

Råd och anvisningar vid PROTOKOLLSKRIVNING

– för dig som ska föra protokoll vid bostadsrättsföreningens sammanträden

Inledning

Denna framställning är en handledning för protokollförare i bostadsrättsföreningar. Den ger dels allmänna anvisningar om protokollskrivning, dels exempel på formell behandling av olika slags ärenden inom föreningarna. Protokollsexemplen ansluter sig till gällande ordning inom bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och vanligen förekommande normalstadgar. De vanligaste ärendetyperna återfinns i exemplen.

Protokollsexemplen ska naturligtvis inte uppfattas som anvisningar om hur olika ärenden sakligt sett bör behandlas. Det praktiska föreningsarbetet är så mångskiftande och föranleder så många särskilda hänsynstaganden, att förebilder för den sakliga ärendehandlingen inte kan eller bör ställas upp. Det har endast eftersträövats att göra protokollsexemplen så verklighetstroga som möjligt. De olika ärendena i protokollsexemplen har sakligt ett visst samband men är inte realistiska i den meningen att de i praktiken kan förekomma vid samma föreningsstämma, sammanträde eller annat möte. De föreningsstadgar, som protokollsexemplen hänför sig till, är SBCs normalstadgar.

Lagbestämmelserna om styrelseprotokoll och stämmoprotokoll i en bostadsrättsförening finns i 6 kap 8 § resp 7 kap 10 § lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelseprotokoll

Protokoll ska alltid föras vid styrelsesammanträden. Styrelseprotokoll ska undertecknas eller justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utsett därtill. Ordföranden kan således vara protokollförare. Lämpligt är dock att särskild protokollförare utses av styrelsen. Även person som inte tillhör styrelsen kan fungera som protokollförare. Protokoll behöver endast föras över fattade beslut, men det kan ibland vara önskvärt med ett kortfattat diskussionsprotokoll. Detta får avgöras av styrelsen från fall till fall.

Ett protokoll ska innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet, vilka som varit närvarande samt för varje ärende de yrkanden som framställts och de beslut som fattats. Protokollet ska visa om någon ledamot varit frånvarande under någon paragraf. Har omröstning skett ska anges hur rösterna fördelat sig.

Reservation mot beslut ska intas i protokollet. Styrelsen får härutöver ange om uppgifter från diskussionen ska införas i protokollet. Protokollet bör ha en sådan fullständighet som med hänsyn till föreningens förhållanden kan vara erforderliga för att få en överblick över förvaltningen och viktiga åtgärder.

Protokollen ska föras i nummerföljd. Numreringen kan ske antingen i löpande följd oavsett år eller så att ny nummerföljd påbörjas varje år. Protokollen ska förvaras på ett betryggande sätt. Avsikten är att skydda mot manipulationer. Protokollen ska sparas för all framtid.

En styrelseledamot har rätt att få reservation beträffande beslut antecknad till protokollet. En reservation behöver inte vara motiverad. Reservation ska anmälas före sammanträdet slut. Den kan få betydelse om styrelsebeslutet blir skadestandsgrundande för de deltagande styrelseledamöterna.

Styrelseprotokoll är inte offentliga. Varken en medlem av föreningen eller utomstående har rätt att ta del av dem. Styrelsen bestämmer med iakttagande av sin vårdnadsplikt om spridningen av protokollen. Revisorerna har dock alltid rätt att ta del av protokollen, som de ju ska granska.

Stämmoprotokoll

Stämмоordföranden ansvarar för att det vid föreningsstämma förs protokoll innehållande röstlängd, stämmobeslut och omröstningsresultat. Stämмоordföranden kan alltså själv utse protokollförare, men i praktiken brukar valet överlåtas till styrelsen, varefter valet anmäls för stämman.

Har omröstning skett ska protokollet ange "resultatet", vilket måste innefatta framställda yrkanden och det antal röster som avgivits för varje yrkande. Protokollet ska också innehålla uppgift om gjorda reservationer. Lagen kräver endast beslutsprotokoll. Inget hindrar dock att protokollen är utförligare om så bedöms lämpligt.

Protokollet ska undertecknas av stämmans ordförande och minst en av stämman utsedd justerare. Ofta utses två justerare. De som ska skriva under protokollet kan självfallet diskutera vad som faktiskt förekom på stämman, men någon omröstning dem emellan om protokollets innehåll kan inte ske. Protokollet får den utformning protokollföraren för sin del anser riktig. De övriga får antingen godkänna protokollförarens version genom att under "justeras" skriva enbart sina namn eller vid sin namnteckning ange hur de anser protokollet ska lyda i de delar man är oenig. Alternativ text kan om så bedöms lämpligt anges i bilaga.

Stämmoprotokollet ska i justerat skick hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Skälet till varför stämmoprotokollet ska hållas tillgängligt inom angiven tid är att medlem har rätt att klandra stämmobeslut inom tre månader från stämman. Andra än medlemmarna och revisorerna har inte rätt att ta del av protokollet.

Protokollets form

Protokollet bör skrivas med ett enkelt och klart språk. Den i andra sammanhang vanliga rädslan för upprepningar av fraser och uttryck får inte göra sig gällande vid skrivning av protokoll. Protokollskrivning är nämligen inget annat än en redovisning av vad som förekommit vid ett sammanträde.

Föreningsprotokoll bör skrivas i presens, t ex "Ordföranden meddelar att detaljplan för kv Blomman har fastställts...". Jämförelsevis skrivs numera också domstols- och statsrådsprotokoll i presens.

Vidare kan nämnas att till den äldre protokollstilen hör att börja en mening med predikat. Man skrev "Beslöt stämman att..." Sådan ordföljd har ingen förankring i modernt språkbruk. Rak ordföljd bör användas: "Stämman beslutar att..."

Indelningen i paragrafer/punkter bör ske så att man i varje paragraf/punkt får endast ett beslut. Undantag härifrån kan dock göras för beslut som är av likartat slag, t ex beslut om arvoden, där det är lämpligt att i en paragraf/punkt lämna uppgift om samtliga beslutade arvoden. Själva beslutsformuleringen bör komma sist i varje paragraf/punkt.

Om en fråga bordlagts bör detta antecknas under marginalrubriken. Det blir härigenom lättare att kontrollera att frågan inte glömts bort utan tas upp till ny behandling vid kommande sammanträde.

Protokollsutdrag

För olika ändamål är det ofta nödvändigt att visa utdrag ur protokoll. Detta sker på så sätt att man gör en avskrift av vissa paragrafer/punkter i det justerade originalprotokollet. Att avskriften överensstämmer med originalet intygas av två personer, som givetvis inte behöver ha deltagit i det sammanträde vid vilket protokollet förts.

Förutom den eller de paragrafer/punkter som innehåller de uppgifter man vill verifiera genom utdraget, ska detta omfatta inledningen till protokollet, den paragraf/punkt som anger vilka som utsetts till justerare (sådan paragraf/punkt finns inte i de fall ordföranden ensam justerar protokoll från styrelsesammanträde) samt sekreterarens och justerarnas underskrifter.

Då utdrag från föreningsstämmans protokoll inges till myndighet, ska utdraget alltid innehålla den paragraf som avser kallelse.

Protokollexempel för bostadsrättsförening

Ordinarie föreningsstämma

Bostadsrätts- föreningen Vårt Hus nr 1	Protokoll 0000-00-00
Plats	Föreningens gemensamhetslokal
§ Öppnande	Stämman öppnas av styrelsens ordförande NN.
§ Protokollförare	Det antecknas att styrelsen uppdragit åt XX att föra dagens protokoll.
§ Ordförande	ZZ utses att som ordförande leda dagens förhandlingar.
§ Närvarande medlemmar och röstlängd (Bil 1)	Genom upprop upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter.

Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman.

§ Justerare

DD och FF utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ Kallelse

Ordföranden erinrar om att medlemmarna kallats till stämman dels genom att anslag med uppgift om förekommande ärenden 00-00-00 satts upp i samtliga trappuppgångar i föreningens fastigheter, dels kallelse i de av styrelsen 00-00-00 utdelade möteshandlingarna.

Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad.

**§ Styrelsens
redovisnings-
handlingar (Bil 2)**

Styrelsens årsredovisning med däri intagen resultaträkning för år 20... samt balansräkning per den som mer än 14 dagar före stämman tillställts samtliga medlemmar, behandlas genom att ordföranden föredrar under rubrikerna och vid varje sådan rubrik lämnar ordet fritt. Härefter kommenterar föreningens vicevärd, LL, resultaträkningen samt balansräkningen.

Stämman beslutar att med godkännande lägga förvaltningsberättelsen till handlingarna.

**§ Revisionsberättelse
(Bil 3)**

PP föredrar revisorernas berättelse över granskningen av förvaltningen och räkenskaperna för år 20... .

Stämman beslutar att med godkännande lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ Balansräkning

Stämman fastställer den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen.

§ Ansvarsfrihet

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 20... års förvaltning.

- § Vinstdisposition** Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag att föreningens vinst på kronor ska tillföras dispositionsfonden.
- § Rösträtt** Stämman beslutar att CC ska ha rösträtt vid stämman, fast han infunnit sig först efter det röstlängden fastställts.
- § Arvoden** KK redogör för de arvoden som för närvarande utgår till vicevärden, den av föreningen valde revisorn samt meddelar att enligt styrelsens och revisorernas förslag ska följande arvoden utgå för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits; till vicevärden kronor; till den av föreningen valde revisorn kronor; för samma tid ska enligt revisorernas förslag arvode utgå till styrelsens ordförande och sekreterare med vardera kronor samt till övriga styrelseledamöter med kronor för varje bevisat styrelsesammanträde.

Stämman bifaller förslagen.

**§ Val av styrelse
(lottning)**

Ordföranden erinrar om att mandattiden vid denna stämma utgår för styrelseledamöterna NN och MM samt för styrelsesuppleanterna SS och VV.

OO föreslår att KK väljs till ny styrelseledamot. Vid begärd sluten omröstning avges 50 röster för MM, 25 för NN och 25 för KK.

Härefter företagen lottning mellan KK och NN utfaller så att den förstnämnde befinns vald.

Stämman har alltså omvalt MM och nyvalt KK för tiden intill dess ordinarie stämma år 20.... hållits.

Till styrelsesuppleanter för tiden intill dess ordinarie stämma år 20.... hållits omväljer stämman SS och VV samt beslutar att suppleanterna ska kallas i den ordning de valts.

**§ Stadgeändring
(Bil 2)**

AA kommenterar styrelsens förslag att före-

ningen ska anta nya stadgar. Förslaget till nya stadgar har bifogats de till medlemmarna utdelade möteshandlingarna.

Samtliga närvarande röstar för förslaget till nya stadgar, som alltså enhälligt antagits av stämman.

§ Avslutning

Ordföranden förklarar stämman avslutad.

Vid protokollet

XX

Justeras

DD

FF

ZZ

Extra föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Protokoll

Vårt Hus nr 1

0000-00-00

§ Öppnande

Stämman öppnas av styrelsens ordförande NN, som erinrar om att föreningens medlemmar har kallats till denna extra föreningsstämma för att avgöra frågan om stadgeändring.

§ Protokollförare

Det antecknas att styrelsen uppdragit åt XX att föra dagens protokoll.

§ Ordförande

ZZ utses att som ordförande leda dagens förhandlingar.

§ Närvarande medlemmar och röstlängd (Bil 1)

Genom upprop upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter.

Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman.

§ Justerare

DD och FF utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ Kallelse

Ordföranden erinrar om att medlemmarna kallats till stämman genom att anslag med uppgift om förekommande ärenden 00-00-00 satts upp i samtliga trappuppgångar i föreningens fastigheter.

Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad.

§ Stadgeändring (Bil 2)

Stämman tar upp till förnyad prövning det under § i föreningsstämmans protokoll 00-00-00 antecknade beslutet, att föreningen ska anta nya stadgar. Förslaget har bifogats kallelsen till dagens stämma.

Ordföranden erinrar om att minst 2/3 av de röstande måste biträda beslutet för att den föreslagna stadgeändringen ska bli slutligt antagen.

Stämman beslutar enhälligt anta de nya stadgarna.

§ Avslutning

Ordföranden förklarar föreningsstämman avslutad.

Vid protokollet

XX

Justeras

DD

FF

ZZ

Styrelsesammanträde

**Bostadsrätts-
föreningen
Vårt Hus nr 1**

Protokoll
0000-00-00

Närvarande

NN, ordförande
DD, sekreterare
ZZ, vicevärd
WW

§ Frånvaro	Ordföranden meddelar att suppleanten WW kallats att ersätta ledamoten BB, som anmält förhinder att närvara.
§ Dagordning (Bil 1)	Den i förväg till ledamöterna utsända dagordningen godkänns.
§ Justerare	ZZ utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
§ Förslag till redovisningshandlingar (Bil 2)	Ärenden före föreningsstämman. Ordföranden redogör för förslag till årsredovisning med resultaträkning för år 20... samt balansräkning per den Vicevärden kommenterar vissa utgiftsposter i redovisningshandlingarna. Styrelsen beslutar att godkänna förslaget till redovisningshandlingar att föreslå föreningsstämman att föreningens vinst på kr ska tillföras dispositionsfonden. Härefter undertecknar styrelsens samtliga ledamöter redovisningshandlingarna.
§ Tidpunkt för hållande av föreningsstämmor	Styrelsen uppdrar åt ordföranden och vicevärden att bestämma dagar för hållande av ordinarie föreningsstämma i maj och, om så skulle erfordras, extra föreningsstämma i september.
§ Årsavgifter (Bil 3)	Vicevärden redogör för ett i samråd med SBC upprättat förslag till budget för tiden 00-00-00—00-00-00 varvid han bl a meddelar att de beräknade utgiftsökningarna medför att årsavgifterna bör höjas med sammanlagt kr motsvarande % av nu utgående årsavgifter. Styrelsen beslutar att fastställa förslaget till budget för tiden 00-00-00—00-00-00 att årsavgifterna höjs

med % fr o m maj månad samt att uppdra åt vicevärden att informera medlemmarna om avgiftshöjningen och orsakerna till denna.

§ Stadgeändring (Bil 4)

Ordföranden redogör för förslag till nya stadgar.

Styrelsen beslutar att till ordinarie föreningsstämma lägga fram förslag till nya stadgar i enlighet med ordförandens förslag.

§ Styrelsens konstituering

Ärenden efter föreningsstämma

Styrelsen konstituerar sig genom att utse NN till ordförande, ZZ till vice ordförande och XX till sekreterare.

§ Firmatecknare

Styrelsen utser NN, ZZ och XX att två i förening teckna föreningens firma.

§ Överlåtelse

Vicevärden meddelar att medlemmen ÖÖ enligt avtal 00-00-00 överlåtits sin lägenhet 78 till ÄÄ.

Styrelsen beviljar ÄÄ inträde i föreningen.

§ Övergång av bostadsrätt genom arv

Vicevärden meddelar att ÅÅ lämnat in boupp-teckning samt arvskifteshandling av 00-00-00 vilka visar att han tillskiftats sin avlidne far KÅ bostadsrätt till lgh 96.

Styrelsen beviljar ÅÅ inträde i föreningen.

§ Övergång av bostadsrätt och del av bostadsrätt genom gåva

Vicevärden meddelar dels att medlemmen RR enligt äktenskapsförord av 00-00-00 som gåva överlämnat bostadsrätten till lgh 85 till sin maka BR, dels att medlemmen QQ enligt gåvobrev av 00-00-00 till sin son ZQ överlåtits halva bostadsrätten till lägenheten 12.

Styrelsen beviljar BR och ZQ inträde i föreningen.

**§ Övergång av bostads-
rätt genom
bodelning**

Vicevärden meddelar att SL lämnat in bodelningshandling som visar att medlemmen BLs bostadsrätt till lägenheten 26 efter äktenskapsskillnad övergått till henne.

Styrelsen beviljar SL inträde i föreningen.

**§ Avsägelse av
bostadsrätt**

Vicevärden föredrar framställning från medlemmen OS angående avsägelse av bostadsrätten till lokalen 63 fr o m 00-00-00.

Styrelsen beviljar framställningen, varigenom OS sålunda befrias från sina förpliktelser som bostadsrättshavare 00-00-00 samt uppdrar åt vicevärden att undersöka möjligheterna att avyttra bostadsrätten eller hyra ut lokalen.

**§ Medgivande av
uthyrning
(Reservation)**

Vicevärden meddelar att medlemmen HW lämnat in ansökan om att få hyra ut sin lägenhet 48 till IB på de villkor som anges i till ansökan fogat hyreskontrakt. Skäl för uthyrningen uppges vara anställning på annan ort under 1-2 år.

SL yrkar att ansökan bifalls.

RV yrkar att ansökan avslås.

Styrelsen medger med tre röster mot två HW att fr o m 00-00-00 t om 00-00-00 hyra ut lgh nr 48 till IB.

RV och GL reserverar sig mot styrelsens beslut. Som skäl anför de att HWs byte av anställningsort antas vara definitivt.

**§ Sammanslagning av
lägenheter**

Vicevärden föredrar framställning från medlemmen GL om att få göra en dörröppning mellan de båda av honom innehavda lägenheterna 35 och 36.

Styrelsen medger GL att få göra ifrågavarande förändring av lägenheterna 35 och 36, som kan godkännas av vicevärden.

§ Förverkande av nyttjanderätt

Vicevärden meddelar att medlemmen OO ännu inte erlagt månadsavgiften för januari 20... trots att han krävts genom rekommenderat brev.

Styrelsen beslutar uppdra åt SBC att vidtaga åtgärder för avhysning av OO.

§ Otillåten uthyrning

Vicevärden meddelar att medlemmen TS, som utan styrelsens medgivande hyrt ut sin lägenhet 2 till annan person, underlåtit att enligt skriftlig uppmaning upphöra med uthyrningen före 00-00-00.

Styrelsen beslutar uppdra åt SBC att vidta åtgärder för avhysning av TS.

§ Verkställande av avhysningsdom

Vicevärden meddelar att avhysningsdom mot medlemmen GP på grund av avgiftsskulder för november och december 20... föreligger samt att hon ännu inte fullgjort sin betalningsskyldighet. Socialnämnden har tillställts en kopia av domen.

§ Uteslutning av medlem efter avhysning

Vicevärden meddelar att medlemmen OL avhysts från lägenheten 8 och att hans bostadsrätt vid offentlig auktion sålts till medlemmen SS enligt överlåtelseavtal, protokoll 00-00-00. Köpeskillingen ger full täckning för avgiftsskulder, rättegångs- och avhysningskostnader.

Styrelsen godkänner överlåtelsen samt beslutar utesluta OL ur föreningen.

§ Ordning för avgiftsbetalning

RL redogör för förslag om i vilken ordning årsavgifterna ska betalas.

Styrelsen beslutar att avgifterna ska betalas månadsvis i förskott. Senaste betalningsdag är sista vardagen i månaden före den månad som avgiften avser.

§ Årsbesiktning

Styrelsen beslutar att företa besiktning av föreningens fastighet och inventering av övriga tillgångar 00-00-00 och 00-00-00 med början kl 9.00.

§ Underhålls- arbeten

Protokollet från besiktningen av föreningens fastighet genomgås, varav bl a framgår att omputsning av fasader är nödvändig. Kostnaden för det har beräknats till kronor.....; kostnaden för övriga underhållsarbeten beräknas till kronor.....

Styrelsen beslutar

- ?? att putsa om fasaderna på föreningens fastighet.
- ?? att uppdra åt SBC att låta utarbeta arbetsbeskrivning för omputsning.
- ?? att på grundval av denna arbetsbeskrivning ta in anbud på arbetet.
- ?? att uppdra åt vicevärden att ombesörja att övriga enligt besiktningsprotokollet nödvändiga yttre underhållsarbeten genomförs så snart som möjligt.

§ Ombyggnad för anordnande av automatisk tvättstuga och uttagning av pantbrev för ombyggnadens finansiering

Vicevärden redogör för förslag till ombyggnad av en lokal i B-huset för anordnande av automatisk tvättstuga, varvid han bl a meddelar att Handelsbanken ger ett lån mot säkerhet i pantbrev för finansiering av ombyggnaden. Kostnaden härför är beräknad till kronor.....

Styrelsen beslutar inhämta föreningsstämmans godkännande att utföra föreslagen ombyggnad och att under två år ta ut panter om sammanlagtkronor i föreningens fastighet Karet för ombyggnadens finansiering.

§ Kontoutdrag för mars 20...

Vicevärden redogör för kontoställningen

för mars 20....

**§ Avtal med SBC
(Bil 5)**

Vicevärden redogör för förslag till avtal mellan föreningen och SBC angående ekonomisk och teknisk förvaltning.

Styrelsen godkänner avtalsförslaget.

**§ Skadestånds-
anspråk efter
halkolycka**

Vicevärden meddelar att SA, hustru till medlemmen AA, vid en halkolycka 00-00-00 på gårdsplanen brutit ett lårben och med anledning därav framfört anspråk på skadestånd av föreningen p g a försummad sandning. SA fordrar kronor..... för förlorad arbetsförtjänst, kronor.....för sjukvårdskostnader samt kronor.....för sveda och värk.

Styrelsen beslutar inlämna skadeanmälan till försäkringsbolaget If.

Vid protokollet

DD

Justeras

ZZ

NN