



FAKTABLAD

Ny i styrelsen

Följande information riktar sig i första hand till nyvalda styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Hjälp till att sprida informationen till alla som är berörda av styrelsearbetet!

Lagar och regler

De viktigaste bestämmelserna om bostadsrätt finns i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen). Kompletterande regler finns i föreningens stadgar och eventuella ordningsregler. En bostadsrättsförening berörs dessutom av ett stort antal bestämmelser gällande bokföring, redovisning och beskattning samt regler inom bygg- och entreprenörsområdena.

Styrelsen

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den utses av medlemmarna på en föreningsstämma. En av ledamöterna utses till ordförande, antingen av föreningsstämman eller av styrelsen beroende på vad som står i stadgarna. Även suppleanter brukar kallas till styrelsemöten. Observera att suppleanter saknar rösträtt så länge de inte tjänstgör istället för ordinarie ledamot som har förhinder.

Förvaltningen

Styrelsen kan utse någon annan att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen. Förvaltaren är då underställd styrelsen. Det innebär att styrelsen fortfarande är ansvarig gentemot medlemmarna för att förvaltaren fullgör sitt uppdrag.

Arbetsfördelningen

För att underlätta styrelsearbetet bör ledamöterna dela upp arbetsuppgifterna mellan sig. Observera att styrelsens ledamöter i princip har lika stort ansvar. I ordförandens uppgifter ingår att sammankalla och leda styrelsemöten samt öppna föreningsstämman.

Protokoll

Styrelsemötena ska dokumenteras i protokoll som ordföranden och ytterligare minst en ledamot ska skriva under. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

Lydnadsplikt

En grundläggande princip för en bostadsrättsförening är att det är föreningsstämman som är det högsta beslutande organet. Av det följer en "lydnadsplikt" för styrelsen att följa och verkställa de beslut som stämman fattat så länge dessa inte strider mot lag eller stadgar. Skulle stämman fatta beslut som strider mot lag eller stadgar får styrelsen inte verkställa dessa, vilket det är styrelsens sak att kontrollera. En styrelse kan aldrig skylla på stämman.

Vårdplikt

Som styrelseledamot har man själv och tillsammans med övriga ledamöter en vårdplikt om föreningen. Det innebär att man har ansvar för att föreningens fastighet och ekonomi sköts på ett bra sätt. Vad gäller fastigheten ska styrelsen inte vara passiv utan våga och fatta nödvändiga beslut om exempelvis renovering. En styrelse kan alltid hänskjuta frågor till en föreningsstämma för att på så sätt förankra beslut hos alla medlemmar.

Styrelsen disponerar även stora ekonomiska medel. Dessa får inte sättas på spel, det måste alltid prioriteras att man får en säker avkastning på tillgångarna. Denna försiktighetsprincip gäller såväl placering av pengar som tagande av krediter.

Lojalitetsplikt

En styrelseledamot ska aldrig låta eget eller annans intresse gå före föreningens. Styrelseledamöterna har ett syssemansansvar gentemot föreningen och ska därför agera i enlighet med stadgarnas och föreningsstämmans uttalade målsättning.

Tystnadsplikt

Styrelsens ledamöter och suppleanter får inte föra vidare vad som diskuteras inom styrelsen. Som ledamot får man ibland information som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om den förs vidare. Alltså gäller att styrelsen ska vara aktsam om det man har kännedom om. Samma restriktivitet gäller även revisorer.

Ansvar

Varje styrelseledamot har rätt att markera en avvikande mening eller reservera sig mot beslut. Detta kan ske på två sätt. Antingen genom att resultatet av en omröstning antecknas i protokollet eller genom att ledamoten begär att få en reservation mot beslutet antecknad i protokollet.

Revisorer

Revisorn ska göra en opartisk och kritisk bedömning av styrelsens handlande. Därför ska revisorn inte delta i styrelsesammanträden. Han eller hon får inte heller stå i nära släktskapsförhållande till någon i styrelsen. Det är viktigt att revisorn har den kunskap och erfarenhet som krävs för uppdraget. En revisor behöver inte vara medlem i föreningen om inte stadgarna kräver det.

Firmateckning

Styrelsen i dess helhet har alltid rätt att agera firmatecknare. Om firmateckningsrätten delegeras bör det krävas minst två ledamöter tillsammans för att till exempel ta ut pengar. Ge inte någon i styrelsen fullmakt att ensam göra uttag från föreningens konto.

Fullmakter

För alltid protokoll över utställda fullmakter och se till att begränsa dem vad gäller belopp och tid. Bevaka och kontrollera utställda fullmakter med jämna mellanrum. Glöm inte att när nya ledamöter väljs in i styrelsen ska en ändringsanmälan skickas in till Bolagsverket. Det är oerhört viktigt att inte "gamla" ledamöter som inte längre ingår i styrelsen kan teckna föreningens firma.

Tänk på jäv

En styrelseledamot får självklart inte handlägga och besluta i frågor rörande avtal mellan honom själv och föreningen. En ledamot får inte heller handlägga eller besluta i frågor mellan föreningen och någon annan med vilken ledamoten har intressegemenskap, till exempel någon närstående om det kan strida mot föreningens intressen.

Likhetsprincipen

Medlemmar ska i princip behandlas lika. Styrelsen får inte agera på sådant sätt att vissa medlemmar får ekonomiska fördelar eller gynnas på ett otillbörligt sätt på övriga medlemmars bekostnad. Även föreningsstämman måste ta hänsyn till likhetsprincipen.

Rev. Feb. 2018.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se