan hittar tidningen »två kvinnor i hvar sin skrubb under en trätrappa, som utanför huset, från gården, leder upp till första våningen. Allt är här sorgligt, uselt och så trångt«. I parker och stadens utkanter lever barnfamiljer med sina få ägodelar under hjärtskärande förhållanden då de enligt samma tidning bor i »bergsskrefvor«.

I den nöd som är uppfinningarnas moder erbjöd de precis uppfunna »bostadsföreningarna« i vart fall en lösning för några. När den officiella statistiken för 1880, från länsstyrelsen i Stockholm (som på den tiden gick under det mer respektingivande namnet; »Kunglig Majestäts befallningshavande«), är sammanräknad så nämns också nymodigheten »bostadsföreningar« för första gången. Lite överraskat har man räknat ihop ett femtiotal föreningar som har »färdiga eller under byggnad varande stenhus« och tillsammans innehåller de färdiga husen upp mot 1.000 lägenheter.

Sedan tillkommer ett par föreningar om året fram till 1910-talets mitt. 1917 bildas Hyresgästföreningen och ur den växer i sin tur Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening fram sommaren 1923. Den senare organisationen känner vi i dag som HSB – och den är nästan synonym med just bostadsrätter. Logiken här är naturligtvis att om hyresgästerna själva äger huset så slipper de ondsinta hyresvärdar – bostadsföreningar framstår därför som en gigantiskt smart lösning för Hyresgästföreningen. Under ett decennium bildas också i snabb takt 250 bostadsföreningar i Stockholm. Det handlar då om moderna hus med tvättstugor, vattenklosetter och sopnedkast.

Tanken på att hyresgästerna i en eller annan form ska äga produktionsmedlen (huset) ligger i tiden. Politiken letar efter svaren på samhällsproblemen till vänster. Det är bara att titta på Ryssland som här (1917) tar ett radikalt kliv och genom revolution inför den kommunistiska samhällsordningen. Det få kanske tänker på i dag är att det var snubblade nära att Sverige skulle gå samma väg. 1918 laddar militären flera gånger med skarp ammunition för att kunna försvara kungliga slottet i Stockholm mot anstormande folkmassor. Men Sverige väljer som bekant en annan väg. Samhällsomvandlingen som drivs av Socialdemokraterna kommer istället att verkställas genom mödosamma utredningar, kommittéer, ytter-

ligare utredningar, utskottsförhandlingar, promemorior och lagstiftningsarbete.

Socialdemokraterna tog ensamma över regeringsmakten 1920. Och i slutet av 1927 tillsätts en statlig utredning för att fundera på om det trots allt inte borde finnas en särskild lagstiftning för de här allt vanligare »bostadsföreningarna». »Från att hava varit en av omständigheterna betingad nödfallsanordning har bostadsföreningsväsendet inom våra större städer blivit en, särskilt inom de mindre bemedlade samhällsklasserna, allt mer och mer uppskattad form för upplåtelse och förmedling av bostäder», konstaterar utredningen när den är klar den 2 juli 1928.

Bostadsföreningar är alltså bra och det finns inte längre något som helst tvivel om att hederliga arbetare kan sluta sig samman och i samförstånd förvalta det hus som de också bor i. Det finns snarare en poäng i att man berövar borgarklassen möjligheten att ytterligare suga ut de arbetande massorna genom att hyra ut sina hus till dem. Problemet är istället att det smugit sig in katter bland hermelinerna – »Erfarenheten visar även, att allmänheten genom vilseledande uppgifter förletts till medlemsteckning i bostadsföretag, som ej äro förtjänta av dess förtroende». En lagstiftning som skyddar medlemmarna behövs och det »är det framför allt spörsmålet om föreningsmedlems bostadsrätt och denna rätts

tryggande för framtiden, som kräver sin lösning«.

Våren 1930 börjar så »lagen om bostadsrättsföreningar» att gälla (kan ibland förkortas som BRL30). Det är också först nu som man rent formellt kan börja tala om bostadsRÄTTSFöreningar – för det är bara föreningar som bildas enligt den nya lagen som får kalla sig så. Bostadsföreningarna kan om de vill ombilda sig till bostadsrättsföreningar – men än i dag finns faktiskt några kvar som tjurigt håller fast vid det gamla.

Eftersom nu syftet med den nya lagen var att skydda de som köper en bostadsrättslägenhet så blir nästan hela lagen – som det heter på juristernas språk – »tvingande». Det spelar alltså ingen roll om man kommer överens om att en bestämmelse i lagen inte ska gälla – den gäller i alla fall. Motsatsen till tvingande är – även detta på juristernas språk – att lagen är »dispositiv». Då gäller lagen bara om man inte avtalat om något annat. Det finns än i dag bara några få paragrafer i bostadsrättslagen som är dispositiva – resten är tvingande.

I brist på lagstiftning hade man tidigare knölat in verksamheterna i olika organisationsformer; arbetarbostadsbolag, bostadsbolag, bostadsföreningar och byggnadsföreningar för att nämna några av lösningarna. De sista åren på 1800-talet fick de kooperativa näringsdrivande föreningarna en egen lag och en bostads-

rättsförening blev nu helt enkelt en sådan ekonomisk förening som valt »att upplåta lägenheter på obegränsad tid«. Bostadsrättslagen kom därför att i viktiga delar helt enkelt hänvisa till lämpliga paragrafer i Föreningslagen. (Det fanns faktiskt en idé om att göra tvärt om – det vill säga lägga till paragrafer om bostadsrätt i föreningslagen.)

När den nya lagen träder i kraft och den första bostadsrättsföreningen kan bildas så finns det ungefär 1.000 bostadsföreningar spridda över landet varav knappt hälften i Stockholm. Statistiken är lite osäker men det talas om cirka 13.000 bostads(rätts)lägenheter i huvudstaden – och närmare hälften är ettor (eller mindre). I dag finns det nästan 27.000 bostadsrättsföreningar i Sverige som äger hus, och i dem långt över en miljon lägenheter.

Där precis före andra världskriget är Sollentuna en lantlig »idyll«. Det första riktiga flerbostadshuset byggs i Helenelund under kriget och är klart för inflyttning 1943. Där i krokarna bildas också den allra första bostadsrättsföreningen i kommunen när HSB är med och startar »Härden« i slutet av april 1952.

Ungefär samtidigt bestämmer sig politikererna i kommunen för att bygga en helt ny stadsdel på ett gärde intill Edsbergs slott. Edsberg ska – enligt den ambitiösa planen – bli »en mönsteranläggning, från början försedd med alla nödvändiga ge-

mensamhetsanläggningar. Den kan sedan tjäna som förebild för exploatering på annat håll, såväl kommunal som enskild, varför inga medel att uppnå de mest idealiska förhållanden bör lämnas oprövade«. Husen efter Skytttevägen byggs, husen innanför Ribbings väg byggs och bara den senare etappen omfattar närmare 1.000 nya hyreslägenheter. Första gången som området nämns på nyhetsplats i tidningarna, handlar det om att »sex poliser grep farlig rymmare« – och man hade som det då hette fått »bekymmer med hyresklientelet«.

Kommunen fick kalla fötter och för att hindra att hela Edsberg skulle få (samma) dåliga rykte beslutade man att släppa in två stora bostadsrättsföreningar. Den största – som bildas som nummer tolv i Sollentuna kommun – fick namnet »Solhjulet« och tilldelades det markområde som tidigare i planeringsarbetet kallats »Östra Edsberg«. Kommunen bjuder in Statens Järnvägar – som behöver bostäder till sin personal – och den 11 maj 1959 bildas formellt bostadsrättsföreningen Solhjulet.

När föreningens ursprungliga stadgar registreras den 1 juli 1959 gäller fortfarande bostadsrättslagen från 1930 – men den lagen börjar då bli ganska gammalmodig tycker en del. Det har trots allt gått 30 år och folkhemmet har byggts med god fart – och bostadsrättsföreningarna har också inlett sin klassresa. Det har skett trots att lägenheterna är hårt

prisreglerade – fram till 1969 får man lite förenklat bara sälja sin bostadsrätt för samma belopp som man köpt den för – och bostadsrättslägenheterna som »kostar« ett par tusenlappar förmedlas normalt genom den kommunala bostadsförmedlingen.

Bostadsrättsföreningarna föds inte längre genom att ett gäng grovarbetare sluter sig samman en eftermiddag i Folkets Hus för att med snus, och tegel köpt på kredit, bygga ett hem till sina familjer. De bildas istället av kommuner, stora bolag som behöver personalbostäder eller byggföretag. Det där sista tyckte man då var ett särskilt stort problem, och döpte företeelsen lite nedlåtande till »byggmästarbildade föreningar«.

- »Kritiken har främst gått ut på att systemet i alltför hög grad utestänger de blivande bostadsrättshavarna från det medinflytande i byggnadsföretaget, som rätteligen bör tillkomma dem, och att det i vissa fall trots gällande regler om offentlig kontroll åsamkar dem direkta ekonomiska förluster«, konstaterar riksdagen bekymrat i januari 1962. Lösningen är naturligtvis en ny utredning som ska fundera på om inte bostadsrättslagen borde moderniseras. Utredningen funderar, funderar och funderar och efter åtta år har man tänkt klart.

Då har man å andra sidan skrivit ihop ett förslag till en helt ny bostadsrättslag. 63 paragrafer i den från 1930 har nu ut-

ökats till 172. Det beror i huvudsak på en rent »lagteknisk« förändring. I stället för att hänvisa till lagen om ekonomiska föreningar så ville man nu kopiera in alla gällande regler i bostadsrättslagen. Att två lagar behöver läsas tillsammans » hade nämligen medfört att lagstiftningen blivit svår att överskåda«. Naturligtvis är det smart att ha alla regler på ett ställe men när riksdagen till slut röstade om den nya bostadsrättslagen, hade det blivit 1971, och den nya lagen kom att fungera som den tidigare. Visserligen hade den kompletterats med 15 paragrafer men hänvisningarna till delar av föreningslagen fanns kvar.

Parallellt med att 1971 års bostadsrättslag (BRL71) infördes så avskaffades (visserligen ett par år tidigare men i alla fall) den så kallade bostadskontrollagen. 1969 blev därmed det första året i modern tid när bostadsrätter fick köpas och säljas fritt. Det tidigare systemet med strikt prisreglering hade legat som en våt filt över bostadsrättsmarknaden – och en trea som kostade 4.000 kronor när husen var färdigbyggda 1963 fick man 1968 sälja för ungefär 6.000 kronor. 1970 kostade lägenheten på den fria marknaden 20.000, 1980 närmare 100.000 och 1990 tangerande den 450.000 kronor.

Det ansågs då naturligtvis från politiker- nas håll »angeläget att åtgärder vidtogs för att hejda denna prisutveckling och hindra att omotiverade vinster uppkom för enskilda bostadsrättshavare«. De

snabbt stigande priserna ledde också till att det helt plötsligt blev förfärligt intressant att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. Dessa två frågor ledde fram till att man under 80-talet återigen utredde om inte bostadsrättslagen borde moderniseras.

Det där med att återigen kontrollera priserna på bostadsrätter blev av naturliga skäl inte så poppis. Slutet av 1980-talet var de snabba klippens tid – då ordet »yuppie« hittades på – och den nya bostadsrättslag som röstades igenom i slutet av 1990 tog väl mest fasta på det där med ombildning. Lagen redigerades dock om i grunden och här infördes också systemet med att sortera ihop liknande paragrafer i kapitel. När den nya lagen trädde i kraft den 1 juli 1991 stod bostadsrättspriserna i zenit – åter efter kom den stora bostadskraschen och priserna sjönk på kort tid över 40 procent (jo just det, sjönk med över fyrtio procent).

Nu (det vill säga 2018) har det gått ytterligare 25 år och bostadsrättspriserna har inte bara återhämtat sig utan också slagit nya sensationella rekord. Den där trean som 1991 inte ens kostade en halv miljon har nu flera gånger sålts för nästan tre miljoner kronor. Det är idag stora värden som står på spel för den som köper in sig i en bostadsrättsförening – och därför finns det flera olika utredningar som återigen vill ändra bostadsrättslagen så att »konsumentskyddet« stärks. Det finns till exempel förslag på

olika obligatoriska jämförelsetal – där man som köpare lätt ska kunna se hur mycket lån en bostadsrättsförening har och hur den är ekonomiskt rustad för framtida underhåll. När den här texten skrivs kan riksdagen dock inte ens enas om vem som ska få bli statsminister – så framtiden för ändringsförslagen är mycket osäker. Vissa tror att de konkreta förslag på ändringar som utredningarna redan föreslagit kommer att hamna i papperskorgen.

Även om nu nästan hela bostadsrättslagen är tvingande (går inte att avtala bort) så finns det en del saker som skiljer bostadsrättsföreningar åt. När föreningen bildas så antar föreningen stadgar som svarar exempelvis på frågan: Vad ska föreningen heta? Enligt den första bostadsrättslagen så måste stadgarna svara på sex sådana frågor, 1972 blir det i stället tretton och så är det också enligt nu gällande bostadsrättslag.

Utöver de 13 punkterna finns ett antal andra ställen där lagstiftaren har gett föreningarna viss valmöjlighet (om ett företag får äga en bostadslägenhet i föreningen till exempel) och där sker valet genom en bestämmelse i stadgarna. Utöver de obligatoriska punkterna och sådana konkreta valmöjligheter står det föreningarna fritt att fylla på stadgarna med hur mycket babbel som helst. Det i alla fall så länge man tar det från bostadsrättslagen och föreningslagen. Det finns med andra ord ingen begränsning

för hur stor del av gällande lag som man kan skriva av. Problemet blir att överskådligheten försvinner – eftersom stadgarna hela tiden måste jämföras med bostadsrättslagen.

Om man tittar på en genomsnittlig bostadsrättsförening som tillhör HSB, så innehåller stadgarna närmare 5.500 ord, varav de allra flesta alltså är helt meningslösa eftersom de bara återger vad som ändå är tvingande lagstiftning. Det leder också till att stadgarna måste ändras varje gång som lagen ändras – vilket möjligen är bra för juristerna men knappast för de enskilda bostadsrättsföreningarna (som ska betala juristernas arbete).

Bostadsrättsföreningen Solhjulets första stadgar registrerades som redan nämnts den 1 juli 1959. I ett standardformulär på åtta sidor som någon köpt för tre kronor av Svensk Byggnadsentreprenadsförening har några få justeringar gjorts. Den mest iögonfallande är naturligtvis att »såvitt möjligt ska tillses att högst hälften av bostadsrättshavarna utgöres av vid Statens Järnvägar anställd personal«. Den bestämmelsen försvinner dock ur stadgarna redan i januari 1965.

Då man i dag läser stadgarna (som faktiskt kan vara skrivna av någon som fortfarande lever) så slås man av hur språket förändrats: »Om lägenheten utnyttjas till annat ändamål än del, vartill den är avsedd och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller någon dess

medlem«, ja det är ju naturligtvis riktigt elegant formulerat men inte helt lätt att begripa.

Den första riktiga stadgerevisionen i Solhjulet genomfördes naturligtvis under 1974 – man behövde då anpassa stadgarna till den nya bostadsrättslagen (BRL71). En massa paragrafer som kopierats in i stadgarna från den gamla lagen (BRL30) behöver nu se annorlunda ut för att rätt återge texten från den nya bostadsrättslagen.

Samma sak inträffar naturligtvis återigen i samband med att BRL91 införs. En ny genomgång av stadgarna genomförs och de stadgar, som i princip gäller än i dag, fastställs av föreningsstämman den 21 april 1993. I dessa stadgar finns de tretton punkterna som måste vara med, men också lite drygt 2.000 ord som kopierats in från då gällande bostadsrättslagen och då gällande lag om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättslagen har sedan 1993 ändrats ett antal gånger i stort och smått. I februari 2016 tog riksdagen också beslut om en del ganska stora ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och då särskilt i de delar som också gäller för bostadsrättsföreningar. Det gör att de 2.000 extra orden i bostadsrättsföreningen Solhjulets stadgar behöver jämföras med nu gällande lag och uppdateras eller – som jag väljer att föreslå – helt strykas bort.



# EN GENOMGÅNG PARAGRAF FÖR PARAGRAF AV FÖRENINGENS STADGAR

---





**BOSTADSRÄTTSBEVIS**

för Maud Bergström  
 idiom bostadsrättsinnehavare till lägenhet  
 i Bostadsrättsföreningen Solhjuliet  
 med adress Sollentuna  
 Lägenhetens belägenhet Snickarsågen 934  
 Kvarter Solkustens 3  
 Består av 2 rum 1 Kök  
 badrum och förråd. Kökst.  
 Lägenhetsyta 57.1 m<sup>2</sup>.  
 Andelsvärde Kr 43.315  
 Grundavgift erlagd med Kr 3.507  
 Sammanlagt andelsvärde för bostadsrätter  
 35.323.000:—  
 Sollentuna den 20/1 1966

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

*[Signature]*

Årliga inbetalningar till				bostadsrättsföreningen:					
År	Amortering	Räntor och allm. omkostn.	Fond för inre reparationer		Värmeavgifter	Ut-taxering	Summa inbet.	Noterat	
			Inbet.	Utbet.				Den	Av
<i>Teckn 1965</i>	888		378	-				17/5 72	J. Bergman
1966	511		130	-				"	"
-67	511		130	-				"	"
-68	511		130	-				"	"
-69	511		130	-				"	"
<i>Rentor 312.69</i>			81	-				"	"
1970	511		130	-				"	"
-71	511		130	-			1629	"	" /WB
<i>Teckn av notis 1/2 72</i>			65	-				20/2 72	J. Bergman
1972	511		130	-				"	"
<i>Teckn av notis 1/2 73</i>			65	-				"	"
1973	511		130	-				"	" /WB

Ett par sidor ur ett »bostadsrättsbevis« för en av lägenheterna i föreningen. Mer om detta urmodiga system för att hålla reda på inbetalningar till föreningen på nästa uppslag.

■ **1 § Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Solhjulet.**

Som redan nämnts (om Du börjar läsa här så har du missat en del) finns det en lista i bostadsrättslagen (9 Kap. 5 §) med 13 saker som måste finnas med i stadgarna för en bostadsrättsförening. Den allra första punkten är att man ska ange »föreningens firma«. »Firma« är ett juristord som enklast kan översättas med »namn« – det vill säga, stadgarna ska ange vad bostadsrättsföreningen heter. Här finns det ett antal regler i bostadsrättslagen – namnet ska alltid innehålla ordet »bostadsrättsförening«, ska skilja sig från andra registrerade bostadsrättsföreningar i samma län och får inte innehålla ordet »bolag«. Redan i föreningens första stadgar – de från juli 1959 – anges att firman, det vill säga namnet på föreningen, ska vara »bostadsrättsföreningen Solhjulet«.

■ **2 § Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.**

Tredje punkten på obligatoriska listan (saknar du den andra punkten så bläddra fram till § 14) med sådant som ska finnas i stadgarna är »den verksam-

het som föreningen ska bedriva«. I tidigare versioner av samma lagparagraf hette det i stället »ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhets art« och därför definierar första meningen i stadgeparagrafen »ändamålet« (syftet med föreningen) och hur det syftet ska uppnås (verksamhetens art). I princip får en bostadsrättsförening inte syssla med annat än att just »upplåta lägenheter mot ersättning utan begränsning i tiden«, så det är i praktiken självklart vilken verksamhet som föreningen ska bedriva – med det ska alltså också skrivas ut i stadgarna.

I föreningens första stadgar (1959) fanns samma stadgande med, om än lite snirkligare formulerat: »Föreningen har till ändamål att, efter förvärvande av egendom inom Sollentuna förvalta nämnda egendom samt att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.«

Första delen av andra meningen är en direkt avskrift av andra paragrafen i 1971 års bostadsrättslag (BRL71); »Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt«. Motsvarande bestämmelse i nu gällande bostadsrättslag (den från 1991) formuleras; »Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen«.

Nu är det ju svårt att påstå att det finns någon, ens hårfin, skillnad i sak mellan

dessa två formuleringar – men om det nu skulle funnits så gäller inte det som står i föreningens stadgar, utan då gäller det som anges i bostadsrättslagen. Lagen är som vi redan nämnt tvingande – det går som huvudregel inte att kringgå lagen genom att skriva in en annan bestämmelse i stadgarna. Hade föreningens stadgar angivit att »Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas ankfot« – så hade den likt förbannat i skarpt läge hetat »bostadsrätt« som det står i bostadsrättslagen. Att den som äger en bostadsrätt kallas »bostadsrätts-havare« framgår också det av bostadsrättslagen; närmare bestämt första paragrafen i sjätte kapitlet.

Risken med att skriva in delar av bostadsrättslagen i stadgarna är alltså – som tydligt framgår här – att när lagen ändras så måste man också hålla på och ändra i stadgarna. Det som kopieras från lagen till stadgarna blir också ett ganska slumpmässigt urval – givet att man inte skriver av bostadsrättslagens alla nuvarande drygt 140 paragrafer i stadgarna. Utgångspunkten borde väl då istället vara att bostadsrättslagen gäller – för det gör den ju som sagt i alla fall – och att stadgarna bara reglerar det som de enligt lagen ska. Det minskar också risken för missförstånd och föreningen slipper i största möjliga omfattning omaknet och kostnaden för stadgeändringar.

Den andra meningen bör alltså strykas ur stadgarna – helt enkelt därför att det

som står där gäller i alla fall (nåja) – och det finns faktiskt inget som föreningen kan göra för att ändra den saken ens om den ville. Text som markeras i **fet stil** föreslås alltså bli kvar och text som markeras *kursivt* föreslås att den stryks.

■ 3 § *Ansökan om medlemskap i föreningen skall avse bestämd bostadsrätt och prövas av styrelsen jämlikt bostadsrättslagens bestämmelser. Ansökan om inträde skall ske skriftligen på av styrelsen fastställd blankett. Till ansökan skall bifogas bevittnade avskrifter av fånges- och behörighetshandlingar. På anmodan skall fånges- och behörighetshandlingarna företes i original.*

I närmare femtio år – fram till 1 juli 1982 – fanns det inga krav på hur överlåtelseavtalet för en bostadsrättslägenhet skulle se ut. Det behövde inte vara skriftligt – och det behövde inte heller, om köpare och säljare valde att ändå skriva ett avtal, innehålla något särskilt. Fram till 1972 fanns det ett krångligt system med så kallade »bostadsrättsbevis«. Det var (oftast) en liten bok som följde bostadsrätten där man skrev in nya ägare och dessutom noterade de avgifter som betalats in till föreningen. Det här var långt före datorer och då tänkte man sig att detta var det enklaste sättet att hålla reda på lägenheter och vilka avgifter som betalats in.

Bostadsrättsbevisen skrotades formellt när den nya bostadsrättslagen kom 1972

– men här i bostadsrättsföreningen Solhjulet levde de kvar fram till i vart fall de första åren på 1990-talet. Man får väl säga att de då närmast hade en rituell innebörd, men det finns alltså överlåtelser som högtidligt bekräftats med föreningens stämpel i ett bostadsrättsbevis så sent som den 17 juni 1993.

Nåväl, i samband med att man i början av 80-talet införde en bestämmelse om att avtal om köp, byte och gåva av bostadsrätt skall vara skriftlig (det som lite tillkrånglat kallas »fångeshandling« i föreningens nuvarande stadga) så infördes också en regel om att föreningen ska få (och spara) en kopia av fångeshandlingen. Normalt är det i dag fastighetsmäklare som upprättar avtalen och sedan, när de skrivits under av både köpare och säljare, skickar in dem till föreningen.

För att få, som det heter i lagen, »utöva« en bostadsrättslägenhet som man har köpt, så måste man vara medlem i bostadsrättsföreningen. Det är föreningens styrelse som fattar beslut om medlemskap men styrelsen har i praktiken väldigt lite att säga till om. Lagen är konstruerad så att den som vill bli medlem också ska accepteras om »föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare«. Utrymmet att avslå en medlemskapsansökan är ytterst begränsat – och under de senaste 15 åren har styrelsen i bostadsrättsföreningen Solhjulet faktiskt bara avslagit en ansökan. (Det handlade om en person som

saknade fast inkomst och som hade horder av betalningsanmärkningar).

Hela den här paragrafen i stadgarna är meningslös eftersom dess innehåll också framgår av bostadsrättslagen. Det är ju så att säga självklart att ansökan om medlemskap prövas av styrelsen enligt bostadsrättslagen – det är ju precis det som är syftet med lagen. Att kopia av »fångeshandlingar« ska ges in till föreningen framgår som redan noteras också av lag sedan drygt 35 år. Det är väl också ungefär så länge sedan någon på fullt allvar talade om »avskrift« istället för som det heter i dag »kopia«.

Jo, så var det ju det där med bestämmelsen om att det ska ske på av styrelsen fastställd blankett. Det är möjligt att den regeln faktiskt är ogiltig. Bostadsrättslagen tillåter visserligen att det i stadgarna får föreskrivas att ansökan »ska ske skriftligen och att ansökningshandlingarna skall vara försedd med sökandes bevittnade namnteckning« – men, konstateras det sedan av lagstiftaren, »några ytterligare formkrav kan inte ställas upp«. Att avslå en medlemskapsansökan på den grunden att den inte finns på en »särskild fastställd blankett« är således inte möjligt.

■ 4 § *Inträde i föreningen skall beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen. Inträde kan efter ansökan beviljas även den som på annat sätt förvärvat bostadsrätt.*

Om vi börjar i slutet av denna paragraf så kan man snabbt konstatera att andra meningen är en ren truism. Det är självklart så att den som förvärvar en bostadsrätt kan beviljas medlemskap, man kan faktiskt till och med säga att hon – som också framgår i kommentaren till förra paragrafen – ska beviljas medlemskap om inte väldigt starka skäl talar mot.

Första meningen är lite krånglig eftersom den tar sikte på de fall föreningen upplåter en helt ny bostadsrätt. Det sker bara undantagsvis men har faktiskt hänt några gånger de senaste åren. Ett antal lokaler i föreningen har som bekant byggts om till bostadslägenheter – som också upplåtits som bostadsrätter. Som styrelsens långsiktiga planering ser ut just nu kommer det inte att uppstå några nya bostadsrättslägenheter att upplåta – men det är som bekant svårt att spå, särskilt om framtiden.

När en ny bostadsrättslägenhet föds så sker det genom att föreningen (genom fastighetsmäklare) bjuder ut lägenheten till försäljning. Efter budgivning finns en köpare – den som lämnar högsta budet – och hon får köpa lägenheten. I formella juridiska termer talar man inte om »köp« när det handlar om första ägaren utan då heter det »upplåtelse«. För att den som köpt (förlåt, »fått lägenheten upplåten till sig») ska få utöva den krävs som bekant att hon är medlem i föreningen. Enligt det här stadgandet måste styrelsen i det läget bevilja medlemskap.

Följer man istället bostadsrättslagen så finns faktiskt en möjlighet för styrelsen att här skjuta ner affären genom att inte bevilja medlemskap. Det är svårt att förstå varför föreningen ska ha en bestämelse i stadgarna som – om situationen mot förmodan skulle uppstå – tvingar styrelsen att bevilja medlemskap vid en upplåtelse, om det i ett sent skede skulle visa sig att »köparen« har en massa betalningsanmärkningar eller är känd för att driva lägenhetsbordeller.

■ 5 § *Juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet, kan vinna inträde endast om styrelsen för särskilt fall anser sig böra bevilja medlemskap. I övrigt får den som visat sig ha förvärvat bostadsrätt och i vederbörlig ordning ansökt om inträde inte vägras medlemskap om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.*

Redan i paragraf 3 angavs att ansökan om medlemskap ska ske »jämlikt bostadsrättslagens bestämmelser« – i 2 kap 4 § anges att styrelsen fritt kan vägra en juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inträde i föreningen. Det kan här vara på sin plats att påminna om att en »juridisk person« på juristernas språk är motsatsen till en fysisk person – det vill säga aktiebolag, stiftelser, handelsbolag och för den delen också bostadsrättsföreningar.

Varför kan det vara dåligt att företag köper bostadslägenheter i en bostads-



rättsförening? I samband med 1991 års bostadsrättslag så besvarar man den frågan: »En olägenhet med juridiska personernas innehav av bostadsrätt är att de som faktiskt nyttjar bostadslägenheten ofta växlar. Också aktieägarna eller delägarna i den juridiska personen kan växla utan att föreningen har någon möjlighet att påverka detta genom medlemskapsreglerna. Dessa förhållanden kan medföra olägenheter för föreningen och bostadsrättshavarna.«

Vad gäller den andra meningen så har vi redan berört den – nämligen att bostadsrättslagen tydligt anger att medlemskap ska beviljas om »föreningen skäligen« och så vidare. (Även om man här naturligtvis kan fundera på om stadgas »skäligen kan nöjas« betyder exakt samma sak som lagens »skäligen bör godta«.) Eftersom utgångspunkten var att sådant som redan gäller enligt bostadsrättslagen inte ska finnas i stadgarna så försvinner därmed hela den här paragrafen. Och det ska då ännu en gång betonas att den strykningen inte innebär någon som helst förändring i hur bostadsrättsföreningen Solhjulet fungerar.

■ 6 § *Bostadsrättshavare får inte utträda eller uteslutas ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen.*

I bostadsrättslagen finns en bestämmelse som säger att en medlem som inte har

någon bostadsrätt i föreningen kan utträda ur föreningen och »får av orsak som anges i stadgarna uteslutas ur denna«. Det betyder (motsatsvis) att medlem som innehar bostadsrätt aldrig har rätt att utträda ur föreningen och heller aldrig kan uteslutas. Av samma lag (2 kap 11 § 2 st) framgår vidare att en medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen.

Det är aningens oklart varför man har tyckt att just dessa regler i bostadsrättslagen är så viktiga att de också bör skrivas av i stadgarna. När någon köper en bostadsrätt fattar styrelsen beslut om att köparen ska bli medlem den dag som hon flyttar in (»tillträdesdagen« skulle en fastighetsmäklare säga) och samma dag flyttar säljaren ut och då är han naturligtvis inte längre medlem i föreningen. Så säger bostadsrättslagen – och det går inte att ändra på.

■ 7 § *Anmälan om överlåtelse, avsägelse av bostadsrätt eller att medlem eljest upphört att vara bostadsrättshavare skall ske skriftligen på av styrelsen fastställd blankett och vara försedd med medlemmens styrkta namnteckning.*

Om vi då försöker bena upp den här långa meningen så handlar den om tre fall a) överlåtelse, b) avsägelse av bostadsrätt eller c) att medlem eljest upphört att vara bostadsrättshavare. När det gäller överlåtelse (a) så gäller alltså

sedan 1982 att en kopia av överlåtelseavtalet ska lämnas till föreningen som arkiverar det. Riktigt vad syftet med att köpeavtalet (för det är ju oftast det som det handlar om men ibland också gåvobrev) ska åtföljas av en »blankett« är lite svårt att förstå.

I bostadsrättslagen (b) finns en specialbestämmelse som säger att man tidigast två år efter upplåtelsen kan avsäga sig en bostadsrätt och därmed bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Den bestämmelsen tar sikte på de fall där en bostadsrätt inte kan säljas (är helt värdelös) men där man samtidigt måste betala en hög månadsavgift. Direkt efter den ekonomiska krisen i början av 1990-talet fanns det ett antal bostadsrättsföreningar där lägenheterna faktiskt inte gick att sälja ens för en krona samtidigt som avgifterna (eftersom räntorna låg upp mot 20 procent) var astronomiska. Där förekom det att folk avsa sig bostadsrätten och gick ut genom dörren. Det förefaller som mindre sannolikt att en sådan situation skulle uppstå i bostadsrättsföreningen Solhjulet – men om någon skulle vilja avsäga sig lägenheten och ge tillbaka den till föreningen så finns en bestämmelse (4 kap 11 §) som anger att »avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.«

Vad ingår då i den sista gruppen (c); »eljest upphört att vara bostadsrättshavare«? Tja, det kan vara så att man uppmärksammat att bostadsrättslagen skiljer mellan »överlåtelse av bostads-

rätt« vilket är »köp, gåva eller byte« och »övergång av bostadsrätt« vilket förutom överlåtelse också omfattar »arv, bodelning eller exekutiv försäljning«. Bestämelsen skulle då ta sikte på när någon dör. Då ska denne för att slippa ur föreningen skriva under en särskild blankett. Det verkar ju praktiskt lite krångligt. Nåja, allt gällande övergång av bostadsrätt finns redan reglerat i bostadsrättslagen.

#### Avgifter

■ 8 § *Den till vilken bostadsrätt upplåtits skall, innan bostadsrätten får tillträdas till föreningen betala grundavgift och upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock beslutas av föreningsstämman.*

■ 9 § *Bostadsrättshavare skall betala årsavgift till föreningen. Styrelsen fastställer årsavgiften och de tider då denna skall erläggas. Årsavgiften avvägs så att den motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader och avsättning till fonder, räknat efter förhållandet mellan grundavgifterna. Styrelsen kan besluta, att ersättning för värme och varmvatten – i fråga om lokal även tappvatten, renhållning och elektrisk ström – skall betalas efter förbrukning eller annan allmänt vedertagen norm.*

■ 10 § *Föreningen får utta överlåtelseavgift med 2,5% av vid varje tid gällande basbelopp enligt lagen om allmän*



**försäkring. Föreningen får utta pantsättningsavgift med 1,0% av vid varje tid gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring. Föreningen får utta avgift för andrahandsupplåtelse med upp till 10% av vid varje tid gällande basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.**

■ 11 § I övrigt får föreningen av medlem uttaga avgift endast för tjänst, som medlemmen särskilt beställt.

Här får vi en anledning att hoppa tillbaka till den där listan med 13 punkter som stadgarna måste hantera. Punkt 4 säger: »huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut«. Därefter punkten 5; »grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse«.

Många avgifter kan det tyckas, men grundregeln för en bostadsrättsförening är faktiskt att föreningen bara får ta ut de avgifter som lagen anger – och i ett antal av de fallen bara om stadgarna särskilt medger avgiften.

Grundavgift är det som den första ägaren av en bostadsrättslägenhet betalar in till föreningen. 1962 när bostadsrättsföreningen Solhjulet bildades så handlade det om ett par tusenlappar per lägenhet. För alla de närmare 700 bostadslägenheterna betalades totalt knappt 3 miljoner kronor i grundavgift. Resten av de

omkring 36 miljoner kronor som det kostade att köpa marken och bygga husen lånade föreningen. Enligt bostadsrättslagen (9 kap 13 §) gäller som huvudregel att det är en uppgift för styrelsen att fastställa alla de olika avgifterna till föreningen – men ändring av insatsen (ett modernt ord för grundavgift) skall beslutas av föreningsstämman.

De senaste åren har det alltså tillkommit en handfull nya bostadslägenheter i bostadsrättsföreningen Solhjulet och även köparna av dessa har betalat grundavgift, men eftersom grundavgifterna för alla lägenheter måste vara på samma nivå – och det vore idiotiskt att sälja en splitter ny trea för 3.700 kronor eller så, kan föreningen även ta ut en upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften är helt enkelt skillnaden mellan grundavgiften och marknadspriset (det som lägenheten säljs för). När lägenheten väl är såld första gången och upplåtelseavgiften inbetald så aktualiseras den aldrig igen.

Årsavgiften – är den avgift som man kanske oftast talar om – även om de allra flesta kallar den för »månadsavgift« eftersom avgiften (någon säger »hyran« fast det är i formell mening fel) betalas just varje månad. Månadsavgifterna är det som föreningen sedan använder för att betala sina löpande kostnader. (Det handlar om allt från reparationer och vatten till försäkringar och parkbelysning.) Ibland fattar styrelsen beslut om att höja månadsavgiften (och vid ett

minnesvärt tillfälle också att sänka den) och det beror då på att föreningens kostnader har stigit (eller sjunkit).

När det gäller just månadsavgiften kan man också se hur snabbt samhället förändras. I bostadsrättslagen finns en särskild bestämmelse som klargör att man alltid har rätt att betala sin avgift via postgiro eller bankgiro – det vanligaste tänker sig lagstiftaren är nog att man ändå betalar kontant. Lustigt nog byttes inte ens ordet »postgiro« ut i revisionen 2018, trots att det rätteligen heter »plusgiro« sedan en massa år och dessutom nästan inte alls finns längre.

Föreningen vet vad som totalt behöver komma in i årsavgift för alla lägenheterna varje år – det är helt enkelt summan av föreningens kostnader minskat med övriga intäkter (i första hand hyror från lokaler och parkeringsplatser). Här i föreningen handlar det om drygt 28 miljoner kronor om året – vilket kan låta som väldigt mycket pengar men räknat som månadsavgift på föreningens alla lägenheter blir det dryga 3.000 kronor. Nu är det ju inte riktigt rättvist att fördela avgiften så – vissa bor i en etta på 19 kvadratmeter och andra i etagelägenheter på långt över 100. Grundavgifterna har genomgående satts så att de avspeglar lägenhetens yta men också tagit hänsyn till lite andra faktorer som om lägenheten har balkong (och faktiskt också om man har fönster i badrummet). Samtidigt är det så att föreningen

har en grundkostnad för varje lägenhet oavsett hur stor den är. Det hänger samman med att kök och badrum utgör en större del av byggkostnaden än ytterligare en kvadratmeter vardagsrum. Dessa intrikat uträknade grundavgifter används därför som grund för att bestämma hur stor del av den totala avgiftskakan som ska falla på respektive lägenhet.

I dag talas allt mer om »individuell mätning« – och tanken är då att om man som lägenhetsinnehavare får betala för sin faktiska förbrukning av exempelvis vatten så innebär det att man sparar vatten – vilket anses som bra för miljön. Om det där är sant kan man ju fundera över särskilt som man faktiskt provat att debitera för varmvattenförbrukning separat här i bostadsrättsföreningen Solhjulet. I ett krångligt system med vattenmätare i alla kök och badrum skedde årliga avläsningar och särskilda vattenfakturor skickades ut fram till mitten av 1980-talet. Under en period sysslade man också med att debitera för uppvärmningen per kvadratmeter – där man också betalade en del i förskott med årliga avstämningar. Tekniken går framåt och numera kan den här typen av debiteringssystem fungera i stort automatiskt och från lagstiftarens håll (i första hand EU) finns ambitiösa planer på att av miljöskäl göra individuell mätning obligatorisk. (Som avslutning kan man notera att när den individuella mätningen av

varmvatten här i föreningen avskaffades så sjönk varmvattenförbrukningen räknat per person).

När en lägenhet säljs kan en förening, om det tillåts i stadgarna, ta ut en överlåtelseavgift på maximalt en dryg tusenlapp – de pengarna täcker föreningens administrativa kostnader för att handlägga medlemskapsansökan med mera. På samma sätt kan man ta ut en pantsättningsavgift, när en lägenhet pantsätts som säkerhet för lån. Den senare uppgår till ett antal hundralappar. Och slutligen finns möjlighet att ta ut en avgift för hanteringen kring tillstånden för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand.

### Styrelse

■ **12 § Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Föreningsstämman utser två ordinarie ledamöter och två suppleanter det ena året och nästföljande år återstående ledamöter och suppleanter. I samtliga fall är mandattiden två år, från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare.**

Lagtekniskt har man alltså valt att i bostadsrättslagen hänvisa till lagen om ekonomiska föreningar när det gäller bland annat styrelsen. Hela sjunde kapitlet i föreningslagen (handlar om just styrelsen) är således en del av bostadsrättslagen med tre undantag; ledamö-

terna måste väljas av föreningsstämman (delvis en förenklingsmen i alla fall, och bestämmelsen är nästan bara aktuell hos HSB där centralorganisationen utser representant i styrelsen), även medlemmarnas make eller sambo kan väljas in i styrelsen och man har ingen verkställande direktör. I föreningslagen finns annars regler om hur styrelsen ska arbeta, vem som tecknar föreningen (återkommer till vad det betyder), att styrelsens ledamöter ska arbeta för föreningens bästa och en del annat. Bland annat fastslås (7 kap 4 §) att »styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter«.

Bland de obligatoriska stadgeföreskrifterna i bostadsrättslagen (punkt 8) anges att man ska ha med »antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag«. Bestämmelsen i föreningens stadgar om antalet styrelseledamöter har varit oförändrad sedan föreningen bildades och har fungerat bra. Den tvååriga mandatperioden bidrar till att skapa kontinuitet i styrelsens arbete. Då det alltid finns några som sitter kvar för ytterligare ett år och risken för att hela styrelsen byts ut på en gång minskar.

■ **13 § Styrelseledamot och suppleant för sådan skall vara medlem av föreningen. Avgående ordinarie ledamot och suppleant kan omväljas.**

Det här kan ju tyckas som en självklarhet men som paragrafen är formulerad så innebär den första meningen faktiskt ett avsteg från vad som gäller för bostadsrättsföreningar enligt normalläget. I en vanlig ekonomisk förening är det bara medlemmar (om inte stadgarna bestämmer annat) som kan sitta i styrelsen, men när det gäller bostadsrättsföreningar tillåts också make och sambo till medlem (om stadgarna inte bestämmer annat). I bostadsrättsföreningen Solhjullets fall har man alltså här valt att starkt begränsa gruppen som kan väljas in i styrelsen.

Förr var det ganska vanligt att mannen – när det gällde gifta par som flyttade in i föreningen – stod som ensam ägare till bostadsrättslägenheten. Det var ett »karljobb« att äga saker, ansåg man alltför ofta på den tiden. I dag har samhället lyckligtvis förändrats så att par som köper en lägenhet självfallet båda står som ägare. Det finns även ett par specialregler i bostadsrättslagen som gör att make, maka och sambo alltid (undantag görs för situationer när medlemskap i en annan organisation, läs HSB, krävs i stadgarna) har rätt att få bli medlem om de övertar en del av lägenheten.

Det är normalt svårt att hitta kompetenta personer som är beredda att åta sig uppdraget som styrelseledamot i en bostadsrättsförening. Låt vara att det är något enklare här i föreningen eftersom det finns 839 medlemmar (per sista de-

cember 2017) – nästan 140 lägenheter ägs alltså av sammanboende eller gifta par. I de fallen är båda naturligtvis medlemmar och kan därmed väljas in i styrelsen.

Men tänk om en massa tillfälliga sambor plötsligen tar över föreningen? Jo, men här är det viktigt att komma ihåg att den här regeln bara handlar om vem som kan väljas, inte om vem som blir vald. Det är föreningsstämman som väljer styrelse och det normalt efter ett förslag från valberedningen. Men stämman kan välja vem som helst inom den krets som är valbar – om man tycker att medlemskap är en avgörande parameter så kan stämman välja personer som är medlemmar. Tycker man istället att någon som bor här, men av något skäl inte är delägare i sin frus lägenhet, men å andra sidan har kompetens som är viktig för föreningen, bör väljas så fattar stämman det beslutet.

Den andra meningen är en självklarhet då det inte finns några regler i bostadsrättslagen kring hur många perioder som man kan väljas (i motsats till exempelvis president i Amerika där man bara kan väljas om en gång).

#### ■ 14 § Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Punkten två på obligatoriska listan; »den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte«. Japp, klart som korvspad –

eller är det egentligen det? »Säte« är ett krångligt juristord som man inte stöter på så ofta i vardagen. Det handlar egentligen om något så enkelt som vilken tingsrätt (domstol) som den som till äventyrs vill stämma föreningen ska vända sig till. Det finns en förfärlig massa tingsrätter över landet och för att få lite ordning har man uppfunnit mer eller mindre komplicerade regler om »forum«. I normala fall ska man vända sig till den tingsrätt som ligger närmast (inte riktigt sant men i princip) den ort där styrelsen för den man vill stämma har sitt säte. (I bostadsrättsföreningen Solhulets fall betyder det Attunda tingsrätt som ligger vid Sollentuna centrum.)

■ 15 § *Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen äger utse vice värd, som inte behöver vara medlem, att förvalta föreningens egendom.*

■ 16 § *Styrelsen är beslutsför när minst tre ordinarie ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Vid styrelsens sammanträden har endast ordinarie ledamöter och de suppleanter, som ersätter frånvarande ordinarie ledamöter rösträtt.*

Kapitlet i föreningslagen (nummer sju) som handlar just om vilka regler som gäller för styrelsen i en bostadsrättsförening innehåller 48 paragrafer med till-

sammans nästan precis 3.000 ord. Alla är möjligen inte lika viktiga – eller kanske mer exakt en del paragrafer handlar om specialfall som sällan aktualiseras i verkliga livet. Men i exempelvis paragraf tjuogoett och tjugotvå i lagen bestäms hur det interna arbetet i en styrelse ska gå till – och några av meningarna där har flyttats över till föreningens stadgar.

Det känns lite slumpartat vad som placeras med, och vad som utesluts – för det är inte på långa vägar det viktigaste. Exempelvis finns i lagen regler om hur styrelsen ska protokollföra sina möten – och av det finns inte ett ord i stadgarna. Däremot har man nogsamt angett att syftet med en suppleant är att denne ska ersätta en frånvarande ordinarie ledamot. (»D'oh!« som Homer Simpson skulle sagt, snacka om självklarhet eller som det heter i lagen »Om en styrelseledamot inte kan närvara vid ett sammanträde och det finns en suppleant som ska delta i hans eller hennes ställe, ska denne ges tillfälle till det«.)

Enligt lagen ska en av ledamöterna inom styrelsen vara ordförande. Beslutet att utse en sådan kallas i formella sammanhang att »styrelsen konstituerar sig«. Just rollen som ordförande är speciell eftersom det finns vissa uppgifter som lagsiftaren har knutit till den rollen – och som faktiskt också är straffsanktionerade. En ordförande som inte ser till att kalla till ett styrelsemöte när en styrelseledamot begär det kan faktiskt dömas

till fängelse i ett år (!). En av de viktigare bestämmelserna i lagen kan man anta, eftersom man kan åka i finkan om man bryter mot den – men ändå inte viktig nog att kvala in i föreningens stadgar.

Några övriga roller i styrelsen som måste besättas finns enligt lagen inte men om styrelsen beslutar att välja en »sekreterare«, »kassör« eller »Ansvarig För Intergalaktiska Relationer« så går det bra. Vad som ingår i de uppdragen bestäms då av styrelsen – men det finns inget externt regelverk som styr vad AFIR-ledamoten eller kassören ska göra.

Styrelsen kan också fritt anställa personer eller lägga uppdrag på olika företag. Ett sådant uppdrag kan vara förvaltare (både ekonomisk och teknisk) och om styrelsen vill kan den då använda den något ålderdomliga titeln »vicevärd«. Att den person som utses till »vicevärd« eller något annat liknande uppdrag inte behöver vara medlem i föreningen är en självklarhet.

(Av stadgans § 30 – som vi snart återkommer till – framgår kanske att stadgans fäder också tänkte sig att man normalt utser även en vice ordförande i föreningen men det nämns inte här. En vice ordförande går å andra sidan utmärkt att utse utan särskild föreskrift).

Hela stadgas paragraf 16 är obehövlig för i föreningslagens sjunde kapital (pa-

ragraf 21 och 22) anges: »Styrelsen är beslutsför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter, eller det högre antal som har bestämts i stadgarna, är närvarande ... Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet, om det enligt stadgarna inte krävs en särskild röstmajoritet. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst... Är styrelsen inte fulltalig, ska de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter, om inte något annat har bestämts i stadgarna.«

(Man kan notera att det skiljer lite i formuleringarna på ett par ställen och det är faktiskt ytterligare ett skäl för att inte hålla på och kopiera lagtext. Stänger man in några advokater i ett rum tillsammans med lagen och stadgarna så kommer de snabbt att börja argumentera; kanske är skillnaderna avsiktliga och ska tolkas som att man velat avvika från lagens bestämmelser, kanske bör man fundera på exakt hur de egna formuleringarna bör tolkas då man inte som när det gäller lagstiftning har en massa facklitteratur och domar som underlag; kanske ska man tolka stadgarna motsatsvis och om vicevärden inte behöver vara medlem då måste väl fastighetsköparen vara det. Varpå man tänker på det gamla skämtet; någon frågar: »- Vet du hur man räddar en advokat som håller på att drunkna?«, Du svarar: »- Nej« och någon konstaterar: »- Bra«).

■ 17 § Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ordinarie ledamöter av styrelsen i förening. *Styrelsen kan utse en eller flera personer, som inte behöver tillhöra styrelsen eller föreningen, att ensam respektive var för sig eller i förening företräda föreningen i visst ärende.*

Inledningsvis finns kanske anledning att friska upp minnet gällande begreppet »firmateckning«. Om Anna och Karin tecknar avtal med varandra om, låt oss säga köp av en gräsklippare, så är det rätt uppenbart att både Anna och Karin skriver under avtalet. En person företräder sig själv. När det gäller bolag, föreningar och organisationer är det inte lika självklart. Bostadsrättsföreningen själv kan ju av naturliga skäl inte skriva eller ens hålla i en penna. Därför finns inom juridiken regler kring »ställföreträdare«, det vill säga personer som (ensamma eller tillsammans med någon annan) med sin underskrift har behörighet att ingå avtal och vidta andra rättshandlingar för bolagets räkning. Att man är ställföreträdare betyder dock inte att man har rätt att själv fatta beslut utan att man verkställer styrelsens beslut. Det är alltså styrelsen som fattar det formella beslutet om att köpa gräsklipparen från Anna och det är firmatecknaren (ställföreträdaren) som därefter skriver under avtalet för föreningens räkning.

Reglerna om firmateckning har egentligen störst betydelse för den som ingår avtal med bostadsrättsföreningen. För

Anna (för att återvända till det exemplet) är det viktigt att veta om den snubbe som påstår sig vara ställföreträdare för föreningen också är det. Var inte de här reglerna tydliga så skulle ingen våga teckna avtal med ett företag eller en förening eftersom det då lika gärna kan visa sig att föreningen inte alls ingått något avtal. Bolagsverket – som är en statlig myndighet – för ett register över alla personer som sitter i bostadsrättsföreningars styrelser och utfärdar dessutom registreringsbevis där det också framgår vem som tecknar firman.

Det säger sig självt att det kan vara ganska betydelsefullt eftersom firmatecknare då inte bara har rätt att ingå avtal om att köpa en gräsklippare utan också en fabrik för gräsklippare eller, vilket väl är mer realistiskt, teckna ett avtal på mångmiljonbelopp för en fasadrenovering.

Reglerna måste därför vara tydliga och omöjliga att missförstå eller missbruka. Huvudregeln är att en förening företräds av styrelsen – men det är ju ganska opraktiskt att alla fem ledamöter måste skriva på alla handlingar. Att en person ensam ska kunna springa i väg och skriva på avtal är inte heller någon direkt säker lösning. Därför brukar man se till att någon form av »kollektiv firmateckningsrätt« föreligger. Det betyder att fler än en person måste skriva på handlingen för att binda föreningen – men samtidigt att inte hela styrelsen måste dyka upp.

Att en bostadsrättsförening kan utfärda en fullmakt för någon att »ensam respektive var för sig eller i förening företräda föreningen i visst ärende« är en självklarhet och följer av det som jurister kallar »fullmaktsläran« (de reglerna gömmer sig i en lag med det kanske långsökta namnet »avtalslagen« om nu någon skulle vilja gräva djupare i frågan).

■ **18 § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med in-teckning för gäld belasta föreningens fasta egendom eller tomträtt samt ej heller riva föreningen tillhörig byggnad. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om annan in-teckning eller inskrivning i egendom än in-teckning för gäld.**

Ungefär den här regeln gällde generellt i ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar fram till slutet av 1980-talet. Då genomfördes en genomgång av dåvarande föreningslagen och § 34 ströks. »Övervägas kunde fördenskull om ej förevarande spörsmål borde helt överlämnas åt en reglering i föreningsstadgar«, skrev man redan 1951 när en annan version av föreningslagen infördes.

Även om regeln är borta ur föreningslagen så är det långt ifrån självklart att styrelsen i en bostadsrättsförening kan sälja fastigheter och hus – eller riva dem. Bostadsrättslagen (9 kap 15 §) innehåller

en generell inskränkning av styrelsens behörighet (juristord för »rätt att fatta beslut«) och anger att beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I bostadsrättslagens följande paragraf finns också en inskränkning av styrelsens behörighet vad gäller överlåtelse av föreningens hus, i vilka det finns en eller flera bostadsrätter.

De allra flesta bostadsrättsföreningar (HSB, Riksbyggen och SBC) har dock alltid med en sådan här begränsning av styrelsens behörighet i stadgarna, även om formuleringen och innebörden skiftar. Men grundtanken är att eftersom det handlar om så viktiga och betydelsefulla beslut för föreningen så bör alla medlemmar ges möjlighet att delta i beslutet. Det blir genom den här föreskriften i stadgarna föreningsstämman och inte styrelsen som ska fatta den här typen av beslut, och det är ju vettigt.

Att frågan om överlåtelse av fastighet skulle aktualiseras framstår som ytterst osannolikt – även om föreningen för många år sedan faktiskt sålt en liten remsa av den tomt som ligger närmast Ribbings väg. Det handlade då om att kommunen övertog den mark där det idag ligger en busshållplats. Den vanligaste praktiska tillämpningen när det gäller den här paragrafen finns nog an-



nars i begreppet »inteckning för gäld«. För att få låna pengar måste föreningen erbjuda säkerhet i fastigheterna (pantbrev) och det är alltså föreningsstämman som bemyndigar styrelsen att göra detta.

Den sista meningen i stadgans paragraf säger i praktiken att styrelsen har rätt att fatta beslut om annat än pantbrev (inteckning för gäld) exempelvis servitut. Det vill säga normalt en rätt för en annan fastighet att bruka en del av föreningens fastighet. Oftast – kanske fel ord eftersom frågan väl egentligen aldrig har aktualiserats – handlar det om vägfrågor eller möjligen ledningsdragning i förhållande till kommunen.

Det är väl inget konstigt att styrelsen sköter sådana frågor – de är ju inte viktigare eller mer betydelsefulla än exempelvis en fasadrenovering. Däremot är det väl inte så lyckat att i stadgarna medge att en firmatecknare automatiskt får rätt att fatta beslut i dessa frågor. Beslutanderätten bör väl alltid ligga kvar hos styrelsen – vem som sedan faktiskt skriver under är, som vi uppmärksammade i samband med stadgans förra paragraf, en annan sak.

### Redovisning och revision

■ 19 § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Styrelsen ansvarar för att föreningens räkenskaper förs enligt god redovisningssed i enlighet med tillämpliga lagar.

Punkten elva på den obligatoriska listan över stadgeinnehåll lyder »den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta«. Det handlar om vid vilket datum som föreningens räkenskaper ska sammanfattas i en årsredovisning. De allra flesta låter det ske per den sista december men det finns också en teoretisk möjlighet att ha så kallat »brutet« räkenskapsår. I det senare fallet kan bokföringsåret ta slut sista april eller sista juni eller någon annan gång. I en larvigt överväldigande majoritet av alla bostadsrättsföreningar har man kalenderåret som räkenskapsår – och så har man också alltid haft i bostadsrättsföreningen Solhjulet.

När det gäller andra meningen är det som om stadgarna konstaterade att »det råder högertrafik på Kruthornsvägen«. Enligt föreningslagen (7 kap 4 §) ansvarar styrelsen för att »föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.« I bokföringslagen (4 kap 2 §) stadgas att bokföringsskyldigheten skall fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed. I trafikförordningen (3 kap 7 §) står att »vid färd på väg skall fordon föras i det körfält som är längst till höger i färdriktningen och som är avsett för fordonet«.

■ 20 § Styrelsen skall en gång varje år innan förvaltningsberättelse avges besiktiga föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

Så har det stått i föreningens stadgar i snart 60 år – och varje år har styrelsen besiktigt husen – även om sättet att göra det har förändrats. Fram till 1975 omfattade den årliga besiktningen märkligt nog också alla lägenheter. I besiktningens protokollen finns anteckningar som till exempel »plattorna i spisen sönderbrända«, »övre skåplucka i hall har fel färg«, »matrum: mattan skadad« och »märken i skåpdörr intill skafferidörr«. Numera är det uppenbart för alla att sådant där handlar om »inre underhåll« och det är därmed inte föreningens huvudverk. De därpå följande 20 åren var besiktningen ett slags gigantisk felanmälan där några styrelseledamöter gick från hus till hus och noterade trasiga lampor i trapphusen. Det senaste decenniet har någon självständig besiktning på det sättet inte skett, utan den årliga uppdateringen av föreningens underhållsplan har tagit över dess funktion.

På ett sätt kan man säga att »årlig besiktning« var en idé som spelat ut sin roll redan när föreningens hus byggdes. Fram till 1960-talet planerades det långsiktiga underhållet av fastigheter i huvudsak genom en årlig besiktning där eventuella brister noterades och därefter överläts resten på en entreprenör. 1954 gav arkitekten Knut Bildmark ut boken »Hyresfastigheter i Stockholm«, som kommit att betraktas som en »bibel« för fastighetsförvaltare. I boken beskrivs hur man kan upprätta en långsiktig underhållsplan med ingredienserna: hus, åtgärder,

mängd, enhet, intervall, styckpris, kostnad och årtal. Underhållsplanen bygger på att man vet ungefär med vilka intervaller en viss typ av underhållsåtgärder behöver genomföras (det kan gälla trapphusmålning, byte av tvättmaskiner eller byte av kulvertar). Som exempel kan nämnas att man lite grovt räknar med att ett papptak håller i 20 år. Med utgångspunkt i när man lade om taket senast vet man därmed ungefär vilket år som det är dags att lägga om taken igen.

Det förtjänar också att noteras att den tekniska fastighetsförvaltningen i allmänhet komplicerats – någon vill kanske använda ordet professionaliserats – de senaste sju åren. Tidigare kunde man på ganska lösa boliner skicka ut någon som fixade ett trasigt tak – men numera krävs kvalitetsplaner, arbetsmiljöplaner, särskilda avtal om heta arbeten och avtal kring elektroniska personalligare. Fastighetsunderhåll har allt mer blivit en sport för proffs där amatörer inte har särskilt mycket att komma med.

Det tänkta syftet med den årliga besiktningen är att den ska användas för planeringen av det långsiktiga underhållet av föreningens hus. Dels för att husen ska vara i gott skick men också för att förutsägelser om underhållsbehov utgör en viktig parameter i medlemmars, respektive blivande medlemmars, möjlighet att förutspå årsavgifternas utveckling i stort. Att det finns en underhållsplan är således mycket viktigt för en bostads-

rättsförening vilket vi återkommer till lite längre fram under paragraf 37.

■ 21 § *Före utgången av mars månad varje år skall styrelsen till revisorerna lämna förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning.*

■ 23 § *Revisorerna skall granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper enligt god revisionsred. Revisorerna skall ha avslutat revisionen och avgivit revisionsberättelse senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.*

■ 24 § *Årsredovisning och revisionsberättelse även som budget för innevarande år skall hållas tillgängligt för medlemmarna minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma.*

Vi flyttar oss nu till ett antal paragrafer i stadgarna som bestämmer den tidtabell som gäller för verksamheten i föreningen. I princip kan man säga att allt handlar om när vissa saker ska ske i förhållande till föreningens årsmöte. På årsmötet presenterar styrelsen sin årsredovisning och revisorerna sin revisionsberättelse – och stämman fattar sedan ett antal beslut baserat just på årsredovisningen och revisionen. (Den uppmärksamme läsaren saknar här paragraf 22 men den har vi av pedagogiska skäl flyttat till nästa stycke.)

I en fjärran forntid bestod årsredovisningen i bostadsrättsföreningen Solhju-

let av förvaltningsberättelse, balansräkning och resultaträkning – allt som allt tre eller fyra sidor. Numera finns krav på flera andra uppställningar (exempelvis noter, kassaflödesanalys och separat specifikation av eget kapital) och kraven på förvaltningsberättelsens innehåll har blivit allt mer omfattande. Även den ekonomiska förvaltningen när det gäller fastigheter har professionaliserats (eller »krånglats till« om man är på det humöret) och för ett par år sedan blev det dessutom ännu krångligare när stora bostadsrättsföreningar förväntas upprätta sin redovisning enligt ett nytt regelverk som kallas K3.

Ett av Sveriges ledande konsultföretag inom redovisning beskriver konsekvenserna av det nya regelverket som »att årsredovisningen sannolikt kommer att kosta mer, eftersom den tar längre tid att ta fram och kräver mer kunskap. Däremot kanske du får mer nytta av en mer korrekt och rättvisande bild av företaget att visa upp för intressenterna med redovisning enligt K3«.

I föreningslagen (det finns ett särskilt kapitel om just revision) anges »Revisorn ska granska föreningens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsred kräver. Granskningen ska dessutom utföras med professionell skepticism, om revisorn är en auktoriserad eller godkänd revisor

eller ett registrerat revisionsbolag» och fortsätter »styrelsen och den verkställande direktören ska ge revisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som revisorn anser är nödvändig. De ska lämna de upplysningar och den hjälp som revisorn begär«.

Föreningens stadga säger att årsredovisningen ska överlämnas till revisorerna »före utgången av mars månad«. Det är en mindre genomtänkt bestämmelse eftersom föreningsstämman mycket väl kan ske i februari eller mars och då behövs en tidsmaskin för att få ihop det hela. Det finns också en tvingande bestämmelse i årsredovisningslagen (8 kap 2 §) som säger »i en ekonomisk förening ska årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret lämnas till revisorerna ... senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas«.

Vad revisorerna ska göra – vara »professionellt skeptiska« – framgår av lagen så där behövs ingen uppdragsbeskrivning i stadgarna. Föreningslagen fortsätter sedan: »Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman ... Revisionsberättelsen ska lämnas till föreningens styrelse senast tre veckor före årsstämman« och konstaterar också att: »Styrelsen ska hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen ... tillgängliga för medlemmar ... under minst två veckor närmast före årsstämman.«

Alltså upprättar lagen följande tågordning. Sex veckor före stämman ska årsredovisningen vara klar och överlämnas till revisorerna. Revisorerna har sedan tre veckor på sig att slutföra granskningen (som också pågår löpande under året) och upprätta revisionsberättelsen. Styrelsen kan ägna en vecka till att kopiera årsredovisning och revisionsberättelse för att de ska sedan finnas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före stämman (vilket är nästan en vecka mer än vad stadgarna säger). Ja, men det var väl bra!

■ 22 § Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa. Av revisorerna skall *minst en och av suppleanter minst en vara auktoriserad revisor. Revisorerna och suppleanterna för dessa väljs av föreningsstämman. Mandattiden i båda fallen är ett år, från slutet av ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Avgående revisor och suppleant kan omväljas.*

Revisorn fungerar som ett ombud för föreningsstämman och ska kontrollera att styrelsen skött sitt uppdrag. Det skulle vara väldigt opraktiskt om alla medlemmar själva skulle göra den granskningen. Det är också så att revisorn har tystnadsplikt gällande uppgifter som kan skada föreningen. Man kan ju tänka sig att föreningen är inblandad i en rättstvist med någon (kanske en medlem) och att det finns uppgifter kring

detta i styrelseprotokollen som skulle vara mums för motparten. Revisorn granskar styrelsens förvaltning, och lämnar sedan en rapport över sin granskning till stämman – det är den handlingen som vi normalt kallar »revisionsberättelse«.

Nu mera har revisorerna (särskilt då man anlitar auktoriserade, vilket är deras motsvarighet till »legitimerad« när det gäller läkare) också en viktig funktion som förmedlare av den sanna läran. Som redan nämnts är redovisning numera en proffssport – och kraven på hur en formellt riktig redovisning ska se ut ändras numera till och med mellan åren. En uppgift som ena året ska stå på ett ställe, ska nästa år stå på ett annat. Nya uppgifter ska finnas med, eller presenteras på ett nytt annorlunda sätt.

Bostadsrättslagen hänvisar när det gäller revision till åttonde kapitlet i föreningslagen och redan i dess första paragraf anges att en ekonomisk förening ska ha minst en revisor. Man fortsätter: Revisorererna väljs av föreningsstämman (om inte stadgarna anger annat) och uppdraget gäller för den tid som anges i stadgarna men finns ingen sådan bestämmelse så »skall uppdragstiden bestämmas så att uppdraget upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämma på vilken revisorsval förrättas.« Föreningsstämman kan också, om den har lust, utse en eller flera revisorssuppleanter. Om »föreningens redovisade balans-

omslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor« ska minst en av revisorerna vara auktoriserad föreskriver vidare lagen. Balansomslutning (alltså värdet på tillgångarna utan avdrag för skulder) i bostadsrättsföreningen Solhjulet uppgick vid det senaste bokslutet till dryga 200 miljoner kronor.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet väljer alltså enligt stadgan två ordinarie revisorer på stämman. Fram till för något år sedan var den andra revisorn en så kallad »lekmannarevisor« – det vill säga en vanlig medlem i föreningen som tillsammans med den auktoriserade genomför granskningen. Kanske var detta en bra idé förr när allt var enklare, men numera kan man inte förvänta sig att en vanlig medlem ska ta på sig det omfattande ansvar som följer med ett uppdrag som revisor. Kanske kan man till och med gå så långt som att säga att en person genom att åta sig uppdraget har visat att han inte är kvalificerad.

Det är ju svårt att mäta »komplicerad« men man kan konstatera att revisionsberättelsen i mitten av 1990-talet omfattade drygt 200 ganska begripliga ord. Den senaste, som täcker två uppslag i årsredovisningen, består av 1.300 i det närmaste obegripliga ord.

Revisorn har också i det närmaste full insyn i styrelsens arbete – och det finns

ju alltid en risk att någon använder den insynen i egna syften. Det finns självfallet också risk för intressekonflikter, om exempelvis en revisor har visat sig intresserad av ett uppdrag i styrelsen, men inte valts till det önskade uppdraget.

Om man då utgår ifrån att en revisor i en bostadsrättsförening som äger fastigheter värda i storleksordningen en miljard kronor ska vara auktoriserad inställer sig frågan om man ska ha två. Som redan angetts har revisorerna också en delvis rådgivande roll – då de i sin granskning vägleder styrelsen så att årsredovisningen följer det för ögonblicket aktuella regelverket. Revisorerna deltar också på ett eller flera styrelsemöten under ett verksamhetsår och har löpande kontakt med föreningens ekonomiska förvaltare. Här i föreningen deltar också den auktoriserade revisorn regelmässigt på årsmötet – något som inte gäller för alla bostadsrättsföreningar. Merkostnaden för dubbla auktoriserade revisorer är försumbar men det skapar ökad tillgänglighet och säkrar dessutom kunskapsöverföring.

### **Föreningsstämma**

■ 25 § *Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före utgången av maj månad. Extra stämma hålls då styrelsen eller minst en av revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt detta hos styrelsen med angivande av ärende, som de önskar få behandlat på stämman.*

Först några allmänna ord om föreningsstämman. Stämman som ibland också kallas »årsmötet« är en bostadsrättsförenings högsta beslutande organ. »Vid föreningsstämman utövar medlemmarna sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter« som det lite högtidligt heter i lagen. Det är stämman som utser den styrelse som sedan sköter den löpande förvaltningen och det är också stämman som fattar vissa särskilt betydelsefulla beslut. På föreningsstämman behandlas också förslag från styrelsen (propositioner) samt förslag från medlemmarna (motioner). Det vanliga årsmötet (stämman) sker en gång per år men det finns också möjlighet att utlysa en extra föreningsstämma. Extra stämma ska hållas om styrelsen beslutar att kalla till en – antingen därför man har en idé om något som ska beslutas och inte kan vänta till ordinarie stämma – eller om en grupp medlemmar begär det »för att behandla ett angivet ärende«. Det sista är en del av det så kallade minoritetsskyddet – och normalt krävs att tio procent av de röstberättigade medlemmarna i föreningen (eller revisorn) skriver på en begäran om extra stämma.

Bostadsrättslagen hänvisar när det gäller föreningsstämma ännu en gång till föreningslagen. Kapitel sex i föreningslagen gäller för bostadsrättsföreningar med ett par viktiga undantag: Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst (om inte något annat

har bestämts i stadgarna). Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud (om inte något annat har bestämts i stadgarna). En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, (om inte något annat har bestämts i stadgarna). Ingen får som ombud företräda mer än en medlem (om inte något annat har bestämts i stadgarna). En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem (om inte något annat har bestämts i stadgarna). Slutligen gäller för en bostadsrättsförening vissa särskilda krav för att få ändra stadgarna när det gäller bland annat beräkningen av respektive lägenhets årsavgift.

Föreningslagen (6 kapitel 9 §) säger att ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Som någon kanske drar sig till minnes angav en tidigare paragraf i stadgarna att räkenskapsåret tar slut den sista december och ordinarie föreningsstämma ska därför enligt lag hållas senast sista juni. Bostadsrättsföreningen Solhjulets stadgar angav när föreningen bildades att stämma skulle hållas »före april månads utgång«, men tidsfristen förlängdes sedan till sista maj.

De senaste tio åren (eller så) har föreningens stämma hållits under andra halvan av maj månad. Oavsett när den hålls finns det några medlemmar som

klagar över att det är för sent på året så att de har åkt till lantstället eller för tidigt på året så att de fortfarande är kvar i huset i Thailand. Med drygt 800 medlemmar så är det alltid någon som känner sig förfördelad. Samtidigt finns naturligtvis en poäng i att ge styrelsen så stort manöverutrymme som möjligt – det kan ju hända att något försenas i bokslutsarbetet så att till exempel första veckan i juni är lämpligare än sista i maj.

När det gäller extra stämma så säger lagen att »Styrelsen ska ... kalla till en extra föreningsstämma om en revisor i föreningen eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade ... skriftligen begär att en sådan stämma sammankallas för att behandla ett angivet ärende. Kallelsen ska utfärdas inom två veckor från den dag då en sådan begäran kom in till föreningen«. Således kan konstateras att det inte krävs några särskilda regler i föreningens stadga gällande när ordinarie föreningsstämma eller extra föreningsstämma ska hållas.

■ **26 § Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen senast den 15 mars respektive år. Styrelsens ställningstagande i ärendet skall föreläggas föreningsstämman skriftligen.**

Om man som medlem i en bostadsrättsförening tycker att styrelsen borde göra något särskilt – men styrelsen inte är

med på noterna – så kan man vända sig till föreningsstämman. Det heter då att man skriver en »motion«. Man skriver ner lite argumentation samt det beslut som man vill att föreningsstämman ska fatta.

Motionsrätten finns i föreningslagen (6 kap. 15 §) som säger att »en medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Begäran ska framställas på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna, om stadgarna innehåller bestämmelser om saken«. Den sista delen av lagen tillämpas alltså här i föreningen där förslagen ska ha inkommit senast 15 mars (i föreningens ursprungliga stadgar hette det i stället 10 dagar före stämmas hållande).

Här kan det återigen uppstå problem – om man inte har tillgång till en tidsmaskin. För att ett ärende ska kunna behandlas på stämman krävs det att det finns med på kallelsen (vi återkommer strax till det). Om det finns en motion som föreslår att det borde »byggas en ny tvättstuga i hus 4« så kan det inte bara stå »inkomna motioner« i kallelsen utan det måste anges exakt vad ärendet (motionen) handlar om. Skälet till detta är att man som medlem, genom att läsa kallelsen, ska kunna avgöra om det finns något särskilt viktigt ärende (som att man bor rakt ovanpå den tänkta nya

tvättstugan) som gör att man verkligen ska delta i stämman och göra sin röst hörd. Enligt grundregeln (se nästa paragraf i stadgarna) ska kallelse till ordinarie stämman ske senast fyra veckor, och tidigast sex veckor, före stämman.

Om styrelsen beslutar att kalla till stämman som hålls före den 12 april (fyra veckor efter den 15 mars, jämför med paragrafen före i stadgarna), eller stämman som hålls den 26 april (sex veckor efter 15 mars) så finns alltså ingen möjlighet att få med de ärenden som motionen avser i kallelsen.

Om stämman kallas i början av maj för att hållas den sista maj – verkar det heldumt att en motion som inkommit i början av april inte får tas med i kallelsen (stadgarna bestämmer reglerna för styrelsens agerande och det är långt från uppenbart att motioner som kommer in senare än just den 15 mars får tas upp i kallelsen). Lagens regler om att en motion ska tas upp till behandling om den inkommer »i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman« är naturligtvis mera liberal och gör att risken för att en motion ska få ligga och vänta ett år till nästa stämman minskar.

I kallelsen anger sålunda styrelsen att det inkommit en motion om att det bör »byggas en ny tvättstuga i hus 4«. Själva motionen innehåller argumentation i frågan men det finns faktiskt ingen skyldighet för styrelsen att skicka ut hela



motionen. Däremot finns i alla fall en underförstådd skyldighet för styrelsen att se till att stämman får ett tillfredsställande »beslutsunderlag«. Stadgarna förtydligar detta genom formuleringen: »Styrelsen skall förelägga föreningsstämman ett skriftligt ställningstagande i ärendet«. Styrelsen ska alltså skriva ett motionssvar med sitt förslag till hur stämman bör behandla motionen. »Förelägga stämman« är begrepp som är långt från entydigt. Låt vara att styrelsen här i föreningen de senaste åren upprättat ambitiösa motionssvar som tillsammans med själva motionen delats ut med årsredovisningen – men så har det inte alltid varit. Medlemmar i föreningen har berättat om stämmor där motionssvaren delats ut först i dörren till stämmolokalen. Sista meningen bör alltså justeras till »Motioner och styrelsens skriftliga ställningstagande till varje motion skall utgöra en del av årsredovisningen«.

■ 27 § **Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall förekomma på stämman. Om stadgarna föreslås ändrade skall den föreslagna lydelsen bifogas kallelsen. Kallelse skall ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma, och utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter. Medlem, som inte är bosatt inom föreningens fastigheter, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress, och kallelse för befordran avläm-**

**nas inom ovan angivna tider till allmänna posten. Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller genom brev.**

Stadgan ska, enligt den obligatoriska listan, innehålla en bestämmelse om »hur en föreningsstämma ska sammankallas«. I övrigt säger föreningslagen att »i kallelsen ska de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges ... Om ett ärende avser ändring av stadgarna, ska det huvudsakliga innehållet i förslaget till ändringen anges i kallelsen ... kallelse till en ordinarie föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman ... kallelse till en extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman«.

Här kan man också se hur osammanhängande det blir när man skriver av en del av lagen men inte hela. Föreningslagen kräver nämligen också det uppenbara, att »kallelsen ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman«. Man kan fråga sig varför den bestämmelsen ansågs oviktigt när man kaltrade lagtext till stadgarna. Detta trots att det kanske är en av de viktigaste när det gäller föreningsstämman. Men även här träder alltså lagens regler in oavsett vad som står i stadgarna.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet består som bekant av 20 hus med tre olika ga-

tuadresser. Det finns totalt drygt 80 portar som alla var för sig fungerar som ingång till »hemma«. Lite beroende på var man bor i föreningen finns det många »lämplig plats« som man aldrig passerar. Det är alltså lite snålt att det som krävs för en kallelse enligt stadgarna i realiteten kan vara ett anslag på en »lämplig plats inom föreningens fastighet«. Det vore självklart bättre att stadgarna, på det sätt som alltid har skett i föreningen, kräver att kallelsen anslås i varje port.

Tidigare fanns det på den obligatoriska listan med stadgeinnehåll en punkt som sa att man skall ange »hur andra meddelanden skall komma till medlemmarnas kännedom«. Utredningen som ledde fram till den stora revisionen av föreningslagen för ett par år sedan omfattar närmare 1.000 sidor, men trots det finns faktiskt ingen egentlig argumentation som motiverar just den här ändringen. Man konstaterar helt enkelt att bestämmelsen framstår som onödig – och där efter skriver man en del om »användande av modern teknik«. Redan inledningsvis konstaterar utredningen optimistiskt att meddelanden numera kan förmedlas genom »översändande via e-post eller fax« – och då känns det ju inte så modernt längre (låt vara att den utredningen var klar för så länge sedan som 2009, men seriöst »telefax«?).

I bostadsrättslagen finns sedan senaste ändringen en hänvisning (1 kap 10 §) till en sådan modernitet i föreningslagen

(1 kap. 16 §). Kanske för att den tekniska utvecklingen på kommunikationsområdet går så fort har man sagt att det bara krävs ett beslut av föreningsstämman – alltså inte en stadgeändring – för att en bostadsrättsförening ska få »använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem«. Utöver stämmobeslutet krävs naturligtvis också att mottagaren har samtyckt till ett sådant förfarande. De allra flesta bostadsrättsföreningar kommer nog inom de närmaste åren att bygga upp sådana system för att sköta medlemskommunikationen. Men det är alltså ingen stadgefråga.

#### ■ 28 § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- val av ordförande för stämman
- val av protokollförare
- val av två justeringsmän
- upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
- fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- styrelsens årsredovisning
- revisorernas berättelse
- fastställande av resultaträkning och balansräkning
- fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- föredragning av budget för innevarande år
- fråga om arvoden
- val av styrelseledamöter och suppleanter

- val av revisorer och suppleanter
- val av ledamöter och suppleanter i valberedning
- av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden
- av medlemmarna i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

■ 29 § På extra stämma skall förekomma:

- val av ordförande för stämman
- val av protokollförare
- val av två justeringsmän
- upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
- fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst.

Om man ska vara lite kritisk till punkterna på den obligatoriska stadgelistan så kan man kanske passa på här. En punkt är nämligen »de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma«. Men om man går igenom tillämpliga lagar så hittar man snabbt ett antal punkter som måste finnas med: val av ordförande för stämman (föreningslagen 6 kap 28 §), val av styrelse och revisorer (föreningslagen 7 kap 6 § och föreningslagen 8 kap 8 §), upprättande och godkännande av röstlängd (föreningslagen 6 kap 28 §), val av justeringsman (föreningslagen 6 kap 39 §), framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse (föreningslagen 6 kap 9

§), beslut om fastställande av balansräkning och resultaträkning (föreningslagen 6 kap 10 § 1 punkt), hantering av vinst eller förlust (föreningslagen 6 kap 10 § 2 punkt) och ansvarsfrihet för styrelsen (föreningslagen 6 kap 10 § 3 punkt). För den händelse det finns några motioner (förslag från medlemmar) så ska dessa också tas med i dagordningen (föreningslagen 6 kap 15 §) och samma sak om styrelsen ska ha arvode för sitt uppdrag (föreningslagen 7 kap 26 §). Slutligen kräver registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att registrera till exempel stadgeändring att stämman också fattar beslut gällande »om stämman blivit behörigen sammankallad«.

Dessa punkter som alltså är obligatoriska enligt gällande lag är också en komplett lista över de »ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma«. Man kan alltså fråga sig varför i hela friden en lista över ärendena (som är obligatoriska) ska finnas med i stadgarna. Men nu är det så, och jämför man den obligatoriska listan med listan i föreningens stadgar så hittar man faktiskt fyra kompletterande punkter.

Enligt huvudregeln i föreningslagen är det den person som väljs till ordförande för föreningsstämman som utser sekreterare om det inte är så att hen skriver protokollet själv. Lagen anger således att »ordföranden ska se till att det förs ett protokoll vid föreningsstämman ... protokollet ska undertecknas av protokoll-

föraren. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av minst en justeringsman som har utsetts av föreningsstämman». I bostadsrättsföreningen Solhjulet väljs istället mötessekreteraren av årsmötet (punkt 2) – och så kan man ha det.

Ett förslag från en medlem kallas som vi redan konstaterat »motion«, men om det handlar om ett förslag från styrelsen så kallas (samma sak) för »proposition«. Det kan ju hända att styrelsen vill hänskjuta ett särskilt stort och komplicerat beslut till stämman. Eller för den delen ett litet och ointressant – men där det finns en formell regel som säger att stämman ska fatta beslutet. Så var till exempel fallet 1981 när styrelsen la fram en proposition till föreningsstämman om att sälja 180 kvadratmeter av föreningens fastighet Enbusken 1 till Sollentuna kommun. På den markplätten finns numera busshållplatsen vid Ribbings väg 18. Sedan har det väl hänt ytterligare en handfull gånger i föreningens historia att propositioner har behandlats på årsmötet. De har då funnits med under den särskilda punkten »av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden« (16) – och så kan man ha det.

Det är föreningsstämman som väljer styrelse – men av rent praktiska skäl så utser många föreningsstämmor en grupp personer som till nästa föreningsstämma ska ta fram ett förslag på styrelse. Den

arbetsgruppen kallas i formella sammanhang »valberedning«. En bostadsrättsförening måste inte ha en valberedning men det är oftast ett bra sätt att få fram kvalificerade kandidater till styrelsen – och det är ett sätt att undvika att vem som helst som råkar dyka upp på en föreningsstämma väljs in på oklara grunder. Styrelsen har ett stort ansvar och förvaltar här i föreningen ett fastighetsbestånd som har ett marknadsvärde kring en miljard kronor. Det finns därför en punkt på dagordningen där föreningsstämman utser ledamöter och suppleanter till en valberedning.

Den sista speciella punkten för bostadsrättsföreningen Solhjulet är »föredragning av budget för innevarande år«. Den skrevs in i stadgarna i samband med den stora stadgerevisionen 1993. Det kan låta som en bra informationspunkt, men är i stort helt meningslös. Det är styrelsen som upprättar den budget, som ligger till grund för beslutet om hur stora avgifterna ska vara det följande året. Budgeten fastställs normalt av styrelsen senast i början av november. Då fattas beslut om eventuella justeringar av avgiften som normalt börjar gälla den första januari. Årsmötet sker i dag i slutet av maj – och då har nästan halva det år som budgeten avser redan gått. Man kan därför naturligtvis fråga sig vad det är för nytta med en föredragning av budgeten vid den tidpunkten. Under det senaste decenniet har budgeten funnits med som en bilaga i styrelsens årsredo-

visning, och därmed alltid ansetts »före-  
dragen« av föreningsstämman.

Slutligen anger föreningens stadgar (i en egen paragraf) vilka ärenden som ska förekomma på en extra föreningsstämma. Paragrafen skulle kunna sammanfattas som »på extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-5 ovan, ange de ärenden som ska behandlas«.

■ 30 § *Intill dess ordförande för stämman utsetts förs ordet av styrelsens ordförande eller vice ordförande eller vid förfall för dessa av den till levnadsåren äldste av de närvarande styrelseledamöterna.*

Den här punkten bestämmer vem som ska säga: »Hej, och välkommen till föreningsstämman i Solhjulet« och »nu ska vi välja ordförande för stämman, kan jag få förslag«. Föreningslagen (6 kap 27 §), hanterar denna fråga genom att ange: »Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den som styrelsen har utsett«.

■ 31 § *Stämman kan fatta beslut endast i fråga, som upptagits i kallelsen eller som enligt stadgarna alltid skall förekomma på respektive stämma.*

Japp, precis så är det. För att en fråga ska kunna behandlas på en stämma så måste den finnas med i kallelsen. Det där resonerade vi kring när det gäller motioner – där själva »frågan« måste anges i kallelsen. Detta framgår av 22 § tillsammans

med 25 § i föreningslagens sjätte kapitel. Först sägs att »i kallelsen ska ... de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges« och sedan hanterar lagstiftaren vad som händer om detta i alla fall inte gjorts. I så fall »får föreningsstämman inte besluta i ärendet utan samtycke av alla medlemmar som berörs av felet. Föreningsstämman får dock även utan sådant samtycke avgöra ett ärende som inte har tagits upp i kallelsen, om ärendet enligt lag eller stadgarna ska tas upp vid föreningsstämman eller om det omedelbart förädlades av ett annat ärende som ska avgöras«. Om beslut fattats utan att ärendet tagits upp i kallelsen så kan tingsrätten upphäva beslutet – något som kan få stora konsekvenser för föreningen om beslutet då redan verkställts.

■ 32 § *Endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger rösta på stämman. Vid föreningsstämma innehar varje medlem endast en röst. De som tillsammans innehar en bostadsrätt har tillsammans endast en röst. Om en medlem är en fysisk person, får endast medlemmens äkta make eller sambo eller annan medlem, såsom ombud utöva medlemmens rösträtt. För en medlem, som är juridisk person, får rösträtten utövas av ett ombud, även om denna inte är medlem i föreningen. Ombud får på stämman utöva rösträtt för allenast en medlem. Ombud skall före röstningen förete skriftlig fullmakt, som ej får vara äldre än ett år.*

Reglerna om föreningsstämma i föreningslagen gällde som vi redan konstaterat för bostadsrättsföreningar med några undantag. Dessa är: Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem. Om vi till det lägger (6 kap 4 §): »Ombudet ska ha en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet» så har vi täckt in hela den här paragrafen i stadgarna förutom första meningen.

Första meningen i den här paragrafen är lite trixig. »Endast den som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen äger rösta på stämman«. Den i särklass vanligaste förpliktelsen i en bostadsrättsförening torde vara att betala sin månadsavgift, men det finns, enligt bostadsrättslagen, även andra »förpliktelser« än rena »betalningsförpliktelser« – man har exempelvis som bostadsrättshavare (enligt 7 kap 12 §) en skyldighet att hålla lägenheten i »gott skick«.

Rent praktiskt kan man fråga sig om röstlängden när en sådan upprättas bör exkludera de medlemmar som inte beta-

lat senaste avgiften i exakt rätt tid (kan man laga detta genom att betala direkt på plats?) eller på något annat sätt inte fullgjort sina »förpliktelser«. Har man ett vanskött badrum i lägenheten, så är det en förpliktelse som man inte fullgjort och då ska man alltså inte få rösta. Oavsett hur det är med underhåll inne i lägenheten eller senaste månadsavgiften så äger man ju onekligen en bostadsrätt i föreningen. Det verkar lite märkligt att på ganska godtyckliga grunder slita av en person rösträtten. Det är inte heller juridiskt solklart att en sådan här bestämmelse gäller, och inte heller exakt hur den i så fall ska tillämpas. En annan skum konsekvens är att den som inte betalat sista avgiften inte får rösta på stämman, men så vitt kan förstås kan hen väljas in i styrelsen.

■ 33 § *Omröstning sker öppet, om inte röstberättigad närvarande påkallar slutan omröstning. Som stämmans beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig. Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsröst utom vid val, då lottnings skall företagas.*

Det som med ett ord sammanfattas i begreppet »föreningsteknik« är läran om hur den demokratiska processen praktiskt går till. Det inte bara i bostadsrättsföreningar utan även i politiska församlingar som exempelvis riksdagen. Det är en egen värld som kan vara ganska förvirrande tills man får ordning på begreppen. Reglerna i föreningslagen

syftar inte till att helt reglera hur beslutsfattandet går till på en föreningsstämma – utan reglerna i lagen måste kompletteras med allmänna regler (sedvana) som vuxit fram i akvariefiskföreningar, politiska partier och folkrörelsens alla olika föreningsbildningar.

Om man tittar tillbaka på stämmorna i bostadsrättsföreningen Solhjulet så sker faktiska omröstningar nästan bara när det handlar om motioner. Inte sällan handlar det om förslag som redan behandlats av styrelsen – men som inte fallit styrelsen på läppen. Förslagsställaren försöker då få med sig föreningsstämman för att köra över styrelsen – och det är precis så som systemet är tänkt att fungera. Vid några enstaka tillfällen har riktiga formella omröstningar också skett när det gäller personalval. Det har då till exempel funnits en plats som suppleant i styrelsen, men två kandidater.

Om det nu i alla fall blir skarpt läge och någon begär votering (rösträkning) så gäller som huvudregel att det alternativ som fått mer än hälften av de avgivna rösterna vinner. Detta bygger på förutsättningen att alla beslut fattas binärt. Antingen »ja« eller »nej«. Eller »förslag A« eller »förslag B«. Finns det flera förslag så ställs de först mot varandra i det som kallas propositionsordning. Om det mot förmodan skulle bli exakt lika många röster för som mot, det vill säga

oavgjort, så är det vare sig förlängning eller straffsparkar som gäller. I stället har man »vid lika röstetal« lagt avgörandet på mötesordföranden som i så fall har utslagsrösten.

Föreningslagen sammanfattar regeln om »absolut majoritet« (6 kap 33 §) som; »föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst«. Däremot gäller vid personalval istället så kallad »relativ majoritet« (6 kap 34 §); »vid val anses den som har fått flest röster vara vald. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte föreningsstämman före valet har beslutat något annat«. Det betyder alltså att man här kan ställa upp flera kandidater i en votering – och att den som sedan får flest röster vinner (inget krav på mer än hälften av rösterna) – men om två vinnande kandidater får samma antal röster så sker lottdragning.

Utan att det finns någon särskild reglering i föreningslagen så gäller att val av personer kan ske genom »sluten votering«. Det betyder att omröstningen går till så att alla röstberättigade lämnar sin röst på en lapp (anonymt). Enligt praxis så ska voteringen när det gäller personal ske som sluten omröstning så snart någon (en person räcker alltså) begär det, men i alla övriga frågor sker sluten votering bara om stämman beslutar det (absolut majoritet).



■ 34 § *Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgängligt hos styrelsen senast tre veckor efter stämman.*

Det finns regler om stämmoprotokoll i föreningslagen. I sjätte kapitlet 40 § anges att »senast tre veckor efter stämman ska protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna«. Bestämmelsen i föreningsstadga är alltså fullkomligt onödig.

### Fonder

■ 35 § *Inom föreningen skall bildas följande fonder: fond för inre reparationer, fond för yttre reparationer, dispositionsfond.*

Alla paragrafer om »fonder« i stadgarna handlar i grunden om två saker. Den första är hur föreningen ska hantera en eventuell vinst eller förlust under ett år och den andra gäller det långsiktiga underhållet av föreningens hus. Den senare frågan har också en given plats på den obligatoriska listan över saker som ska finnas med i stadgarna. Den här frågan nämndes också i förbigående när vi tidigare i texten diskuterade »årlig besiktning« och »underhållsplan«. Där fanns också ett löfte om att vi skulle återkomma till ämnet och jag förstår naturligtvis att alla läsare med spänning har sett fram mot just detta.

Först måste man få klart för sig vad en »fond« egentligen är och först därefter kan man fundera kring vilka som eventuellt behövs.

Fonderade medel i en bostadsrättsförening är en bokföringsteknisk disposition och inte en hög med pengar. Att det i senaste årsredovisningen för föreningen finns en dispositionsfond med ett antal miljoner kronor (typ 4) betyder inte att det finns ett särskilt bankkonto med det beloppet. De likvida medlen används i verksamheten – precis som exempelvis aktiekapital används i ett aktiebolag. På ena sidan i balansräkningen finns 50.000 kronor i aktiekapital och på andra kan finnas en maskin (som bolaget köpt för 50.000 kronor). På ena sidan i föreningens balansräkning finns dispositionsfonden och på andra sidan kan exempelvis finnas tillgången »nya fasader«.

En bostadsrättsförening drivs per definition enligt självkostnadsprincipen och det innebär att föreningen normalt inte ska gå med vinst. Men det finns kostnader som varierar stort mellan åren. En sådan är kostnaden för fjärrvärme – där skillnaden mellan en mild vinter och en fimbulvinter i Sollentuna kan vara närmare en miljon kronor i uppvärmningskostnad. En grön jul kan leda till att föreningen gör en vinst – men den vinsten är då tänkt att ätas upp ett kommande år när vintern i stället är kall. En annan sak som påverkar föreningens kostnader är hur mycket reparationer och underhåll som sker under ett visst år.

De vinster och förluster som uppstår genom årliga variationer bokas här i för-



eningen mot en »fond« – som döpts till »dispositionsfonden«. Detta är en väldigt ovanlig lösning – då nästan alla andra bostadsrättsföreningar istället kallar den posten i balansräkningen för »balanserat resultat«. Rent praktiskt finns det inte någon som helst skillnad mellan dessa sätt att bokföra – men man kan konstatera att regelverket utgår ifrån att en bostadsrättsförening ska ha posten »balanserat resultat« i årsredovisningen. Detta även om det (nog) inte finns något formellt hinder mot att istället kalla det hela för »dispositionsfond«.

Här kan det också vara viktigt att dra sig till minnes att det, till skillnad mot reglerna för aktiebolag, inte finns några bestämmelser om att en bostadsrättsförening måste ha ett visst bokfört eget kapital. Väldigt många bostadsrättsföreningar – särskilt rika innerstadsföreningar – gör bokföringsmässiga förluster som läggs på hög. De redovisar därefter ett stort negativt »balanserat resultat« – men är precis lika glada i alla fall.

Om Du lyckats hänga med hjälpligt så här långt, så kommer vi snart att tappa bort dig helt. För nu blir det krångligt på riktigt. För några år sedan ändrades det grundläggande regelverket för hur man redovisar ekonomin i en bostadsrättsförening. Det har kommit att kallas »valet mellan K2 och K3« – där mindre bostadsrättsföreningar använder ett regelverk som döpts till K2 och större bostadsrättsföreningar ett som heter K3.

(Vi tangerade även den här frågan tidigare i höjd med stadgarnas paragraf 20). Den stora skillnaden handlar om hur man bokföringsmässigt hanterar kostnader för underhåll. I K2 kostnadsför underhållet direkt och när föreningen sedan går med förlust så hämtas pengarna från en fond för yttre reparationer. »Fonden« – som då inte består av likvida medel – byggs normalt upp genom att föreningen gör årliga avsättningar.

Vi hittar på ett konkret exempel för att göra det mer begripligt: Antag att en bostadsrättsförening lägger om ett tak och det kostar 100 polletter – och taket förväntas hålla i tio år. Det år som taket läggs om hamnar hela kostnaden i resultaträkningen och föreningen (redovisar enligt K2) gör en förlust på 100. Föreningen har tidigare avsatt 10 polletter om året till fonden för yttre underhåll och passar nu på att plocka ut 100 för att täcka förlusten. Summan av kardedmumman är att medlemmarna i föreningen betalar 10 polletter varje år under tio år för sitt tak.

En annan förening som redovisar enligt K3 lägger om samma tak men då redovisas det istället så här. Hela kostnaden på 100 polletter hamnar i balansräkningen – den påverkar alltså inte alls resultatet. Under de tio följande åren redovisar föreningen en avskrivningskostnad på 10 polletter (totala kostnaden delat med det antal år som taket beräknas hålla). Det gör att kostnaden på samma sätt

som i K2, smetas ut över 10 år men som synes används ingen »fond för yttre underhåll«. Även här är summan av karde-mumman att medlemmarna i föreningen betalar 10 polletter varje år under tio år för sitt tak.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet redovisar sedan ett antal år enligt regelverket i K3. Exempelvis den stora fasadrenoveringen hamnar som en tillgång i balansräkningen och därefter hamnar den årliga avskrivningen som en kostnad i resultaträkningen. Att man måste göra så här är en lycka, eftersom föreningen under sina första 40 år inte byggde upp någon yttre fond att tala om.

■ **36 § Fonden för inre reparationer bildas genom årliga inbetalningar med lägst 0,3% av lägenhetens anskaffningskostnad och föres för varje lägenhet på särskilt konto. Bostadsrättshavare disponerar sin lägenhetsandel i fonden för utförda reparationer inom lägenheten i den mån reparationerna godkänts eller beslutats av styrelsen. Övergår bostadsrätt till ny innehavare skall erforderlig reparation i första hand bekostas med medel ur den på lägenheten belöpande delen av fonden.**

Grundregeln sedan den allra första bostadsrättslagen har varit att ägaren av lägenheten på egen bekostnad ska hålla den »i gått stånd« – numera »gott skick«. Samtidigt bildades, särskilt på 30- och 40-talen, många bostadsrättsföreningar, med en stark bostadspolitisk och social

underton. Det fanns då en rörande tanke om att arbetarklassen i fritt tillstånd sannolikt skulle köpa sprit istället för tapeter. Underhållet av lägenheternas inre skulle alltså eftersättas om det inte fanns en uppfostrande kraft. Man uppfann då ett system med tvångssparande. En liten del av månadsavgiften sparades undan av föreningen. Den här slanten var tänkt att användas till just tapeter och annat inre underhåll och i formella sammanhang kallades detta för »fonden för inre reparationer«.

En sådan fond finns också här i bostadsrättsföreningen Solhjulet och så har det varit sedan föreningen bildades. Varje år har avsatts motsvarande 0,3 % av lägenhetens anskaffningskostnad (vilken alltså lite grovt uppgick till 36 miljoner kronor). Totalt handlar det därmed om cirka 100.000 kronor om året för 700 bostadslägenheter, 125 bostadsrättsgarage och en skollokal (också upplåten med bostadsrätt). Snabb huvudräkning säger alltså att det blir en dryg hundralapp per lägenhet och år – och för det får man naturligtvis inte mycket tapeter.

Även om det alltid har funnits en inre fond här i föreningen så har hanteringen av den skiftat över tiden. Längre fanns en regel om att en reparation skulle vara just en reparation och den fick aldrig leda till »standardförbättring« av lägenheten. På den grunden avslogs 1971 en begäran från »fru Karlsson« om att få an-

vända inre fonden till inläggning av »hel-täckande mattor«. Strax därefter avslogs en begäran om att få lägga in »kork- och plastmatta« – då »nuvarande mattor ej kan anses förslitna«. 1976 »beslöts att kostnaden för TV-sladd till antennuttag icke får tagas ur inre reparationsfonden eftersom sladden icke är att hänföra till fasta inventarier i lägenheten« – samma år fick familjen Blomquist dock byta sina linoleummattor till parkett i hallen. Det är faktiskt först i mitten av 1980-talet som den här typen av frågor försvinner helt ur styrelseprotokollen. I ytterligare drygt tio år därefter begärde föreningen regelmässigt in kvitton i original och någon satt sedan och granskade dessa och funderade på om fonden fick utnyttjas.

De allra flesta bostadsrättsföreningar har idag naturligtvis avskaffat de inre reparationsfonderna. Många av oss tror i dag att de flesta medmänniskor är fullt kapabla att välja tapeter före brännvin helt utan pekpinna och tvångssparandet.

Det är också så att det skulle vara svårt att motivera den kraftiga höjning av avgiften som egentligen krävs för att avsättningarna alls skall motsvara underhållskostnaden. Ska avsättningen upp till några tusenlappar om året per lägenhet så måste avgifterna höjas med närmare 10 procent. Och vad säger att just några tusenlappar är den »normala« underhållskostnaden för en lägenhet? Det är ju tvärt om så att just ansvaret

för det egna underhållet är en av bostadsrättens stora fördelar. Det finns lägenheter i föreningen där samma ägare nu bott i 50 år, de har varit synnerligen varsamma, och har därför aldrig behövt reparera något. Samtidigt finns lägenheter där tre ägare på varandra inom fem år har rivit ut och byggt om kök och badrum. Det måste vara så att det första paret ska bo billigare än det senare – något som är omöjligt att uppnå med en inre fond som rättvist avsätter samma belopp till likadana lägenheter.

Normalt avskaffas den yttre fonden på så sätt att man slutar göra avsättningar till den, och på några års sikt har inneslående medel betalats ut.

■ 37 § Fonden för yttre reparationer bildas genom årlig avsättning av lägst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter. Fonden används för att täcka erforderliga beslutade reparationer av föreningens egendom och då reparationerna inte belastar inre reparationsfonden.

I föreningens ursprungliga stadgar fanns en paragraf med tio underpunkter som gäller »intill dess beviljat statligt lån tillfullo guldits« (se också § 40 nedan). I stadgarna angavs således att det var Kungliga bostadsstyrelsen som bestämmer högsta tillåtna avgift i föreningen och högsta tillåtna hyra för de lägenheter som hyrs ut i andra hand. Här stod också att Sollentuna kommun skulle ha

en representant i styrelsen och dessutom utse en av revisorerna. Allt detta skulle alltså gälla så länge som föreningen inte betalats av sina statliga lån.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet bildades under en tid med expansiv bostadspolitik. Av de drygt 36 miljoner kronor som det kostade att köpa mark och bygga föreningens alla hus, stod staten för 33 miljoner. Bara omkring 8 procent av kapitalet kom alltså från de personer som köpte in sig i föreningen från början. (Dagens nybyggda bostadsrättsföreningar får inga särskilda statliga lån utan får låna i vanliga affärsbanker, och det är sällan som lånen uppgår till mer än hälften av produktionskostnaden, resten skjuter medlemmarna till som grundavgift.)

Byggbolagen anpassade sig snabbt efter de statliga lånereglerna och »anpassningen« utvecklades till en ren konst. Riktiga konnässörer kan idag, genom att titta på fasaden till ett hus från den tiden, ange ungefärligt år för när låneansökan bifölls. Reglerna styrde storleken på fönster, att matplatsen skulle finnas i köken, platta tak – för lånereglerna ersatte inte merkostnaden för sadeltak. Kostnaden för taksprång, det vill säga den del av taket som skjuter ut över fasaden, ersattes inte. När man tittar närmare på husen i bostadsrättsföreningen Solhjulet så ser man också platta tak, inga taksprång samt matplatserna inplanerade i köken.

Chef för Skånska Cementgjuteriets Stockholmsavdelning hette, när husen här byggdes, Arne Hillborg. Han förklarar i en intervju Skånskas sätt att anpassa sig till lånereglerna så här:

»Priserna i lånekatekesen gav också möjlighet att välja de byggelement eller detaljer som gav den bästa vinsten«.

Reglerna tog med andra ord successivt över arkitektens kreativa arbete – och ytterligare några år längre fram talar man till och med om »lånearkitektur«.

Inflytandet tog dock inte slut vid hur husen skulle se ut. I 1967 års bostadslånekungörelse anger (sista stycket i anvisningarna till 21 §) Kungliga Bostadsstyrelsen att bostadsrättsföreningar med statliga lån må ha en bestämmelse i stadgarna med innebörden att avsättning till yttre och inre reparationer årligen skall utgöra vardera minst 0,3 procent av byggnadskostnaderna för föreningens hus. Det här var i sin tur egentligen en konsekvens av skattesystemet där man tillät fastighetsägare att ta upp även framtida underhåll som en löpande driftskostnad. Eftersom avsättningarna till underhåll var avdragsgilla i fastighetsföretagen, kan man säga att nivån på en tredjedels procent helt enkelt berodde på att staten inte ville förlora en massa skatteintäkter.

Det måste nämligen ha varit uppenbart för alla att 0,3 procent per år aldrig kan täcka underhållskostnaderna. För det betyder att underhållet de första 333 åren

skulle kosta lika mycket som det kostade att bygga (anskaffa) husen. Då måste dessutom priserna stå still och ingen inflation får förekomma. Det är ingen som tror att ett hus kostar lika mycket att bygga i dag som det gjorde 1685 (333 år sedan). När det gäller kostnadsökningar så är det ju uppenbart att de 36 miljoner som behövdes för att köpa marken och bygga alla 20 husen i föreningen idag inte ens skulle räcka till att bygga ett av husen.

Även om nu 0,3 procent är orimligt lågt så är det svårt att säga vad som istället skulle vara lagom. Det är därför som man idag istället planerar för det framtida underhållet med hjälp av en »underhållsplan« (se tidigare under § 20). Fonden för yttre underhåll kan fortfarande möjligen ha ett syfte – nämligen att kompensera för inflation. Grant Thornton som är ett av de ledande konsultföretagen inom redovisning förklarar det hela: »Yttre fond behövs som huvudregel inte, då underhållskravet enligt stadgarna säkerställs genom att avskrivning görs per komponent och att det därigenom frigörs kapital som antingen förvaltas som likvida medel (eller motsvarande), eller amorterar föreningens lån. Yttre fond kan dock inkludera en inflationskomponent eftersom utbytet blir dyrare än den ursprungliga komponenten.«

Om Du inte riktigt fattade citatet i förra stycket så var inte ledsen (det gör inte jag som skriver det här heller). Men poängen

är att det kan vara bra att det finns möjlighet att göra ansättningar till en fond för yttre reparationer om styrelsen anser att det behövs. Därför bör stadgarna tillåta en sådan fond – oavsett om den sedan kommer att användas eller inte.

Det som däremot helt klart behövs är att styrelsen håller ordning på underhållsplänen. Den är så viktig för föreningen och dess ekonomi att mycket faktiskt talar för att man bör skriva in den i stadgarna – det är ju också underhållsplänen som faktiskt anger »grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus«.

En sådan bestämmelse skulle då kunna se ut så här: »Styrelsen skall upprätta långsiktig plan för genomförande av underhållet av föreningens hus. Föreningens budget och styrelsens beslut om årsavgiftens storlek skall säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall i sin årsberättelse redogöra för underhållsplänen i sammandrag samt för under det gångna året genomförda större ändringar i underhållsplänen.«

■ 38 § *Sedan avsättningar till inre och yttre reparationsfonderna gjorts skall eventuell årsvinst överföras till dispositionsfonden. Fonden disponeras av styrelsen för reparationer som inte täcks av övriga medel, moderniseringsarbeten, förluster för föreningen och kostnader för medlemmar-  
nas trevnad.*

Det finns som vi redan berört antagligen ingen lagregel som säger att man inte kan balansera vinst och förlust i en bostadsrättsförening mot en »dispositionsfond«. Bokföringsnämnden anger dock i sina allmänna rekommendationer (BFNAR 2016:10) att en ekonomisk förening i sin balansräkning ska ta upp posten »balanserat resultat« (vilken förklaras som »det sammanlagda beloppet av från tidigare år balanserade vinster och förluster«) under rubriken » eget kapital«. Skillnaden är rent teoretisk men det finns en poäng i att göra som alla andra – för då är det lättare att göra rätt. Det gör också att den som går igenom föreningens årsredovisning inför ett köp lättare kan jämföra bostadsrättsföreningen Solhjulet med andra föreningar.

### ■ 39 § Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna.

Vi börjar nu närma oss slutet på den obligatoriska förteckningen över stadgeinnehåll i lagen. De två sista punkterna gäller »grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas« och »hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses«.

Ska man vara riktigt ärlig så är båda dessa bestämmelser rent teoretiska och aldrig tänkta att tillämpas. Bostadsrättslagenheterna i föreningens fastigheter är, som redan nämnts ett stort antal gånger,

upplåtna »utan begränsning i tiden«. Det gör att utgångspunkten är att bostadsrättsföreningen Solhjulet ska finnas för alltid. Men om det nu blir en zombieapokalyps eller atomvinter och någon i det läget engagerar sig i att »upplösa« föreningen så ska det alltså av stadgarna framgå hur föreningens sista kvarvarande kapital ska fördelas.

Man får i så fall tänka sig att föreningen har sålt alla husen och avvecklat alla sina avtal och åtaganden. Kvar finns då en hög pengar (eller möjligen konserver med mat om det nu verkligen har gått åt skogen). Som vi redan nämnt så är grundavgiften (eller som det ibland heter »insatsen«) det kapital som varje lägenhetsinnehavare har bidragit med. Förhållandet mellan grundavgifterna används också för att fördela årsavgifterna mellan lägenheterna.

Rent allmänt ska noteras att det finns särskilda krav på absolut majoritet i bostadsrättslagen för ett stämmobeslut som gäller ändring av den bestämmelse i stadgarna som anger »medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning«. Två föreningsstämmor ska fatta beslutet och på den senare stämman ska samtliga röstande gå med på beslutet. Det vill säga alla som kommer på stämman, ska gå med på att kakan ska fördelas annorlunda än tidigare. Av naturnödvändighet innebär en sådan ändring att någon får mindre och någon får mer. Man kan därför säga att det är i praktiken omöjligt att ändra

den fördelningsgrund vid upplösning som finns i föreningens stadgar ens om man verkligen ville.

Sedan 1972 krävs det också att man i stadgarna anger »grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas«. Lustigt nog saknas en sådan bestämmelse i föreningens stadgar, och rent formellt borde de därför inte ha registrerats av bolagsverket. Nu spelar det naturligtvis mindre roll eftersom eventuell vinst, som redan nämnts, alltid används för att täcka andra års förluster. Även om en bostadsrättsförening teoretiskt faktiskt kan dela ut vinster till medlemmarna så sker det i praktiken aldrig. Men om det nu mot förmodan skulle ske, så bör vinster naturligtvis fördelas på samma sätt som om föreningen la ner sin verksamhet. Alltså ska vinst som delas ut också den fördelas efter inbetald grundavgift.

■ 40 § *Vad nedan i denna paragraf sägs gäller så länge föreningen inte återbetalt statligt bostadslån eller detta avskrivits:*

- *Det åligger revisorerna att se till, att styrelsens beslut inte strider mot lånegivande myndighets föreskrifter eller mot föreningens mot samma myndighet gjorda åtaganden.*
- *Ersättning till styrelseledamot och anställd får inte utgå med högre belopp än som kan anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.*
- *Vid likvidation skall medlem återfå högst belopp motsvarande medlemmens sammanlagda kapitaltillskott.*

- *Om överskott uppstår skall detta fördelas i enlighet med § 39. – Föreningens stadgar får inte ändras utan lånegivande myndighets godkännande.*

Det här stadgandet har fladdrat förbi tidigare i texten. Den kommunala representanten i styrelsen försvann 1980, två år senare slutade kommunen att utse en revisor. Hela bostadslånekungörelsen upphävdes 1992 om än med vissa övergångsbestämmelser. Under 1990-talet fanns en del olika lån som möjligen kunde beskrivas som »statliga lån«, men från och med bokslutet för 2002 har föreningen bara lån från vanliga »hederliga« affärsbanker. Då några statliga bostadslån inte finns, behöver dessa regler inte heller finnas kvar i stadgarna.

■ 41 § *Föreningen äger rätt att inneha huvudnyckel till lägenheterna.*

I bostadsrättslagen finns en bestämmelse som säger att föreningen under vissa förhållanden har rätt att komma in i lägenheterna. Det kan till exempel handla om reparationer av huset som måste ske från inifrån en eller flera lägenheter. Föreningen har också rätt att komma in i lägenheter för att göra det som lagstiftaren kallar »tillsyn«. Det vill säga undersöka om det föreligger behov av sådan reparation som nyss nämdes. För den händelse föreningen inte »medges tillträde« är nyttjanderätten till lägenheten förverkad och lägenhetsinnehavaren måste flytta.



Föreningen kan också vända sig till kronofogdemyndigheten för att få komma in i en lägenhet om det är riktigt angeläget.

Det finns därför ingen som helst anledning för föreningen att förbehålla sig rätt att inneha huvudnyckel. Det är dessutom minst sagt oklart om en sådan här bestämmelse i stadgarna verkligen betyder någonting. För att regeln skall vara meningsfull så krävs det faktiskt att föreningen skulle ha rätt att vräka den som byter lås i sin egen lägenhet, och inte ger föreningen en kopia av nyckeln. Det är långt ifrån uppenbart att man skulle kunna lura en tingsrätt till att fatta ett sådant beslut. Redan på den grunden bör paragrafen i stadgarna strykas.

Men det finns också alltid en risk för att huvudnycklar försvinner eller att någon i föreningen inte fattar att de bara får användas i yttersta nödfall. I princip har föreningen bara rätt att använda huvudnyckel när man lika gärna skulle kunna använda en yxa. Det ska alltså föreligga det som lagen kallar »nöd«. Fördelen med yxan är att den bara används då det verkligen behövs – vatten som flödar ur en lägenhet och fyller ett trapphus är väl den nöd som någon gång varit aktuellt här i föreningen. (Då har en låsmed kallats in som öppnat dörren i polisens närvaro).

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har idag inga huvudnycklar till lägenhe-

terna. De sista resterna av ett tidigare system med huvudnycklar förstördes högtidligen för drygt 15 år sedan – och då hade många redan bytt lås i lägenheterna själva.

■ **42 §** *Styrelsen kan för särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenhet, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastigheter, deras inredning eller underhåll och där bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad och underhåll, skall bestridas av föreningen. Styrelsens godkännande av reparationsåtgärder och entreprenör skall inhämtas före påbörjan av reparationen. Styrelsen äger härvid rätt att låta utföra reparationen i föreningens regi.*

**Styrelsen kan för särskilt fall fatta beslut om att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi och hänsyn härtill tas vid avsättning till yttre reparationsfonden.**

I en bostadsrättsförening skiljer man mellan »inre» och »yttre» underhåll. Det »inre» hänför sig till själva lägenheten och för det svarar normalt ägaren av bostadsrätten. Allt annat – det vill säga resten av huset – omfattas av det »yttre» underhållet och för det svarar bostadsrättsföreningen. Om föreningen eftersätter det yttre underhållet och på



så sätt vållar »hinder eller men« i nyttjanderätten – på vanlig svenska orsakar en skada i lägenheten eller gör att man inte kan bo där – så har bostadsrättshavaren rätt till nedsättning av årsavgiften och eventuellt också skadestånd. Detta är tvingande bestämmelser som utgör själva grunden för hur en bostadsrättsförening fungerar.

Det är inte helt uppenbart hur man tänkt då man skrev det första stycket i stadgarnas paragraf 42. (Det är naturligtvis lite lustigt att det är just den paragrafen med tanke på den rituella innebörd som 42 fått »som svaret på allting« enligt boken »Liftarens guide till galaxen«.) Stadgandet överensstämmer i stort med bostadsrättslagens regler – och det torde därför inte behövas. Att styrelsen kan ersätta en skada i en lägenhet som beror på »brist i föreningens fastigheter, deras inredning eller underhåll« får nog sägas vara en självklarhet – möjligen är »kan« fel ord eftersom lagen i många fall säger »ska«.

Andra stycket handlar om att föreningen har en möjlighet att tillfälligt ta över en del av det inre underhållet. Det förutsätter då naturligtvis att man behandlar alla lika och att föreningen bekostar samma underhåll i alla lägenheter. Den här paragrafen kan till exempel användas i samband med ett traditionellt stambyte. För att komma åt avloppsledningarna som ligger ingjutna i lägenheternas väggar kan man behöva

riva ut badrummen. Här ges föreningen en möjlighet att också bygga upp nya badrum (även om tätskikt och ytskikt är en del av det inre underhållet). Man kan också tänka sig att föreningen fattar beslut om att byta alla lägenhetsdörrar (dörrarna tillhör också det inre underhållet) för att höja brandsäkerheten i fastigheten – och då kan man också luta sig mot ett sådant här stadgande. Den här paragrafen var grunden för att föreningen när den för några år sedan genomförde en relining (klädde avloppsrensens insida med plast) också kunde åtgärda golvbrunnarna. De tillhör formellt det inre underhållet men när man ändå åtgärdade resten av röret så skulle det varit korkat att inte löpa hela linan ut.

#### ***Förfarandet vid bostadsrättstvister***

■ 43 § *Twist med anledning av upplåtelse av bostadsrätt skall i den mån annat inte stadgas i Bostadsrättslagen kap. 11 upptagas och avgöras av hyresnämnden i Stockholms län som skiljenämnd i enlighet med lagen om skiljemän samt lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.*

Ibland händer det att bostadsrättsföreningen och någon som äger en bostadsrätt inte kommer överens. Det handlar då om att parterna har motstående intressen – medlemmen tycker kanske att föreningen borde betala en badrumsrenovering och föreningen tycker att den kostnaden ska bostadsrättshavaren stå för. Twisten kanske inte går att lösa på

något rimligt sätt och då återstår bara att överlämna frågan till en domstol. Den här paragrafen i stadgarna handlar om vilken typ av domstol som medlemmen eller föreningen ska vända sig till.

Paragrafen är antagligen det mest svår-förklarade och komplicerade av allt som står i föreningens stadgar. Det skulle med lätthet gå att skriva minst lika mycket text till, bara om den här paragrafen, som redan skrivits om de tidigare 42 bestämmelserna. Det är, får man anta, en ganska liten grupp människor som kan uppstå intresse för den här typen av juridiskt navelskåderi och därför följer bara fem kortfattade stycken med text.

Twister mellan en bostadsrättsförening och dess medlemmar kan delas in i två kategorier. Sådana tvister som har anknytning till nyttjanderättsupplåtelsen (i lagen kallas dessa »bostadsrättstvister«) och övriga tvister som man säger har »föreningsrättslig« anknytning.

Tidigare hanterades dessa två typer av tvister, av mycket oklara skäl, av olika domstolar. Bostadsrättstvisterna skulle lösas av Fastighetsdomstolen och föreningsrättsliga tvister av närmaste Tingsrätt. Naturligtvis var det inte uppenbart till vilken domstol man skulle vända sig och inte sällan stämde man i fel. 1991 skrotades det här systemet och alla tvister skulle lösas av allmän domstol, det vill säga Tingsrätten.

»Allt« är då en sanning med modifikation eftersom det finns en del tvister som än i dag prövas av Hyresnämnden. Det handlar exempelvis om tvist gällande medlemskap, upplåtelse av lägenhet i andra hand samt godkännande av stämmobeslut angående ändring av insats. Samtidigt finns det en väldigt märklig undantagsregel som skickar en specialvariant av tvister (9 kap 18 §) till Mark- och miljödomstolen.

Begreppet »med anledning av upplåtelse av bostadsrätt« kommer från 1971:s bostadsrättslag. Sådant tvist kallas också »bostadsrättstvister« och ansågs då innebära tvist om själva bostadsrättsupplåtelsen och obligatoriska anspråk på grund av nyttjanderättsförhållandet som till exempel parternas rättigheter och skyldigheter mot varandra samt om förverkande av bostadsrätt. Den där meningen förstår man nog inte något av utan att ha pluggat juridik några år – men det innebär att den här typen av tvister här i bostadsrättsföreningen Solhjulet enligt stadgan således inte ska handläggas av tingsrätten utan av Hyresnämnden.

Hyresnämnden får då rollen av skiljenämnd. Vad poängen med detta skulle vara är inte lätt att svara på. Allmän domstol (alltså Tingsrätt) är mycket väl lämpad att hantera alla typer av tvister i en bostadsrättsförening. Normalt kan man väl också säga att förfarandet i Tingsrätten är mer professionellt och förutsägbart än det i Hyresnämnden.

Samtidigt ska man komma ihåg att det – om man undantar ett par fall där en lägenhetsinnehavare har slutat att betala månadsavgiften – är väldigt ovanligt att föreningen och dess medlemmar inte kommer överens och hamnar i domstol. Även om föreningen är väldigt stor så kan jag inte dra mig till minnes mer än ett par ärenden som hamnat i domstol under de snart tjugo år som jag biträtt styrelsen i föreningen.

### Övriga bestämmelser

■ **44 § I allt varom här inte stadgats gäller lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och Bostadsrättslagen (SFS 1991:614).**

Det allra första som står i bostadsrättslagen (1 kap 1 §) är att just den här lagen (SFS 1991:614) är tillämplig på bostadsrättsföreningar. Enligt samma lagrum tillämpas lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i bostadsrättslagen. Det senare gäller i första hand kapitlen 6 (föreningsstämma), 7 (styrelse) och 8 (revision). Notera att föreningens stadgar hänvisar till den tidigare versionen av lagen om ekonomiska föreningar. Den lag som tidigare i år ersattes av en ny. Det är lite passande att också den sista paragrafen i stadgarna blir en påminnelse om att man inte ska skriva in en massa saker i stadgarna som blir inaktuellt när riksdagen ändrar i lagen.

Att jag föreslår att den här paragrafen ska stå kvar är naturligtvis en självmotsägelse, eller om man så vill uttryck för dubbelmoral. Hela poängen med den här genomgången av stadgarna är att stryka bort sådant som ändå regleras i lag. Att just bostadsrättslagen gäller för en bostadsrättsförening är en självklarhet och därför borde man inte ha med det i stadgarna. Men, resonerar jag, det kan ändå vara bra att påminna alla som tittar i föreningens stadgar om att stadgarna är underordnade bostadsrättslagen och att det finns en massa regler i den lagen som kompletterar stadgarna.



### En liten avslutande utveckling om den försvunna sjätte punkten

Den som nu läst noga undrar oroligt; Vart tog den sjätte punkten på listan med 13 obligatoriska punkter för stadgarna vägen? Den är inte bortglömd utan är helt enkelt inte aktuell för bostadsrättsföreningen Solhjulet. Det eftersom den handlar om »för det fall« föreningen har någon form av föreskrift om vilket pris som lägenheterna får säljas för i stadgarna. Även om det är synnerligen ovanligt så kan en bostadsrättsförening nämligen ha en bestämmelse som säger att den som betalat ett högre pris än vad stadgarna medger inte ska beviljas medlemskap i föreningen. Att införa en sådan regel här i föreningen är naturligtvis helt otänkbart för alla tänkande människor. ¶



*Two association meetings must make a decision on a change of name for it to become something. Here is a picture from the meeting on 29 May 2007 but they have seen it all the same in just over 60 years.*

**MYCKET STRUKET MEN LITE ÄNDRAT  
I FÖRSLAGET TILL NYA STADGAR**

---



# STYRELSENS FÖRSLAG TILL STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

---

*Motsvarande paragraf i nu gällande stadgar anges i förekommande fall inom ().*

## Stadgar för Bostadsrättsföreningen Solhjulet (71 48 00-1675)

1 § Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Solhjulet.

2 § Föreningens ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

3 § (44) I allt varom här inte stadgats gäller Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) eller den lag som trätt i dess ställe. Med »basbelopp« avses prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Med »grundavgift« avses det samma som »insats«.

### **Avgifter**

4 (8) § Den till vilken bostadsrätt upplåtits skall, innan bostadsrätten får tillträdas till föreningen betala grundavgift och upplåtelseavgift.

5 (9) § Årsavgiften avvägs så att den motsvarar lägenhetens andel av föreningens kostnader och avsättning till fonder, räknat efter förhållandet mellan grundavgifterna. Styrelsen kan besluta, att ersättning för värme och varmvatten – i fråga om lokal även tappvatten, renhållning och elektrisk ström – skall betalas efter förbrukning eller annan allmänt vedertagen norm.

6 (10) § Föreningen får utta överlåtelseavgift med 2,5% av vid varje tid gäl-

lande prisbasbelopp. Föreningen får utta pantsättningsavgift med 1,0% av vid varje tid gällande basbelopp. Föreningen får årligen utta avgift för andrahandsupplåtelse med upp till 10% av vid varje tid gällande basbelopp.

### Styrelse

7 (12) § Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Föreningsstämman utser två ordinarie ledamöter och två suppleanter det ena året och nästföljande år återstående ledamöter och suppleanter.

I samtliga fall är mandattiden två år, från slutet av en ordinarie föreningsstämma till slutet av ordinarie föreningsstämma två år senare.

8 (14) § Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

9 (17) § Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ordinarie ledamöter i förening.

10 (18) § Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom. Styrelsen får besluta om annan inteckning eller inskrivning i egendom än inteckning för gäld.

### Redovisning och revision

11 (19) § Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

12 (22) § Föreningen skall ha två revisorer och två suppleanter för dessa. Revisorererna och suppleanterna skall vara auktoriserade. Mandattiden är ett år, från slutet av ordinarie föreningsstämma till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### Föreningsstämma

13 (26) § Medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Motioner och styrelsens skriftliga ställningstagande till varje motion skall utgöra en del av årsredovisningen.

14 (27) § Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom anslag på lämpliga platser inom föreningens alla fastigheter. Medlem, som inte är bosatt inom föreningens fastigheter, skall skriftligen kallas under sin till styrelsen angivna adress. Kallelse uppsättes respektive avlämnas till allmänna posten inom av lag angivna tider.

15 (28) § På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. val av ordförande för stämman
2. val av protokollförare
3. val av två justeringsmän
4. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd

5. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. styrelsens årsredovisning
7. revisorernas berättelse
8. fastställande av resultaträkning och balansräkning
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. fråga om användande av vinst eller förlust
11. föredragning av budget för innevarande år
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleanter
15. val av ledamöter och suppleanter i valberedning
16. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna ärenden
17. av medlemmarna i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

16 (29) § På extra föreningsstämma skall förekomma, utöver punkt 1-5 ovan, det eller de ärenden som ska behandlas.

#### Fonder och framtida underhåll

17 (36) § Fonden för inre underhåll föres för varje lägenhet på särskilt konto.

Bostadsrättshavare disponerar sin lägenhetsandel i fonden för utförda reparationer inom lägenheten.

18 (ny) Styrelsen skall upprätta långsiktig plan för genomförande av underhållet av föreningens hus.

Föreningens budget och styrelsens beslut om årsavgiftens storlek skall säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, mark och inventarier.

Styrelsen skall i sin årsredovisning redogöra för underhållsplanen i sammandrag samt för under det gångna året genomförda större ändringar i underhållsplanen.

19 (37) § Fonden för yttre reparationer bildas genom avsättning. Fonden används för att täcka reparationer av föreningens egendom. Båda beslutas av styrelsen.

20 (42) § Styrelsen kan för särskilt fall fatta beslut om att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika, skall bestridas av föreningen om arbetet utförs i föreningens regi.

#### Vinstutdelning och likvidation

21 (39) § Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna.

22 (ny) § Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska den fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna för bostadsrätterna. ¶











## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET**

**Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | [info@solhjulet.se](mailto:info@solhjulet.se)  
[www.solhjulet.se](http://www.solhjulet.se) | [www.facebook.com/brf.solhjulet](https://www.facebook.com/brf.solhjulet)**