

Kort Information

- Kort om vad det innebär att bo i bostadsrätt
- Hur är föreningens organisation uppbyggd
- Vem är Riksbyggen?

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

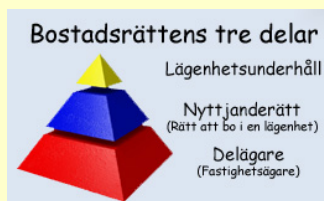
§ 3 Definition av grundläggande begrepp

- Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.
- Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.



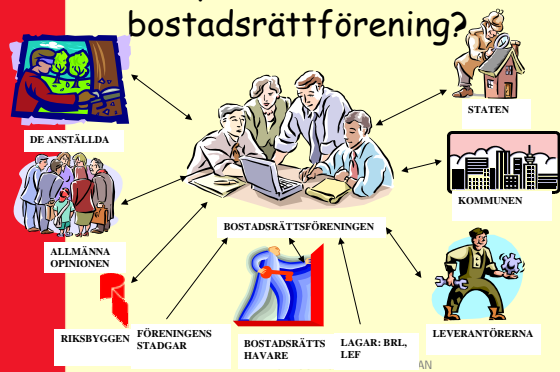
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Vad är en bostadsrätt?



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Vad påverkar en bostadsrättsförening?



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Föreningens medlemmar

- Riksbyggen ekonomisk förening.
- Föreningens stiftare, tills ny styrelse valts.
- Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller överlåtelse.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Bostadsrätt - Hyresrätt

- Medbestämmande saknas i hyresrätten.
- Ekonomisk satsning i bostadsrätten
- Gemensamt underhållsansvar.
- I bostadsrätt står man själv för kostnader gällande ex. inredning, tapeter, vitvaror.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§31 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- Förtydligande om att BRH:s underhållsskyldighet omfattar hela lägenheten.
- Att BRH ska följa de anvisningar som BRF lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten samt ventilationskanaler i lägenheten.
- Att installationer utförs fackmannamässigt.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§31 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- BRF svarar för reparationer av ledningar för **avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten samt ventilationskanaler** om BRF har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet, värmeledningar och vattenfyllda radiatorer.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 31 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- Brh. skall på egen bekostnad hålla lgh i gott skick.
- Underhålls- och reparationskyldighet.
- Även mark om sådan ingår i **upplåtelsen**.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§31- Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhet

- Ytskikten samt underliggande tätskikt på rummens väggar, golv och tak.
- Inredning och utrustning i kök, bad och övriga utrymmen.
- Glas i fönster och dörrar.
- Lgh ytter- och innerdörrar.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 35 Föreningens rätt till tillträde

- Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lgh för att utöva tillsyn eller utföra arbete som föreningen ansvarar för.
- Föreningen kan vid vägrat tillträde begära **särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten**.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

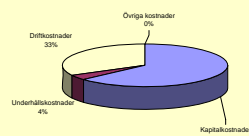
§32 Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad

- Försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.
- Risk för omfattande skador på annars egendom.
- Uppmaning att avhjälpa bristerna så snart som möjligt.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Ekonomi i föreningen

- Självkostandsprincipen.
- Ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

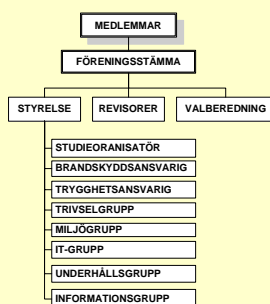
Hur finansieras underhåll, reparationer och liknande?

- Gemensam underhållsfond för föreningens åtagande (skall finnas en underhållsplan).
- Avsättning oftast kr/kvm/år.
- Individuella fonder, för det egna underhållet, är numera inte obligatorisk.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Föreningens organisation



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Vad beslutar föreningsstämman?

- Utser styrelse.
- Utser revisorer.
- Utse valberedning.
- Fastställer resultat- och balansräkning.
- Beslutar hur vinst eller förlust skall disponeras.
- Beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Ändrar stadgarna.
- Beslutar om motioner.
- Beslutar om likvidation.
- Stora ombyggnader, tillbyggnader eller förändringar av utnyttjandet av t.ex. källare eller vindar.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Vad beslutar föreningens styrelse?

- Utser ordförande, om inte stämman gjort det.
- Organisation.
- Förvaltning.
- Riktlinjer.
- Anvisningar.
- Budget och avgifter
- Bokföringsorganisation.
- Kontroll.
- Företräder föreningen.
- Tecknar firman.
- Avger årsredovisningen.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 20 Revisorernas granskning

- God revisionsred.
- Revisionsberättelse.
- Revision skall inlämnas en månad efter det styrelsen lämnat årsredovisningen till revisorerna.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Vad gör valberedning?

- Valberedningen är en av föreningens viktigaste uppgifter i föreningen.
- Valberedningen tar fram förslag på styrelse och revisorer till årsstämman.
- Utan valberedningen får vi inte någon fungerande styrelse.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 27 Beslut vid föreningsstämma

- Majoritetsbeslut.
- Vid lika röstetal, ordförandens mening.
- Lika röstetal vid personalval, lottning.
- Alla val sker öppet.
- Endast slutna röstning vid personalval, om någon begär detta.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 28 Beslut med kvalificerad majoritet

- Ändring av någon insats.
- Förändring av lägenhet med bostadsrätt.
- Utvidgning av föreningens verksamhet.
- Överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 29 Ändring av dessa stadgar

- Samtliga medlemmar röstar för ändring.
- Två på varandra följande stämmor med minst 2/3 majoritet i andra.
- Godkännande av Riksbyggen.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

§ 25 Motioner

- Ärende till behandling på stämman skall skriftligen vara styrelsen tillhanda senast en månad efter räkenskapsårets utgång.
- I vårt fall den 31 januari.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Förvaltning i föreningen

STYRELSEN
ANSVARAR FÖR
VERKSAMHETEN

FÖRVALTARE

Rune Persson,
Söderlindh &
Jeppsson

Ansvarar för:
Boendefrågor,
tekniska & juridiska
frågor

AMINISTRATION

Malin Lundin,
Riksbyggen

Ansvar för:
Överlåtelse,
garage, p-platser,
månadsavgifter

EKONOMI

Caroline Karlsson,
Riksbyggen

Ansvar för:
Ekonomi frågor

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Förvaltning i föreningen

FÖRVALTARE
ANSVARAR FÖR
LÖPANDE DRIFTEN
I FÖRENINGEN

VAKTMÄSTARE

Söderlindh &
Jeppsson

FELANMÄLAN

Söderlindh &
Jeppsson

SNÖRÖJNING

Skanska Väg

GRÖNGRUPP

Söderlindh &
Jeppsson

ÖVRIGA LEVERANTÖRER

El-tjänst, Rörtjänst,
JR Byggnads mfl

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

- En paraplyorganisation för bostadsrättsföreningar
 - Förvaltningsuppdrag hos Riksbyggen
 - Stadgar godkända av Riksbyggen
 - En andel i Riksbyggen Ekonomisk förening



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Intresseföreningen

- Samordna bostadsrättsföreningarnas inflytande/ägande i Riksbyggen.
- Bedriva utbildnings och informationsverksamhet.
- Vara konsumentbevakare.
- Vara Optionsbildare.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Andelar i Riksbyggen

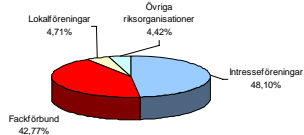
- En andel kostar 500kr.
- Max en andel/lägenhet.
- Utdelning ca 10% de senaste fyra åren (år 2006 blev det extra 20% pga försäljningar).
- Det finns två bra skäl att teckna fler andelar:
 - Ökat inflytande i Riksbyggen Ekonomisk förening.
 - Bra utdelning på insatt kapital.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Andelar i Riksbyggen

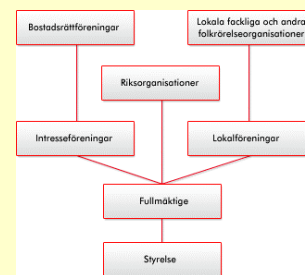
Andelsinnehavare i Riksbyggen 31 december 2005



Brf i Skåne har 165.369 andelar av 1.168.431 andelar vilket motsvarar 14%.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

En organisation byggd på medbestämmande



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Utbildning

- **Styrelsen i en bostadsrättsförening fattar många, svåra och betydelsefulla beslut.**
 - Kunskap och omdöme.
 - Anlita experter.
 - Erfarenhetsutbyte!!!
 - Nätverk, ex. Intresseföreningen.
 - Alla behöver någon form av utbildning.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Tidningen - Välkommen Hem

- Utges i samarbete mellan intresseföreningarna i Skåne och Riksbyggen Syd.
- Fyra nummer per år.
- Tre huvuduppgifter:
 - Informera om Intresseföreningarnas verksamhet, grundsyn, utbildningar och andra aktiviteter.
 - Berätta om det kooperativa boendets fördelar, stimulera och visa på vad man tillsammans kan åstadkomma i en förening.
 - Informera om Riksbyggen Syds verksamhet.
- **Redaktionen vill gärna ha tips om vad som händer ute i föreningarna!**



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Konsumentkommittén

- Rapporten "Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige"
 - Jämför kostnader för avfall, vatten och avlopp, el och uppvärmning.
 - <http://www.nilsholgersson.nu/>
- IT-frågorna
 - Bredband, Kabel-Tv mm.



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Försäkringskommittén

- Gemensam kommitté för hela Skåne.
- Upphandling av fastighetsförsäkring.
- Ny försäkring från 1 januari 2007.
 - Pris 3.50kr/kvm lägenhetsyta.
 - Pris 1.50kr/kvm övriga byggnader.
- Arbeta med att få minska skadorna, främst vattenskadorna



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Riksbyggen i vår förening

- Vi köper mindre tjänster av Riksbyggen idag år 2007 än tidigare. Minskat från ca 1 miljon till ca 200.000 kr
- Vi fick utdelning på andelskapital år 2006 på 150.000 kr och år 50.000 kr år 2007.
- Vi fick återbäring 23.500 kr år 2006 och det lär bli något liknande år 2007.
- Fastighetsförsäkringen är ungefär halva priset mot om vi själva hade tecknat, spara ca 30.000 kr
- Vi har inte betalat för allt jobb se de har gjort under år 2006. Ex. Decemberfaktura på 63.000 kr godkände vi inte. Ca 50 timmar på grönplan motsvarar ca 18.000kr har vi inte heller betalt.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND