



BRF KANARIEFÅGELN

Styrelseledamot

Är du ny ledamot i styrelsen eller funderar du på att bli det?

Som ledamot i föreningens styrelse är du med och tar beslut om föreningens drift, ekonomi och framtid/strategi. Föreningen är som ett företag som omsätter 5-6 miljoner om året så det finns mycket att hålla reda på och många beslut att ta.

Om man jämför med ett företag har vi en styrelse nästan som i ett företag men vi saknar en traditionell VD. En VD har rätt att leda den dagliga driften och ta en hel del beslut och teckna avtal/lägga ordrar. Så är det inte i en bostadsrättsförening. I en BRF är det styrelsen som ska ta beslut kring den dagliga driften. I praktiken är det svårt att efterleva till 100% men i princip alla större beslut tas via styrelsen och så verkställs besluten genom ordföranden eller någon annan i styrelsen.

Årsstämman är det organ som utser styrelsens ledamöter. Demokratin är säkrad genom att medlemmarna i föreningen utser styrelsen och därmed överlåter till styrelsen att ta i princip alla beslut under året. Endast riktigt stora beslut som väsentligen påverkar föreningens ekonomi och fastighet behöver tas av stämman. Saker som normala inköp, upptag av banklån och månadsavgifternas nivåer hanteras av styrelsen.

Styrelsens arbete kontrolleras genom att vi är flera som attesterar fakturor (ingen attesterar helt själv) och föreningens bokföring kontrolleras av extern revisor inför upprättande av årsredovisningen. Revisorn har även tillgång till våra styrelseprotokoll så att det framgår vilka beslut vi tagit under året.

Årsstämman bestämmer styrelsens ledamöter, inte vilken position de ska ha. På första styrelsemötet efter stämman konstituerar styrelsen sig, dvs man röstar och utser internt vem som ska ha vilken position. De positioner som vi använder är ordförande, kassör, sekreterare och ledamot. Det finns även suppleanter. Suppleanter är inte ordinarie ledamöter i styrelsen och har inte rösträtt på mötena. En suppleant kan kallas in som ledamot om en ordinarie ledamot är frånvarande. Suppleanten träder då tillfälligt in som röstberättigad på det mötet.

Vi brukar ha med alla styrelsemedlemmar, inklusive suppleanterna, på mötena. Det blir bättre diskussioner och fler ideer om vi är flera som bidrar. I de flesta fall diskuterar vi oss fram till något vettigt som alla kan enas om och när det ska tas officiellt beslut är alla oftast, men inte alltid, överens. Det är dock majoriteten som bestämmer och röstning kan ske.

Ordförande, kassör och sekreterare är mer definierade roller men det går utmärkt att även som ledamot ta ansvar och utföra vissa uppgifter. Det kan vara allting från att undersöka hur utbudet av en viss vara/tjänst ser ut och vad det kan kosta så att vi har ett bra beslutsunderlag till mer



BRF KANARIEFÅGELN

avancerade uppdrag.

Som ledamot i styrelsen förväntas man delta på mötena och vara aktiv i diskussionerna. Som ny ledamot förväntas man naturligtvis inte gå för full gas från början och det är helt ok att ställa många frågor eller be om förklaringar. Även om man inte är helt insatt i alla ämnen så kan även en fråga hjälpa arbetet framåt eller väcka nya ideer.

Styrelsen sköter driften av föreningen och det finns ingen annan än vi som kan ta besluten. Vi har hjälp av ekonomisk förvaltare och entreprenörer men de är anlitade av oss och utför bara vad vi ber om och vad vi har inskrivit i våra avtal. Det är ingen som täcker upp för styrelsen om något går fel eller man glömmer något. Det är vårt ansvar att se till att ha så pass heltäckande avtal kring städning, trädgård, fastighetsjour osv så att vi har ett nära inpå självspelade piano.

Sen utöver vardaglig drift handlar det om att se till att allt vi sköter ska fungera även på lång sikt. Vi ansvarar för byggnader och trädgård för långt över 150 miljoner kronor. Vi måste se till att ha en uppdaterad underhållsplan över vad vi behöver planera de kommande åren. Vi behöver ha kontakt med bank och hantera våra lån och amorteringar. Vi håller kontakt med vår ekonomiska förvaltning osv.

Det man **INTE** förväntas göra i styrelsen är fysiskt arbete i form av något som har med föreningens dagliga drift att göra. Vi är inte arbetskraft för den dagliga skötseln utan vi styr och hanterar så att det som behöver göras blir gjort av rätt person/entreprenör/firma. Vi försöker undvika att ha viktiga funktioner för den dagliga skötseln/driften hängandes på en enskild person utan vi vill ha firmor som utför det vi beställer och kan inte person X på firman så skickar de person Y istället.

Att sitta som ledamot i en BRF-styrelse är en bisyssla och man förväntas inte vara tillgänglig för mer än mötena och någon timme utöver det om det diskuteras på mail eller liknande

Vi har folk i styrelsen som är bra på ekonomi och då är det naturligt att de tar mer plats när det görs budgetar än när man diskuterar avloppsrelining och vise versa. Det behövs alla sorters kompetenser och sinnesläggningar. Vi försöker låta folk göra det de är bra på men alla har samma ansvar och förväntas vara med och driva föreningen framåt.

Styrelsen har möte cirka en gång i månaden och det tar 1-2 timmar. Som styrelseledamot eller suppleant har du ett årligt arvode och ett arvode per möte. Arvode betalas ut som lön och beskattas.

Inför mötena skickar ordförande ut en kallelse med förslag på en dagordning, det är vissa fasta punkter som alltid är med och som utgör grundstommen, sen är det x antal övriga punkter där man tar upp saker eller tar beslut. Har man något man vill ta upp eller föreslå så svarar man på mailet och ordförande ändrar kallelsen.



BRF KANARIEFÅGELN

På mötet för sekreteraren protokoll och de beslut vi tar protokollförs.

Styrelseprotokoll och vad som sägs på styrelsemötena är inte offentligt. Det kan hända att vi diskuterar t.ex enskilda boende eller inkomna offerter och det är viktigt att det inte kommer ut.

Däremot är det viktigt att vi informerar de boende. Det gör vi normalt sett via Kanarienytt och där försöker vi komma ut med en utgåva per kvartal.

Det är viktigt att påpeka att vi är en lekmanstyrelse, vi förväntas inte ha professionell kompetens inom fastighetsförvaltning. Vi förväntas att göra vårt bästa och ta in professionell kompetens utifrån när så behövs. Det är därför vi har ekonomisk och teknisk förvaltning och använder oss av olika konsulter och entreprenörer för att sköta föreningen.

Som ny styrelseledamot kan det vara svårt att överblicka och veta vad man kan/ska göra

Som ny styrelseledamot bör man läsa igenom **föreningens stadgar**, de finns på hemsidan. Stadgarna reglerar det mesta i föreningen. Det kan vara bra att veta att vi rent legalt är en ekonomisk förening i grund och botten och styrs därför av både Bostadsrättslagen (BrL) och Lagen om Ekonomiska föreningar (LEF). Våra stadgar bygger och vilar i mångt och mycket på lagar.

Det finns också **tidningar och faktahäften att kolla i på expeditionen**. Där skrivs om vad som händer på de juridiska, byggnadstekniska etc områdena.

Det erbjuds också **kurser online och på-plats som erbjuds av organisationen Bostadsrätterna** där vi är medlemmar. De har allt från "Ny i styrelsen" till mer specialinriktade kurser. Kurserna är gratis.

Det finns också **en bok som heter "Bostadsrätterna"**. Det är bibeln för de som sitter i BRF-styrelser. Den är väldigt faktaspäckad och ger en bra överblick. Vi brukar köpa in den med ett par års mellanrum för att uppdatera oss på nya bestämmelser och annat.

Fråga gärna en styrelseledamot om det är något du undrar över eller vill veta mer om.