

Ingen styrelse – kan ge ekonomisk smäll

Ibland är det knepigt att få ihop medlemmar till en styrelse. Men långt ifrån alla vet att följden kan bli att hela fastigheten säljs och blir hyresrätter.



Att ducka för styrelsearbetet och hoppas på att någon annan ställer upp kan lätt leda valberedningen på en fruktlös, dörrknackande vandring genom trapphusen. För styrelsen är viktigare än många tror: enligt lagen måste en bostadsrättsförening ha en styrelse och en ordförande.

– Om en förening inte får ihop en styrelse måste föreningen likvideras. I så fall får huset säljas som en hyresfastighet och därmed riskerar många att bli av med sitt kapital, konstaterar Kerstin Frykberg Andersson.

– Oftast löser det sig då, för banken vill ju ha tillbaka lånen och ställda inför en tung ekonomisk smäll brukar några boende ställa upp och skapa en styrelse, fortsätter hon.

Hennes kollega, styrelserådgivaren Rikard Wahlstrand, inflikar:

– Men en bostadsrätt är ju att äga någonting tillsammans med andra. Det är vad själva boformen går ut på. För många handlar det ju om en stor investering och att vara med i styrelsen är att aktivt påverka den.

För honom är det självklart att den som tar ansvar och lägger tid på att vara ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse också får ett arvode för det.

Det vanliga är en ersättning motsvarande 1 000–1 500 kronor (exklusive sociala avgifter) per lägenhet och år till hela styrelsen. Det är i många föreningar valberedningen som ska lämna förslag på styrelsearvodet till stämman.

Om en förening inte får ihop en styrelse måste föreningen likvideras

Ett annat sätt att locka till styrelsearbetet är att förenkla det.

– Styrelsearbetet handlar om att ha en plan framåt för huset tekniskt och ekonomiskt. Det är ju ren tur om det finns en tekniker eller jurist i styrelsen. Det är bättre att skaffa en förvaltare som sköter ekonomin och skickar ut avier och en teknisk förvaltare som rapporterar till styrelsen som sedan kan fatta beslut om renovering, tipsar Rikard Wahlstrand.

Valberedningen har den viktiga uppgiften att sondera terrängen efter nya kandidater till styrelsen. Det finns inga som helst lagar som reglerar hur en valberedning ska arbeta men ibland finns ledtrådar i varje förenings stadgar. Rekommendationen är att valberedningen ska bestå av minst två personer.

– Stämman behöver inte alls rösta som valberedningen föreslår. Men valberedningens arbete är otroligt viktigt för föreningen och för att stämman ska flyta på, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Så många behövs i styrelsen

Bostadsrättsföreningens styrelse ska bestå av minst tre ledamöter. Det finns inget lagkrav på att föreningen måste ha suppleanter, men det

förenklar arbetet om någon ledamot till exempel flyttar och det kan vara ett krav i stadgarna.

Det här gör en suppleant

När en ordinarie ledamot inte kan vara med i styrelsearbetet träder suppleanten in och tjänstgör med rätt att besluta och med det följer även ansvar för beslut. En suppleant kan också vara med vid styrelsemöten men det beslutar styrelsen om.

’ Valberedning – ett viktigt uppdrag

Nu är det hög tid för valberedningarna att sätta i gång sitt arbete. Men vad gör de egentligen, och måste föreningen ha en valberedning?



Valberedningen är, enkelt uttryckt, föreningens rekryteringskonsult som har valts på föregående årsstämma för att ta fram förslag på lämpliga personer till föreningens styrelse och revisorer för nästkommande år. I vissa föreningar ingår även i uppdraget att föreslå nivån på styrelsearvodet.

Formellt finns det inga lagkrav på att föreningen måste utse en valberedning, men det kan vara inskrivet i föreningens stadgar.

Vanligast är ändå att föreningen utser en valberedning för att underlätta stämmans arbete.

Det kan förstås vara svårt att engagera medlemmar att sitta i bostadsrättsföreningens styrelse. Att ha en styrelse är dock avgörande för att föreningen ska leva vidare. Därför är uppdraget viktigt, men rent praktiskt inte svårt, och det är ett bra sätt att bättre lära känna sina grannar på.

Ibland utses avgående styrelseledamöter att ingå i valberedningen eftersom de vet vad styrelsearbetet innebär och vilka kompetenser som behövs. Men lika viktigt är nog att valberedningen känner medlemmarna och verkligen vågar fråga både nuvarande styrelseledamöter och blivande om intresse och engagemang för uppgifterna.

Uppdraget handlar alltså främst om att inför årets föreningsstämma fråga lämpliga personer och ge förslag på vilka som ska väljas till styrelseledamöter, revisorer och eventuella andra funktioner. Men självklart kan föreningens medlemmar på föreningsstämman komma med andra förslag än valberedningens.

Valberedningen är en av föreningens minst formella uppdrag och det finns inget som hindrar att valberedningen föreslår sig själva som blivande styrelseledamöter, suppleanter, revisorer eller andra förtroendeuppdrag i föreningen, till exempel valberedning.

Om någon i valberedningen avgår under mandattiden behöver styrelsen inte kalla till en extra föreningsstämma för att tillsätta en ny valberedning.