

Vårhandboken

Bostadsrättsföreningens handbok
för vår och sommar

Foto: Susanne Nilsson



En handbok från Egrannar – Hemsida och smarta
tjänster för bostadsrättsföreningar
www.egrannar.se



Hemsida och smarta tjänster för din brf

Över 150 brf:er använder Egrannar idag

De gillar sajten för att den ger en bättre grannsämja, är enkel att använda, ger föreningen en snygg hemsida och minskar styrelsens arbetsbörda. Gå till www.egrannar.se så kan ni läsa mer. Det tar mindre än 15 minuter innan ni är igång.

Frågor? Kontakta gärna vår support på support@egrannar.com

Vänliga hälsningar
Lars Wallgren, VD Egrannar

SAGT OM EGRANNAR:

"Att börja använda Egrannar var bland det bästa vi har gjort" **Caroline Silverudd Lundbom, ordf Brf Mallen 9, Stockholm**

"Vi i föreningen tycker att det är bra att kunna kommunicera med varandra via hemsidan. Det är också bra att det går att hänvisa både mäklare och medlemmar i föreningen till hemsidan för information. Det gör att vi kan minimera styrelsens informationsarbete och på så sätt kan vi koncentrera oss på annat viktigt arbete" **Peter Johansson, styrelsemedlem Bf Norden 2, Stockholm**

"Vi valde Egrannar eftersom att det är ett färdigt koncept som gör det enkelt att komma igång" **Göran Hägg, ordf Brf Helge, Uppsala**

"Jag ser framförallt en jättefördel med Egrannar för vår valberedning när de vill komma i kontakt med våra medlemmar och höra sig för vilka som är intresserade av styrelsearbete till nästa år" **Emma Saxeby, ordf brf Lidingöfyren, Lidingö**

"Egrannar är jättesmidigt och enkelt att använda" **Kjell Hallberg, kassör, Brf Stammen, Gävle**

Registrera din brf på
www.egrannar.se
Det är gratis!

- Snygg hemsida
- Bokningsfunktion
- Anslagstavla
- Medlemsregister



Läs mer och registrera dig på www.egrannar.se

Innehåll:

Kapitel 1: PRAKTISKA TIPS FÖR FASTIGHETEN

- Stuprör och hängrännor s. 4
- Försäkring s. 7
- Fasaden, målning och yttre underhåll s. 9
- Ventilation s. 11

Kapitel 2: OHYRA

- Råttor s. 11
- Vägglöss s. 12
- Kackerlackor s. 13

Kapitel 3: RENOVERING s. 14

Kapitel 4: SÄKERHET

- Grilla säkert s. 16
- Inbrott s. 18
- Grannsamverkan s. 19
- Lekpark s. 20

Kapitel 5: TRIVSEL

- Vårstädning s. 22
- Kräftskiva s. 24
- Rökning på balkongen s. 25

Kapitel 6: STÄMMOTIDER

- Så skriver du motion s. 26
- Valberedning s. 28

Kapitel 7: EKONOMI

- Vässa årsredovisningen s. 30
- Revisorns uppgifter s. 32
- Revisorns checklista s. 33

Kapitel 8: SOMMARSTYRELSE s. 34

KAPITEL 1: PRAKTISKA TIPS FÖR FASTIGHETEN

Under våren och sommaren finns det ett antal saker som styrelsen måste ha koll på när det gäller fastigheten. Dels av säkerhetsskäl. Dels för att det finns pengar att spara för föreningen.

foto: Helen Simonsson



När våren tittar fram är det dags att kontrollera att stuprören inte läcker eller är igenkorkade. Slarv kan orsaka översvämningar.

Stuprör och hängrännor:

Har du koll på fastighetens hängrännor och stuprör? När våren äntligen tittar fram efter en hård vinter är det hög tid att kolla statusen. Ibland har stuprören spruckit och hängrännorna blivit igenproppade. Slarvar föreningen med att åtgärda problemen kan det bli dyrt.

Vid regn kan saker fastna och bilda proppar i rännorna. I värsta fall kan det svämma över och skada fasaden. Småkvistar, skräp och löv täpper lätt till silen. Det här kan leda till att det vid kraftiga regn forsar vatten mot huset, istället för ner i rören som ska leda bort vattnet. I moderna dräneringar ska man kunna spola bort eventuellt skräp, men det är inte alltid som det fungerar.

En vattenskada kan bli en kostsam affär. En ordentlig översyn av hängrännor och stuprör är därför att rekommendera.

Fyra tips för stuprör och hängrännor:

- Kontrollera att stuprören inte läcker eller är igenkorkade och att de sitter fast ordentligt i väggen. Det är snabbt gjort, så gör det några gånger per år.
- Kontrollera att hängrännorna är hela då och då. Du håller helt enkelt vatten i hängrännan och tittar efter så att det inte droppar från rännans undersida.
- Töm vattentunnor om du ställt ut sådana under stuprören.
- Var försiktig när du kontrollerar eller reparerar en hängränna. Använd godkänd stege.

Källa: Anticimex.

Slarv med försäkringen kan kosta skjortan

Om olyckan är framme och bostadsrättsföreningen saknar en fastighetsförsäkring kan konsekvenserna bli väldigt stora. Till exempel om det handlar om en omfattande vattenskada. Trots det händer det att föreningar glömmar bort att betala räkningarna till försäkringsbolaget under en längre tid, vilket gör att de är utan skydd när olyckan är framme.

Alltså, se till att göra en ordentlig översyn över föreningens försäkringar. Börja med fastighetsförsäkringen, den ger skydd mot vatten-, natur- (tex stormar) och brandskador och täcker även kostnader som uppstår vid inbrott i fastighetens gemensamma utrymmen.



foto: Blondinrikard Fröberg

Tipsa medlemmarna!

Vattensäkra bostaden innan ni åker på semester, annars kan det få förödande konsekvenser. I värsta fall kan ni bada i vatten när ni kommer hem. Inte bara stora vattenläckage kan bli besvärliga, även mindre läckage som pågår under en längre tid kan leda till förruttnelse. Men med några enkla insatser kan en potentiell översvämning undvikas.

- Kolla vattenledningar så att det inte uppstått något läckage
- Stäng av vattnet till disk- och tvättmaskinen. Införskaffa avrinningsmattor att placera under diskmaskinen och kylskåpet. Placera ut fuktvärmare och, om du är bortrest under längre tid, stäng av huvudavstängningskranen.
- Kolla att det inte droppar från vattenelement.
- Kontrollera att fönster och dörrar är stängda.

Fasaden, målning och yttre underhåll

Under sommarhalvåret är det läge att göra yttre underhåll, som att renovera fönster på utsidorna, tvätta stenplattor, åtgärda sprickor i fasaden, måla balkonger, förråd och andra utvändiga måleriarbeten.

foto: Pelle Sten



foto: Blondinrikard Fröberg



foto: Hanna Kastås

Måla balkonger, tvätta stenplattor och täta sprickor i fasaden. Under vintern innebär kyla, isbildning och snö väsentliga hinder för dessa jobb. Det är inte en slump att de flesta entreprenadfirmor gör den här typen av jobb på vårkanten eller sommaren.

Mängdrabatt?

Behöver något annat göras i anslutning till målningen? Med en seriös underhållsplan kan föreningen få en översikt och på sikt spara in en hel del pengar. Man kan undvika oförutsägbara kostnader för akuta renoveringar, reparationer och ommålningar och "synka" åtgärder.

Det handlar om att dokumentera när saker och ting byts, målas, repareras och så vidare. Om föreningen också dokumenterar förväntade livslängder på åtgärderna/inköpen kan underhållsplanen fungera som en bra checklista för styrelsens årliga genomgång av huset. Finns det samordningsfördelar? Kan en och samma firma utföra flera jobb samtidigt. I många fall kan föreningen tjäna på att få professionell hjälp med underhållsplanen.

Engagera medlemmarna i det löpande underhållet!

Styrelsen kan bjuda in till en grupp som har extra ansvar för fastigheten och tekniken. Gruppen kan fungera som "hustomtar" som går runt med vakande ögon och fixar stort som smått. En annan grupp kan ansvara för att göra det snyggt på grönytor och i rabatter som finns i föreningen.

Tipsa medlemmarna!

- Stäng inte av elementen under sommaren. Skruva på termostaten en gång i månaden fram och tillbaka. Detta minskar risken betydligt för att ventilen bäckar igen, vilket gör att elementet inte ger optimalt med värme när det blir kallt igen.
- Rensa bort växande grönska runt era fönster, det skadar färgen på fasaden. En sådan insats av medlemmarna kan göra att en grundlig målning kan skjutas fram tiotals år.
- Smäll inte igen dörrarna, vibrationerna kan faktiskt på sikt bidra till sprickor i taken inne i bostäderna.

foto: Bard Wilmot



Unken och dålig luft? Det kan bero på att ventiler har blivit igentäppta av smuts.

Ventilation

På sommaren, när solen ligger på, kan det bli varmt i fastighetens lägenheter. Om ventilationen är dålig blir luften snabbt unken, inte minst i sovrum. Men med några enkla åtgärder kan ventilationen förbättras.

Bostadsrättsföreningens ansvar:

Enligt svensk lag ska byggnaders ventilationssystem kontrolleras med jämna mellanrum, i regel vart sjätte år. Anledningen är helt enkelt att säkerställa så att människor inte lever och bor i skadliga miljöer.

Tipsa medlemmarna!

- Finns det inga luftventiler i sovrum, vardagsrum och kök? Kanske är det så enkelt att de blivit övertäppter eller kommit bort i renoveringen? Installera eventuellt fler eller nya ventiler. Luften ska gå från de rum där luften är renast till kök och badrum och där gå ut.
- Har ventiler skruvats igen eller blivit igentäppta av smuts? Gör rent på utsidan, i kanaler och på insidan. Byt ut trasiga ventiler.
- Dålig luft kan bero på för få uteluftsventiler. Skaffa fler.
- Om det är så att det kommer in smuts genom uteluftsventilen så kan man även komplettera med ett grovfilter som man rengör då och då.



Det finns ingen lag som bestämmer hur ofta balkonger ska besiktigas.
Däremot är det solklart vem som bär ansvaret om olyckan är framme
– bostadsrättsföreningen.

Vem ansvarar för balkongen?

Det finns ingen lag som bestämmer hur ofta man måste besiktiga balkonger som hör till en bostadsrätt. Däremot är solklart vem som bär ansvaret om olyckan är framme – bostadsrättsföreningen.

Fastighetsägaren ansvarar för att balkongerna är säkra och för att eventuella skador åtgärdas i tid. Om olyckan är framme är det fastighetsägaren som bär ansvaret. Balkongen är en del av fasaden. Därför är det bostadsrättsföreningen som bär ansvaret för underhållet. Den boende måste alltid ha styrelsens tillstånd vid åtgärder som ändrar fasadens utseende, och balkongen tillhör fasaden. Det är med andra ord inte OK att sätta upp en parabol eller att glasa in sin balkong utan styrelsens godkännande.

Föreningen bär dock inte hela underhållsansvaret för balkongerna. Den boende ansvarar för det "inre underhållet" på balkongen, som till exempel ytbehandling av balkonggolvet, medan föreningen ansvarar för själva betongstommen (det yttre underhållet). En bostadsrättsinnehavare ansvarar för att reparera och underhålla sin egen balkongdörr. Men om dörren behöver målas utvändigt så går det under "yttre underhåll" och då är det föreningen som är ansvarig att vidta åtgärder.

Sommarens och värmens ankomst innebär att råttorna syns allt oftare, både i stan och på landet. Råttorna kan skapa problem för bostaden och vara smittobärare.

Därför finns det några saker att tänka på för att hantera råttornas ankomst:

- Täta håligheter och sprickor i fasad och grund.
- Grillningen i trädgården, fikan på innergården eller ost- och kexkvällen på balkongen hör sommaren till. Men matrester innebär besök av en inte alltför välkommen gäst, råttan. Ha koll på köttet när du grillar, duka av bordet om du har ätit ute, släng sopor i sopkorgar med lock om du haft picknick.
- Undvik klätterväxter mot fasaden (råttor är duktiga på att klättra).
- Stapla inte trädgårdsmöbler eller annat intill fasaden, detta erbjuder lämpliga platser för råttor att söka skydd på.
- Se till att det är lock på sopbehållare och att eventuella komposter sköts, samt är placerade en betydande bit från huset.
- Håll rent under altaner och låga balkonger. Bråte och skräp utgör skydd för råttor.
- Kontrollera att galler till golvbrunnar sitter fast samt att det finns vatten i dem som hindrar råttorna från att ta sig upp.
- Lägg matvaror, men även stearinljus och djurfoder, i lådor med lock, de utgör annars föda för råttor.



Anticimex, fotograf Lennart Falk

Grillning och mat på innergården hör sommaren till. Men ta hand om rester och avfall, annars har ni snart objudna gäster i föreningen.

Vägglöss

Men det är inte bara råttor som kan ställa till problem för bostadsrättsföreningar. Även vägglöss har ökat på senare tid, som en konsekvens av att svenskarna reser mer. Om en lägenhet drabbas är risken stor att problemet sprider sig i huset.

foto: Svenska Mässan



Så undviker du att få hemvägglöss från semesterresan:

- Undersök sängen du sover i efter svarta prickar, undvik att lägga in kläder i lådor eller skåp och håll väskan stängd och på avstånd från sängen. Misstänker du vägglöss, be att få byta rum.
- Vägglöss dör av stark kyla eller hetta. Därför gäller det att vid hemkomsten placera misstänkta föremål i tvättmaskin eller frys, samt att dammsuga resväskan.
- Det kan ta tid att bli av med insekten. Vid misstanke om vägglöss ska saneringsföretag kontaktas så snabbt som möjligt. Vägglöss är inget som drabbade ska försöka lösa själva. De är besvärliga att bli av med.
- Viktigast av allt. Drabbas inte av panik och börja flytta runt föremål i bostaden. Det kan ge vägglusen nya gömställen och sprida problemet till nya ställen i lägenheten och huset.

Vägglöss har ökat som en konsekvens av att svenskarna reser mer. Var noga när du kommer hem från semestern. Dammsug resväskan och placera misstänka föremål i tvättmaskin eller frys.

Kackerlackor

Även kackerlackor trivs i sommarvärmen och är ett växande problem i bostadsrättsföreningar. Att bli av med kackerlackor kan kräva mellan tre och tio saneringar om läget är riktigt illa.



Kackerlackor är ett växande problem i bostadsrättsföreningar. Men det går att döda dem, till exempel genom att lägga angripet livsmedel i frys eller ugn.

foto: Johan Bäckstrand

Så, vad ska man göra för att undvika kackerlackor hemma?

- Kackerlackor gillar varma, mörka skrymslen. Om det finns kackerlackor i ett hem är det nästan säkert att de finns under spisen, så kolla där.
- Brukar du köpa mat med dig hem när du är utomlands; var extra uppmärksam så att du inte får kackerlackor med dig hem.
- Förvara livsmedel i slutna behållare. Låt inte sopor stå länge, utan töm sopbehållare ofta.
- Kackerlackor som finns i bröd eller torra livsmedel, som till exempel mjöl, kan man döda med hjälp av kyla eller värme. Lägg in det i frysen under några dygn eller i ugnen några timmar på ca 70o C.

Bostadsrättsföreningens ansvar för skadedjur:

Även om det är bostadsrättsägaren som har orsakat problemet så är det fastighetsägaren som får stå för saneringskostnaderna. En bostadsrättsförening är dessutom skyldig att kompensera en medlem som inte kan utnyttja sin lägenhet till 100 procent på grund av skadedjur. Föreningen bör ha en tilläggsförsäkring som täcker eventuella saneringskostnader av skadedjur.

Tipsa medlemmarna!

Det är viktigt att föreningar går ut med information om skadedjur till medlemmarna, så att de vågar meddela styrelsen i tid om de misstänker att deras lägenhet har blivit angripen av skadedjur eller ohyra. Annars kan det bli dyrt, en saneringsprocess kan ta flera månader, ibland år.

KAPITEL 3: RENOVERING

Det är inte bara sol och bad som lockar under sommaren. Varannan svensk renoverar på semestern. Men vad får man egentligen göra och inte göra i sin bostadsrätt? Vilka åtgärder kräver tillstånd från styrelsen?

foto: Andreas Osvoid





Varannan svensk renoverar under semestern. Har medlemmarna koll på vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd?

Dessa frågor regleras i bostadsrättslagen och av föreningens stadgar. Den som äger en bostadsrätt har rätt att göra en hel del renoveringsåtgärder i sin bostad utan att någon kan säga emot. Men vid vissa åtgärder krävs det tillstånd från föreningens styrelse:

- Det handlar framför allt om ingrepp i bärande konstruktioner och vid omfattande förändringar i kök och badrum.
- En grundregel är att det alltid krävs tillstånd för renoveringsåtgärder som rör vatten-, värme, gas och avloppsledningar. Elledningar kräver normalt inte styrelsens godkännande utan får ändras vid behov och av behörig elektriker.
- Dessutom krävs tillstånd från styrelsen vid alla åtgärder som kan påverka föreningen negativt. Det kan handla om renoveringar som kan påverka ventilationssystem och så vidare.
- Om man renoverar utan styrelsens tillstånd kan det bli dyrt. Om en skada inträffar kan man vara illa ute om man inte har fått ett godkännande i förväg av föreningen.

Tipsa medlemmarna!

- Ett allmänt tips är att alltid begära tillstånd från styrelsen vid större renoveringsprojekt, även om det rent formellt inte behövs. Det är alltid bättre att vara på den säkra sidan, dessutom brukar det uppskattas av föreningen. Kanske kan du till och med få tips och hjälp?
- Föreningen har i regel inte rätt att säga nej till förbättrings-, eller underhållsåtgärder som bostadsrättsägaren själv ansvarar för. Rätten är absolut, vilket innebär att styrelsen eller stämman inte får säga nej till sådana åtgärder. Görs det ändå kan beslutet överklagas.



För många innebär sommaren mysiga grillkvällar med vänner. Men se till att grilla säkert, varje år skadar sig 500 personer allvarligt vid grillning.

Grilla säkert på balkongen

För många svenskar innebär våren och sommaren mysiga grillkvällar med vänner och grannar. Men närmare femhundra personer om året skadar sig allvarligt vid grillning, antingen genom brännskador eller av att flagor blåser in i ögonen. Drygt hälften av alla olyckor äger rum på altaner, balkonger eller i trädgårdar.

Hur vet man om det är tillåtet att grilla på balkongen? Frågan återkommer varje sommar. Svaret är inte helt enkelt.

► Det finns ingen särskild lag som reglerar grillning på balkonger. Det är fastighetsägaren som bestämmer vad som är ok och inte. Därför är det viktigt att föreningen tar fram tydliga ordningsregler om vad som gäller vid grillning så att alla som bor i huset vet vad som gäller.

Med några enkla knep kan du förebygga en brand när du grillar:

- Glöden i en kolgrill kan sprätta och fara och landa på balkongen nedanför. Det är naturligtvis en uppenbar brandrisk. Dessutom kan röken från kolgrillar störa och skada grannarnas hälsa. Att grilla på en inglasad balkong är direkt livsfarligt.
- För den som grillar på balkongen är en elgrill eller möjligen en gasolgrill att föredra. Men kolla först upp bostadsrättsföreningens regler för grillning.
- Använder du gasolgrill så bör du hantera gasolen varsamt, gasol och luft är explosivt. Det är också viktigt att stänga av huvudkranen så fort det börjar lukta gasol. Använd läckspray eller tvållösning på skarvar och anslutningar för att lokalisera läckaget.
- Även engångsgrillar är populära när det ska spontangrillas ute i det fria. Men även en liten engångsgrill kan lätt bli varm och ta eld om den står på gräs. Ställ den därför på betong, asfalt eller sand och släng den aldrig i en soptunna.
- Se till att du har tillgång till vatten eller en brandsläckare, undvik att grilla om det är väldigt torrt eller blåsigt, lämna aldrig elden obevakad och se till att hålla elden liten. Använd inte bensin, etanol eller t-sprit. Och helst inte så mycket annan sprit heller, för den delen. Precis som i de flesta fall så ökar risken för olycka när alkohol är inblandat vid grillning.
- Om olyckan ändå är framme är det viktigt att försöka släcka elden så gott det går, ringa 112 och ha en på förhand bestämd uppsamlingsplats för alla i hushållet.

▶ I vissa fall kan det dock vara förbjudet att grilla på balkongen av miljöskäl, även om det ok med föreningen. Till exempel under perioder när det råder eldningsförbud i området. Hör med kommunen!

▶ Dessutom finns det regler som säger att man inte får störa sina grannar. Rökmoln från grillen kan i vissa fall räknas som en störning. Balkonggrillning kan med andra ord vara förbjuden även när föreningen har beslutat att det går bra.

Inbrott

Orolig för att lämna bostaden under sommaren? Då är du inte ensam. Ofta betonas vikten av att inte vara alltför flitig i sociala medier om att du inte är hemma, men det finns fler förebyggande åtgärder att vidta.

Tipsa medlemmarna

1. Ordna tömning av postlådan. Det går att lagra din post hos posten om du inte har grannar som kan hjälpa dig att tömma lådan regelbundet.
2. Undvik slokande och vissna blommor i fönstren – det fungerar som en signal till tjuven att ingen är hemma. Be någon att vattna eller ställ dit blommor i konstmaterial.
3. Vidarekoppla hemtelefonen till din mobil.
4. Försök inte gömma värdesaker i huset. Förvara dem i ett bankfack eller hos någon som du vet är hemma.
5. Skaffa en timer till lampor och radio. De finns att köpa i bygghandeln och i elektronikaffärer.
6. Berätta för grannarna att du är bortrest. Tillsammans kan ni hjälpas åt att hålla ögonen öppna efter sådant som avviker.
7. Hälsa på alla som rör sig i ditt område. Potentiella tjuvar blir störda och vet att de har blivit iakttagna, samtidigt som det skapar en allmänt trevlig stämning.
8. Hemlarm har blivit populärt på senare år. Ett larm som tjuter och påkallar grannars uppmärksamhet stör en eventuell tjuv. Det kan dessutom kompletteras med anslutning till väktarcentral som åker ut och tittar till lägenheten.
9. Säkerhetsdörr eller grind kan vara ett väldigt bra komplement som gör ett eventuellt inbrott betydligt svårare om det inte finns fönster eller andra ingångar som går att nå från marknivå.



foto: Blondinrikard Fröberg

Tjuvarna tar inte ledigt under sommaren. Men det finns sätt att skydda sig mot inbrott, till exempel genom att föreningen startar Grannsamverkan.

Hur går man tillväga för att starta Grannsamverkan?

Det enklaste är att ringa det lokala poliskontoret, telefonnummer 114 14. Polisen ansvarar för att starta samverkan med inblandade aktörer.

En undersökning från Brottsförebyggande rådet visar att Grannsamverkan minskat brottsligheten med mellan 16 och 26 procent. Metoden går ut på att grannar i samarbete med polisen skapar nätverk där de hjälps åt att hålla uppsikt över varandras bostäder och området. Dialog mellan grannar och polisen betonas. Just polisens inblandning är viktig för att undvika bildande av medborgargården. Genom utbildning av nyckelpersoner och skapandet av en gemenskap ska en trygg miljö skapas.



Läs mer om Grannsamverkan:

Samverkan mot brott, <http://samverkanmotbrott.se/>

Polisen, <http://www.polisen.se/Om-polisen/Sa-arbetar-Polisen/Brottsforebyggande-arbete/Grannsamverkan/Kontakt-for-grannsamverkan/#stockholm>

Brottsförebyggande rådet, BRÅ, <http://www.bra.se/>

När våren tittar fram så märks det inte minst på lekplatser runt om i landet, barn stojar och leker. Men om bostadsrättsföreningar slarvar med underhållet av lekplatserna kan stämningen bli en annan. Varje år skadas 15 000 barn på lekplatser så illa att de måste uppsöka sjukhus.



Foto: Kristianstads kommun
/Fotograf Cecilia Paulstrup



foto: Yvonne Larsson

Varje år skadas omkring 15 000 barn på lekplatser så illa att de måste uppsöka sjukhus. Lekplatser på föreningens mark måste kontrolleras löpande och besiktigas minst en gång om året.

Bostadsrättsföreningens ansvar:

Fastighetsägare, till exempel bostadsrättsföreningar, fastighetsbolag eller kommuner, är ansvariga för att lekplatser som ligger på deras mark uppfyller myndigheternas säkerhetskrav.

- Förutom att lekplatserna enligt lag måste besiktigas minst en gång per år är föreningen skyldig att löpande kontrollera så att lekplatsen är säker för barnen. Annars är föreningen skadeståndsskyldig vid en olycka.
- Finns det säkerhetsbrister på en lekplats är det föreningens ansvar att se till så att barnen inte använder lekplatsen. Det räcker inte att sätta upp en skylt eller avspärning för att undgå ansvar för en trasig gunga eller klätterställning.
- Om lekplatsen är gammal är det viktigt att få den besiktigad så fort som möjligt. Det är viktigt att föreningen får ett protokoll på att besiktningen har genomförts. Utan dokument som visar att föreningen har levt upp till kraven är det i princip kört vid en rättslig tvist om ansvarsfrågan.

Tänkvärt:

Bostadsrättsföreningar med få barn har ofta större problem med säkerheten. Kanske tror man att lekplatsen inte behöver lika mycket tillsyn som andra lekplatser, eftersom den inte används lika frekvent. Men det kan ju räcka med att ett barn leker i en osäker miljö vid ett enda tillfälle för att det ska få förödande konsekvenser.

Dags att planera för vårstädningen

Äntligen är vintern slut, nu kan jobbet börja. Så tänker nog många bostadsrättsföreningar i april/maj. Vårstädningen är även ett utmärkt tillfälle att informera om styrelsens arbete. Passa på att göra städ-dagen till en trevlig tillställning som ingen vill missa.

foto: Medea Malmö



Föreningens årliga vårstädning kan vara mycket mer än bara städning. Passa på att göra städdagen till en social tillställning som ingen vill missa.

Här är tips och råd för en lyckad städdag:

- Skicka ut inbjudningar till medlemmarna i god tid. Ett bra alternativ till att lägga lappar i alla brevlådor är att använda hemsidans anslagstavla. Om medlemmarna är registrerade där får de ett meddelande om städdagen i eposten.
- Uppmana medlemmarna att anmäla eventuella förhinder till styrelsen.
- Ordna med god mat och dryck och se till så att det även avsätts tid för att umgås, utan jobb.
- Försök att dela upp arbetsuppgifterna så att medlemmarna får ägna sig åt det som de är mest intresserade av. Till exempel kan man skicka ut en fråga i förväg om vilka uppgifter som medlemmarna helst utför.
- Passa på att inventera behovet av nyplanteringar.
- Se till att ha ordentliga verktyg, då blir arbetet roligare och snabbare utfört.
- Om ni hyr en container så kan det vara smart att locka medlemmarna med att de kan få slänga sina egna grovsopor där under städdagen.
- Ta med en kamera och förevisa städdagen. Lagg sedan upp några av bilder på föreningens hemsida.

Föreningens ansvar:

Uppgifterna på en städdag faller under bostadsrättsföreningens underhållsansvar och kan därför inte påtvingas bostadsrättshavaren. Att ta ut straffavgifter från medlemmar som inte vill närvara på städdagen är inte ett alternativ, det är inte lagligt. Däremot kan föreningen bevilja nedsättning av årsavgiften som motsvarar medlemmens arbetsinsats på städdagen.

Kräftskivan

Augusti är kräfttider. Varför inte anordna en kräftskiva med bostadsrättsföreningen?

foto: Jeanette Eriksson



Kräfter, snaps och sång. En kräftskiva är ett perfekt tillfälle att svetsa samman föreningen.

6 tips för en lyckad kräftskiva:

- Inbjudan. Skicka ut den i god tid, gärna innan sommarledigheten.
- Dukning. Använd en fin pappersduk då kräftor lätt blir kladdiga. Ställ fram skålar med ljummet vatten och citron för att tvätta händerna. Och givetvis – roliga hattar.
- Krydda din egen snaps. Använd gamla flaskor och fyll med ringlat citronskal och kvistar av kryddor, fyll därefter på med brännvin. Men glöm inte de alkoholfria alternativen.
- Snapsvisor. Att sjunga är ett måste. Gör ett eget sånghäfte, som också kan fungera som ett fint underlägg.
- Tillbehör. Servera gärna något varmt innan kräftorna, gärna en klassisk paj gjord på Västerbotenost. Baka bröd, fixa aioli eller varför inte inspireras av den amerikanska söder? Där uppskattas kräftor lika mycket som hos oss, men tillbehören är andra. Tänk rökigt och New Orleans.
- Lekar. Varför inte göra en tipspromenad innan middagen? Kanske med frågor om bostadsföreningen?

Andra trivseltips:

- Anordna grillkvällar på den gemensamma grillplatsen om ni har en sådan.
- Sätt ihop ett frivilligt arbetsteam som får piffa till trädgården.
- Odlar egna kryddor och växter i föreningen.



foto: Rikard Fröberg

Rökning på balkongen?

Bostadsrättsföreningen kan inte utan vidare förbjuda en boende att röka på sin balkong, genom exempelvis att reglera detta i stadgarna. Besittningsrätten är stark. Om en boende, som till exempel är allergisk, stör sig på en rökande granne kan den dock pröva saken på egen hand i domstol. Men enligt praxis måste man tåla ganska mycket.

Så lyckas du med stämman

April/maj innebär stämmotider. Rent formellt ska årsstämman hållas senast sex månader efter räkenskapsårets slut, men många föreningar har i sina stadgar exempelvis bestämt att stämman hålls en viss månad varje år.

foto: Zawacka



Våren innebär stämmotider. Bestäm när ni ska hålla den, när kallelsen ska gå ut, när årsredovisningen ska vara reviderad och klar och boka en lämplig lokal.

Så vad ska man tänka på inför stämman?

- Först och främst är det styrelsens uppgift att kalla till stämman. Det är bra att tänka baklänges inför stämman, eftersom det är en del som ska ske inför den. Bestäm när ni ska hålla den, när kallelsen ska gå ut, när årsredovisningen ska vara reviderad och klar, och boka en lämplig lokal.
- Ange när motioner till stämman ska vara inne. Ärenden som ska behandlas på stämman måste vara med i kallelsen så det är viktigt att motionerna är inne i god tid innan kallelsen ska gå ut.
- Vissa föreningar väljer att anlita en extern ordförande till stämman. Fördelen är att ordföranden då är fri från kopplingar då han eller hon inte sitter med i styrelsen. Om samma person är både styrelseordförande och stämмоordförande så måste den personen byta hatt beroende på uppdraget.

- Pågår det någon konflikt i huset som borde tas upp under stämman? Förbered i så fall styrelsen på vad konflikten gäller så att ni inte blir tagna på sängen. Var också beredd på att svara på dagsaktuella frågor som är kopplade till föreningen, det brukar komma upp.
- Frågor om ekonomin kommer nästan garanterat. Det är bra om styrelsen har ekonomin och kan redogöra för föreningens räntor och de övriga största kostnadsposterna i redovisning och budget. Det kan också komma frågor om vad som följer sig i posten "Övriga kostnader". Andra typiska frågor som kan vara bra att vara förberedda på är frågor om styrelsens arvode.
- En aspekt som kan te sig sekundär, men är desto viktigare är valet av stämmolokal. Tänk på att ordna en lokal där alla medlemmar får plats och med bra akustik. Alla kanske inte hör och ser så bra och det måste man ha i åtanke.
- En stämma behöver inte vara en knastertorr genomgång. Ordna med fika eller avsluta stämman med en bit mat. Varför inte komplettera med ett föredrag av en inbjuden gäst? Det kan gälla allt från hur man gör innergården trevligare till en bakgrund till husets historia eller hur ni förbättrar brandsäkerheten.

Så skriver du motion till stämman
 Borde buskarna i trädgården klippas oftare?
 Fungerar inte städningen i trapphuset som den ska? Bör ni införa ett nytt system för tvättstugan? Mars brukar vara månaden då motionerna ska lämnas in.



foto: Lorenzo Tomada

Bra att känna till:

- Eftersom april/maj är stämmoder brukar mars vara månaden då motioner senast ska lämnas in till stämman. Ta reda på var du ska lämna in motionen, i de flesta fall finns det en gemensam brevlåda för bostadsrättsföreningen. Även om du mailar motionen så måste ett original skickas in via vanlig post.
- För styrelsens del är det viktigt att uppmuntra till motionsskrivande. Försök att vara öppen och lyssna på eventuell kritik som framförs av motionären.
- Alla motioner som kommer in ska behandlas av styrelsen och styrelsen ska lämna ett svar över motionen med förslag på hur stämman ska behandla motionen.

Tre typer av motioner:

1. **stadgemotioner** – motioner som föreslår ändringar av föreningens stadgar
2. **motioner som rör propositioner** – en proposition är ett förslag från styrelsen
3. **fria motioner** – motioner som kan handla om i princip vad som helst

Men själva motionen då?

- Rent formellt bör du ha en rubrik, en kort sammanfattning, förslag till lösning, och namn, adress samt datum. Den viktigaste delen är givetvis förslaget till lösning. Glöm inte att vara tydlig med ditt yrkande – vad är det egentligen du vill?
- Gör det enkelt för övriga stämmodeltagare att ta ställning, exempelvis genom att skriva: "Därför yrkar jag att stämman beslutar x". Det ska vara möjligt att svara "ja" eller "nej" till yrkandet. Undvik att bli för långgrandig, försök vara kort och koncis, och använd ett språk som är lätt att förstå.
- Om stämman bestämmer sig för att bifalla din motion så är det upp till styrelsen att se till att motionen genomförs. Om stämman säger nej då? Eftersom stämman är det högsta beslutande organet i föreningen så är ditt enda alternativ vid avslag att försöka övertyga dina grannar inför nästa års stämma.

Valberedningens strategi i sju steg

Planering och pedagogisk list är ledord. Valberedningsarbete är inte något som görs en gång om året och sedan är klart. Det gäller att så frön till nya styrelser hela tiden. Så här gör ni för att underlätta rekrytering av nya ledamöter till styrelsen:

1. **Skapa ett rekryteringsunderlag:** Det enklaste och viktigaste du kan göra som medlem i valberedningen är att träffa alla nyinflyttade tillsammans med styrelsen och förbereda dem på att det förväntas av dem att de sitter i styrelsen inom 2-3 år.
2. **Planera valkampanjen:** Om möjligt, gör det mesta av valberedningsarbetet på våren. Under vintern vill alla bara dra något gammalt över sig och att hjälpa till i en BRfF-styrelse är inte ens något man orkar tänka på.

3. **Dags att börja sondera:** Prata med ordföranden vem de skulle vilja ha med i styrelsen. De har ofta bra koll på vilka medlemmar som kan få saker och ting gjorda. Prata med alla styrelsemedlemmarna om de kan tänka sig att sitta kvar. Undvik till nästan varje pris att byta ut hela styrelsen vid samma tillfälle. Prata med styrelsen om det finns stora renoveringar eller andra utmaningar så att du kan informera dina kandidater om vad som är på gång. Försök att få in en ny person som suppleant vid åtminstone varannan stämma. Se till att få en lista med alla grannar och deras kontaktuppgifter. Försök ta reda på vad de jobbar med och om de har några specialkunskaper som kan vara användbara. Det underlättar enormt om du tidigt vet vilka du skulle vilja ha i en bra styrelse så att du kan koncentrera dig på dem.
4. **Ordna en Grannträff:** Försök ordna så att det blir en stor grannträff ungefär en månad före stämman. Städdag med obligatorisk närvaro är perfekt. E-posta eller lägg brev i brevkasten till alla medlemmar cirka en vecka före grannträffen/städdagen och berätta "Hur vi samarbetar i vår förening".
5. **Ställ samma fråga till alla:** Fråga alla grannar på städdagen hur de kan hjälpa till. Alla måste inte sitta i styrelsen, men alla kan göra någonting. Avlastning för styrelsen är också bra och dessutom bygger det upp engagemanget i föreningen. De som tidigare gjort små uppdrag kommer att växa och kunna axla styrelseansvar senare.
6. **Var styrelsens bästa vän:** Försök underlätta för styrelsen på alla sätt. En glad styrelse sitter kvar längre och om grannarna ser att det inte är så hemskt att sitta i styrelsen blir det lättare att rekrytera nya styrelsemedlemmar. Var positiv, men rak och bestämd. Är man gnällig eller tjatig kommer folk inte att bli mer hjälpsamma utan istället gå omvägar för att slippa träffa dig.
7. **Se till att det blir roligt:** Försök ha roligt i valberedningen. Ha exempelvis mötena på ett fik, en pub, ett museum eller något annat ställe som gör det lite roligare än föreningslokalen i källaren.

Inför stämman ska även årsredovisningen vara tillgänglig. Senast den sista mars bör styrelsen överlämna alla redovisningsdokument till revisorerna och revisorerna bör vara klara med revisionen senast den sista april, men de exakta datumen beror förstås på när föreningen har årsstämman.

Så vässar ni årsredovisningen

Vilken information som måste finnas med i en bostadsrättsförenings årsredovisning är reglerat i lag, främst kapitel 5-6 ÅRL. Men för att årsredovisningen ska kunna ligga till grund för avgörande beslut, och bli användbar på riktigt, kan det krävas att informationen som lämnas i årsredovisningen går några steg längre än lagen kräver.

Årsredovisningen måste så klart innehålla det lager kräver. Men i vissa fall kan föreningen tjäna på att gå några steg längre. Med några enkla åtgärder kan föreningen vässa årsredovisningen så att den bli mer relevant vid avgörande beslut.

Läs mer om hur ni kan vässa årsredovisningen på Egrannars blogg:

<http://blogg.egrannar.se/2015/01/23/sa-gor-ni-arsredovisningen-mer-anvandbar/>



4 tips för en relevantare årsredovisning:

1. Först och främst är det bra att ta med information som visar hur föreningen tänker finansiera framtida utgifter. Det gör att det blir möjligt för intressenter att bilda sig en uppfattning av hur föreningens avgifter kommer att utvecklas i framtiden.
2. Blickar in i framtiden är alltid osäkra och föreningen bör därför se till så att prognoser som presenteras i årsredovisningen inte ger intressenterna orimligt hög tilltro. Föreningen bör alltid informera om osäkra beståndsdelar och lyfta fram vad som kan påverka prognosen i olika riktningar. Nedan är några exempel på vad en bra årsredovisning alltid bör informera om:
 - Ny styrelse eftersom det kan innebära nya strategier.
 - Belopp och tidpunkter för
 - framtida betalningar av planerat underhåll, eftersom de är svåra att förutsäga.
 - Föränderliga omvärldsfaktorer som till exempel finansieringsvillkor, skatteregler och hyresmarknad.
3. Förhållanden som inte ska redovisas i balansräkningen, resultaträkningen eller noterna, men som ändå är viktig för bedömningen av verksamheten måste tas med enligt lagen. I många fall är det dock inte solklart var gränsen går för vad som är viktigt för bedömningen, det vill säga vad som krävs av lagen och vad som ligger utanför. Bästa tumregeln är att presentera informationen i årsredovisningen så fort man är osäker. Då slipper föreningen att oroa sig för att bryta mot god redovisningssed och andra viktiga parametrar.
4. Det är inte ovanligt att föreningar använder sig av olika terminologi i årsredovisningarna vilket kan förvirra. Ett tips kan vara att läsa andras årsredovisningar för att få ett hum om hur andra skriver.

Källa: Idéskrift av Revisorernas branschorganisation FAR, Bostadsrätterna, HSB, Riksborgen och Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC).

Revisorns uppgifter

Det finns inga formella krav på att en revisor i vår bostadsrättsförening ska ha någon särskild utbildning. Enkelt beskrivet delas revisorns ansvarsområden in i en ekonomisk granskning och en förvaltningsrevision.



Revisorn ska kontrollera att styrelsen sköter föreningens ekonomi på ett korrekt sätt. Regelbunden kontakt med styrelsen och ett intresse för fastigheten gör jobbet enklare.
foto: Yvonne Larsson

Den ekonomiska granskningen: Handlar om att kontrollera så att styrelsen sköter föreningens ekonomi på ett korrekt sätt. Revisorn ska kontrollera styrelsens ekonomiska rapporter, bokföring och verifikationer och stämma av dessa handlingar mot föreningens budget.

I förvaltningsrevisionen ska revisorn granska att styrelsen sköter sitt uppdrag, till exempel att den sköter om maskiner, byggnader och tillhörande mark på ett tillfredställande sätt. Revisorn ska dessutom kontrollera att styrelsen inte har fattat några beslut som bryter mot föreningens stadgar. En av revisorn viktigaste uppgifter är att se till att styrelsen genomför både de beslut som medlemmarna har fattat på årsstämman och de beslut som styrelsen fattat på sammanträdena. Det underlättar revisorns arbete om man kommer överens med styrelsen om att få en kopia av protokollen löpande under året.

Revisorns checklista:

- Kontrollera att redovisningen stämmer med verkligheten.
- Kontrollera att verifikationer är riktiga och de har bokförts på rätt konton. De varor eller tjänster som är köpta av föreningen ska överensstämma med utförda tjänster.
- Granska årsredovisningen. Kontrollera först och främst att det är rätt upplaga. Stäm av uppgifter mot externa dokument, till exempel papper från banker och andra lånefinansierare och jämför uppgifterna mot föregående år.
- Få allt rätt från början. Försök att verifiera uppgifter mot en externt upprättad handling eller part. Till exempel föreningens bankuppgifter mot bankens års- och lånebesked.
- Var intresserad av fastigheten som du bor i och prata regelbundet med styrelsen. Som revisor underlättas granskningen oerhört genom att ha koll på vad som händer och planeras i föreningen. Notera dina observationer löpande.
- Titta på årsstämman protokoll och kontrollera att alla saker som styrelsen har beslutat också har blivit verkställda. Granska även styrelsens protokoll och bedöm om alla nödvändiga beslut har fattats. Det kan handla om reparationer och så vidare.
- Kontrollera om avskrivningstider verkar realistiska. Det kan spara föreningen både tid och pengar.
- Kontrollera att allt finns med i förvaltningsberättelsen. Titta på dina egna noteringar om vad som förekommit under året och prata med styrelsen. Det händer att saker glöms bort.

När revisorerna har granskat materialet ska de skriva en revisionsberättelse där det framgår vad revisionen omfattat. Om revisorerna inte har några anmärkningar lämnas en "ren" revisionsberättelse. Om revisorerna har någon anmärkning som inte rättas av styrelsen ska anmärkningen noteras i revisionsberättelsen.

KAPITEL 8: "SOMMARSTYRELSEN"

Sommar, sol och semester. Men vad måste föreningens styrelse tänka på inför sommaren? Under sommaren är styrelsens viktigaste uppgift att se till så att det hela tiden finns personer att kontakta om det händer något. Till exempel genom ett jourssystem.

Foto: Hela Sverige



Här är de tre viktigaste punkterna:

- Se till att det finns gripbara personer i styrelsen hela sommaren. Det är viktigt att medlemmarna kan få tag på styrelsen om det händer något. Det gäller att göra någon form av jourssystem, allt kan inte falla bara för att en person är på semester.
- Dokumentera och se till att nödvändig information finns tillgänglig för den som är på plats. Det kan handla om kontakter till rörmokare, reparatörer och så vidare. Det är även viktigt att det går att få tag på någon i styrelsen som vågar lämna besked om medlemskap i föreningen, andrahandsuthyrningar och så vidare.
- Det är inte osannolikt att någon medlem planerar att hyra ut sin lägenhet via Airbnb, eller annan sajt för korttidsuthyrning, under sommaren. Det kan därför vara bra att tidigt ha kommunicerat om styrelsen bestämt sig för att förbjuda eller ha restriktioner för den typen av uthyrning.

Se till att det finns gripbara personer i styrelsen hela sommaren.

Har du tips och förslag på hur vi kan göra vårhandboken bättre?
Kontakta oss på epostadressen redaktionen@egrannar.com

