



Styrelsens yttrande

Vad ska beslutas av stämman och vad ska beslutas av styrelsen?

Gränsdragningen mellan vad som faller innanför ramarna för styrelsens befogenhet och vilka beslut som ska fattas på en stämman är ett av de områden där det begås mest misstag hos bostadsrättsföreningar. Vissa styrelser vill gärna bestämma allt själva och fattar beslut som är utanför deras befogenhet medan andra styrelser duckar från ansvar och hänskjuter alla frågor, stora som små, till föreningsstämman för beslut. Man bör givetvis undvika att arbetet blir tungrovt utan ska vara beredd på att ta in medlemmar utanför styrelsen vid behov i arbetet. Man måste också undvika att styrelsen helt bakbinds av stämmobeslut som hindrar vanligt styrelsearbete.

I en bostadsrättsförening ansvarar styrelsen för den löpande förvaltningen medan större beslut ska tas på stämman. Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens byggnader och mark, beslut om ändringar av insatser, beslut om stadgeändringar och beslut om att föreningens verksamhet ska utvidgas på något sätt måste alltid tas på stämman. Vill en bostadsrättsförening t.ex. bygga en trappa mellan två parkeringar på fastigheten är detta ett sådant beslut som ska tas på en föreningsstämman. Stämman är också det forum där motioner från medlemmar ska tas upp. Har man som medlem större förslag eller synpunkter som inte direkt rör den löpande förvaltningen bör man alltså inte ta det i förbifarten när man råkar åka hiss med någon i styrelsen utan ta upp det i riktig ordning på en föreningsstämman genom att lämna in motion i tid.

Vad ingår då i den löpande förvaltningen? Vad kan styrelsen själv fatta beslut om? Ganska mycket faktiskt. Styrelsens ansvar är ganska långtgående och av det följer också befogenheten att fatta beslut. Styrelsen representerar bostadsrättsföreningen och har ansvar både mot medlemmarna och som fastighetsägare gentemot myndigheter och hyresgäster. Styrelsen ansvarar för fastigheten och alla dess funktioner vilket inte bara innebär att det ska skottas och sandas utan också att styrelsen t.ex. måste vara insatt i olika skyddslagstiftningar som gäller för fastighetsägare så som miljölagstiftning, brandföreskrifter m.m. Det finns många egenkontroller som måste göras med jämna mellanrum, exempelvis kontroller av hissar och ventilation. Genom att upprätta en underhållsplan har man ett stöd i arbetet med underhållet, för att veta vad som ska göras och när för att möta alla de krav som gäller för fastigheten. Styrelsen är också ansvarig för föreningens ekonomi vilket innebär att de ska se till att föreningen har en god ekonomi. Varje år måste en budget göras och sedan i slutet på året en årsredovisning och andra dokument som behövs för revisionen.

Det går inte att "spela säkert" och ta alla beslut på stämman eftersom detta kan generera felaktiga konsekvenser i sig. Vad händer t.ex. om stämman röstar nej till nödvändigt underhåll som föreningen

är skyldig att utföra? I så fall får styrelsen ett problem då de personligen ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen ska se till att erforderligt underhåll utförs i tid så att fastigheten inte skadas

Styrelsen har till uppgift att förvalta fastigheten (se stadgarna §13). I detta ingår att se till att underhåll sker. En del underhåll görs veckovis i samband med de kontroller som vår tekniska förvaltare Driftia gör. En del underhåll görs en gång i kvartalet som t.ex brandskyddsronder. Annat underhåll sker med längre mellanrum så som vart tjugonde eller femtionde år. Det är den så kallade tekniska livslängden som styr intervallen för underhållet. Har man otur behöver man göra ett underhåll tidigare än vad den tekniska livslängden generellt anses vara. För att undvika en akut situation behöver man göra besiktningar av fastigheten. Enligt stadgarna ska besiktning ske vart tredje år (se stadgarna §15). I en bostadsrättsförening byts styrelseledamöterna ut över tid. För att ha en kontinuitet i arbetet med underhållet ska styrelsen upprätta en underhållsplan (se stadgarna §9).

En underhållsplan är ett viktigt stöd för styrelsen både i budgetarbetet och planeringen av underhållet. Med hjälp av underhållsplanen kan styrelsen planera när underhåll ska göras och besluta om årsavgiftens storlek för att se till att det finns tillräckliga medel för att underhållet ska kunna göras. Underhållet behöver inte finansieras direkt av eget kapital utan kan även finansieras genom lån. Styrelsen kan inte sälja fastigheten eller delar av den men styrelsen får belåna den (se stadgarna §15).

Underhållet ansvarar styrelsen för och är inget som behöver beslutas om på en stämma. Styrelsen kan informera om kommande underhåll. Detta görs dels i årsredovisningen och löpande under året i månadsbrevet.

Skillnad mellan underhåll och investering

Underhåll ska inte förväxlas med en investering. En investering syftar till att öka fastighetens värde. Syftet med underhåll är att bibehålla fastighetens värde. En bra planering av underhållet i en fastighet underlättar ägandet och förvaltningen.

I en underhållsplan redogörs för vilket underhåll som behövs för de konstruktioner eller system som finns när underhållsplanen upprättas. Om man vill ändra på fastigheten genom att bygga en ny trappa på fastigheten är det inte ett underhåll utan en investering.

Låt oss ta ett exempel:

Våra hushållssopor slängs idag i kärl som står utomhus i bås. Om båsen skulle gå sönder behöver det lagas. Det är underhåll av båsen. Vi behöver också tvätta kärlet för att de ska vara funktionsdugliga. Det är också ett underhåll som görs med jämna mellanrum.

För att slippa lukt från soporna och göra det mindre attraktivt för råttorna att hålla till kring våra hus har det kommit förslag om att vi istället för att slänga hushållssopor i kärl i bås ska vi slänga hushållssoporna i markbehållare som råttorna inte kommer in i och som lukten inte kommer ut från. Att installera markbehållare är en förändring av fastigheten och är därför en investering och inte ett underhåll. Investeringar beslutar inte styrelsen om utan det är stämman som beslutar om det. Därför

hade föreningen en extrastämma i november 2023 för att besluta om fyra stycken investeringar, däribland markbehållare för hushållssopor och matavfall.

Styrelsen ska upprätta underhållsplan

Det är enligt stadgarna styrelsens uppgift att upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen ska innehålla sådant underhåll som görs med längre horisont (oftast sådant som görs mer sällan än vart tionde år). Underhållsplanen behöver uppdateras då fastigheten har förändrats genom en investering.

Den underhållsplan som styrelsen utgår från i sitt arbete just nu är från 2016. Den togs fram av en konsult efter att revisorn hade påpekat att föreningen saknade underhållsplan sedan ombildningen 2010. Styrelsen har konstaterat att underhållsplanen verkar stämma ganska bra vad gäller tiden då respektive större underhåll behöver göras men sämre när det gäller kostnadsberäkningen. Eftersom det också har skett investeringar i nya system och konstruktioner behöver också underhållsplanen uppdateras för att inkludera underhållet av dessa.

Styrelsen håller därför på att se över olika planeringsverktyg för att upprätta en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen vill inte ha en statisk underhållsplan tryckt på papper utan istället en som är möjlig att uppdatera när nya system och konstruktioner tillkommer samt lättare att uppdatera utifrån förändringar i kostnadsutvecklingen. Styrelsen har tittat närmare på ett planeringsverktyg från Riksbyggen (som vår ekonomiska förvaltare Simpleko är en del av) som heter Replano samt på Fastighetsägarnas planeringsverktyg.

Det kostar att upprätta en underhållsplan så styrelsen vill gärna se till att föreningen får ett så användarvänligt och bra planeringsverktyg för pengarna som möjligt.

Underhåll - hur går det till

Arbetet med större underhåll behöver följa en strategisk plan. Om det inte har hänt något som medfört att man behövt tidigarelägga underhållet av en viss del av fastigheten så är tidsplanen i underhållsplanen en första indikation på att det är dags att undersöka statusen på konstruktionen. Detta görs genom besiktning. Besiktningen kan ge information om konstruktionen är i behov av underhåll enligt tidsplanen i underhållsplanen eller om man behöver tidigarelägga eller kan senarelägga underhållet.

Visar besiktningen att det är dags för underhåll behöver styrelsen sätta igång med arbetet. Beroende på storleken på underhållet kan styrelsen sköta arbetet själva, ta hjälp av vår tekniska förvaltare eller ta in konsult för att stötta styrelsen i arbetet.

Oftast är underhåll som tas med i underhållsplanen av sådan storlek att man behöver ta in en konsult eller i alla fall använda sig av projektledarna hos vår tekniska förvaltare.

Tillsammans med styrelsen kartlägger konsulten vad som behöver göras rörande underhållet. Ytterligare undersökningar behöver kanske göras inför att man ska gå ut med offertförfrågan. Som stöd i denna process har styrelsen den upphandlingspolicy som togs fram 2021 och som är beslutad av stämma att styrelsen ska använda sig utav.

För att ge fler medlemmar ett inflytande i processen och bidra med sina kunskaper kan styrelsen tillsätta arbetsgrupper. Det är dock styrelsen som tecknar firman, ingår avtal och som beslutar om underhåll. Om man samtidigt med ett större underhåll vill göra ändringar av fastigheten genom nya investeringar måste dessa ändringar beslutas om på en stämma.

För att hålla medlemmarna informerade om kommande underhåll bör dessa tas upp i årsredovisningen. Sedan under processen kan styrelsen informera om fortskridandet via månadsbrevet.

Svar från styrelsen på frågor i motion 1

1. Vad har föreningen för behov av dränering och utvändigt VA-arbete? OCH
2. Vad finns det för skäl att göra detta nu alternativt vid ett senare tillfälle?

Vid kraftiga regn och kraftig snösmältning har föreningen haft problem med att vatten runnit in i källaren i 64an och att brunnarna runt husen har svämmat över och vatten har runnit in i husen. 2012 gjordes en dränering efter en större översvämning i affärslokalen i 64an. Trots dräneringen så har det varit fortsatta problem framför allt i källarna. Efter att ha granskat fotografier från när dräneringen gjordes 2012 har styrelsen och dräneringsgruppen kunnat konstatera att dränering inte är gjord hela vägen ner till bottenplattan utan bara en våning ner. För att skydda husen behöver dränering göras hela vägen ner till bottenplattan.

Styrelsen har låtit besiktiga husets grund och dessa besiktningar visar att den tekniska livslängden på dräneringen är slut och att det är dags att dränera. Detta innan det blir akuta problem.

För att få bukt med brunnar som svämmar över behöver yttre VA renoveras. Styrelsen och dräneringsgruppen har låtit göra en undersökning av stammar och rör i och runt husen. Stammarna i huset mår bra och dessa spolades 2023. Spolning av stammar ska göras ungefär vart tionde år och är en del av underhållet som styrelsen ansvarar för. Besiktningen av yttre VA visade att det inte är trasigt men funktionen är dålig och den tekniska livslängden har passerats.

Den tekniska livslängden på dränering och yttre VA är ca 50 år. Husen byggdes 1959 och "bäst före-datum" var alltså då vi ombildades till bostadsrättsförening (2010). När underhållsplanen togs fram 2016 besiktigade konsulten fastigheten och noterade att dränering behöver göras 2020 och yttre VA 2030. Dock skriver konsulten att det är svårt att uppskatta hur mycket och hur djupt man behöver gräva.

Styrelsen har utifrån underhållsplanen, de översvämningar som skett och de besiktningar som gjorts av konsulter av huskropparna och yttre VA konstaterat att det är dags att dränera och åtgärda yttre VA. Detta för att vi ska få mindre problem i framtiden med att vatten rinner in i husen. Att skjuta detta ytterligare framåt i tiden är inte försvarbart utifrån de översvämningar vi har drabbats av de senaste åren.

3. Hur kommer det sig att en investering som uppskattades till 1,5 miljon kronor 2016 ökat till 27 miljoner kronor 2023/24?

I underhållsplanen står det att dränering ska göras 2020 tillsammans med gårdsytor (stenläggningar och asfaltering). Anledning att man gör dessa samtidigt är för att en dränering innebär att man behöver gräva en bra bit ut från husen. Detta gäller särskilt på parkeringssidan där det är många våningar ner till bottenplattan. I samband med dräneringen behöver man gräva mer än 10 meter ner och för att man ska få ett bra schakt behöver man gräva nästan lika långt ut från huset också.

Dränering och renovering av gårdsytor uppgår i underhållsplanen till 2,3 miljoner kronor. Detta har styrelsen sedan tidigare konstaterat var en alldeles för låg kostnad och hade redan tagit höjd för det i planeringen. Det vi jobbade utifrån var en kostnad på 8 miljoner kronor. Detta var pengar som föreningen hade och för detta planerades inte att nya lån behövde tas.

När man ändå måste gräva upp så mycket runt husen i samband med dränering ansåg styrelsen det smart att även se över att ta hand om det yttre VA. I underhållsplanen uppskattades denna kostnad till 0,5 miljoner kronor.

I underhållsplanen står det att det är oklart rörande dränering och utvändigt VA och att vidare undersökning behövs. Kostnaden för dräneringen verkar inte ha beaktat det grävdjup som behövs för våra hus.

Under hösten 2023 i samband med att undersökningar av marken har gjorts har konsulten flaggat för att kostnaderna i underhållsplanen är mycket felaktiga och att underhållet kommer att kosta betydligt mer. För att ge bättre planeringsförutsättningar lät styrelsen ta in en kalkylator för att beräkna kostnaderna för dränering och yttre VA. Dessa beräkningar innehåller antagande om saker och ting under jord som vi inte vet så mycket om. Beräkningen är gjord utifrån det sämsta tänkbara scenariot om markförhållandena under asfalten. Styrelsen fick detta underlag i början av november och gick ut med information till medlemmarna i månadsbrevet i slutet av november om de beräknade kostnaderna för underhållet och hur styrelsen planerar att finansiera underhållet.

Kostnaden på 27 miljoner kronor inkluderar moms om 25 procent, vilket inte underhållsplanens kostnader gör. Dessutom ingår de av stämman den 26 november 2023 beslutade investeringarna i markbehållare, laddstolpar, pergolan och trappa mellan parkeringarna. Även om man rensar för detta kan man inte komma ifrån att underhållsplanens kostnader är grovt underskattade. Styrelsen arbetar med att ta fram en ny underhållsplan (se även svar på motion 2).

4. Vad ingår i de föreslagna arbetena? Vilka delar av detta är nödvändiga och vilka är tillägg?

Det som ingår i de föreslagna arbetena som rör underhållet är dränering av båda husen, lägga om stenläggningar och asfalterade ytor och yttre VA. I och med dräneringen kommer det att planteras nya växter runt husen men dessa kommer att stå en liten bit ifrån husen så att huskroppen mår bättre och det blir mindre attraktivt för råttor att hålla till runt husen. Där det är plantering idag kommer det att vara plantering även efter dräneringen.

De investeringar som också ingår i arbetet är:

1. Markbehållare för hushållssopor och matavfall samt flytt av fem parkeringsplatser
2. Sittgrupp i pergolan och pergola
3. Trappa mellan parkeringarna
4. Laddstolpar och infrastruktur för laddning

Dessa beslutade stämman om den 26 november 2023.

5. Finns det alternativa lösningar?

Styrelsen har sett över om det skulle räcka med att bara dränera 64an och om man kan skjuta på arbetet med 62an. Detta rekommenderas dock inte av de som undersökt huskropparna. Den tekniska livslängden är passerad och vi har kanske bara tur att det inte skett något än.

Styrelsen har också sett över om vi behöver dränera på alla sidor om husen. Parksidan är mindre påverkad när det gäller dränering. Dock är dräneringen på den sidan betydligt lättare att göra pga jordförhållanden och att husen ligger i suterräng. Det är inte dräneringen på parksidan som är den stora kostnaden. Dock kommer den att behöva göras om kanske 10 år och för att då inte behöva alla fasta uppstartskostnader bedömer styrelsen ändå att det är smartast att göra dräneringen runt hela husen samtidigt.

6. Hur kommer investeringen/lånen att påverka föreningens ekonomi på kort och lång sikt?

Den absolut dyraste investering som stämman den 26 november 2023 beslutade om var investeringen för laddstolpar. Den kommer att finansieras med höjda avgifter för parkeringar. Hyran för en parkeringsplats hos oss är 1920 kr/år. Det har varit oförändrat sedan föreningen bildades och har inte följt med kostnaderna i samhället. I vår grannförening och i allmännyttan i Farsta ligger hyran på nästan 6000 kr/år. Efter att parkeringsplatserna är klara kommer alla som hyr parkeringsplats idag att få sitt gamla hyreskontrakt uppsagt och de som önskar fortsätta hyra parkering kommer att få ett nytt kontrakt där hyran sätts på en nivå som är liknande som den i vårt närområde och som kommer att följa prisutvecklingen i ekonomin via en indexering. Investeringen i laddstolpar kommer att vara avbetald inom 10 år.

Föreningen har sparat kapital på ca 8 miljoner kronor. Under våren kommer föreningen att sälja en tidigare hyresrätt. För att kunna göra underhållet nu och inte skjuta det i framtiden behöver föreningen ta lån. Detta innebär att föreningens kostnader för räntor blir högre.

I de kalkyler som styrelsen gör i budgetarbetet antar vi att räntorna ligger på 4 procent. Det låga ränteläge som varit i Sverige och övriga världen under många år är lika onormalt som att ha höga räntor en sådan lång tid. Det var ju en gyllene tid för många när räntorna var låga, prisökningar var låga och lönerna steg i normal takt. Men som alla sådana perioder så tar de slut. De kraftiga prisökningarna som vi sett sedan 2022 har påverkat många och man har märkt av att lönen och pensionen inte räcker till lika mycket som under åren innan 2022. Som ett svar på den kraftiga inflationen höjde Riksbanken ränta för att dämpa ekonomin. Ett tag blev det alltså kraftiga prisökningar och snabbt stigande styrränta. Detta tillsammans med att den svenska kronan försvagades gjorde att marknadsräntorna steg ännu mer. Det tog några månader för ekonomin att börja stabilisera sig och nu har svenska kronan stärkts och prisökningstakten är nere på runt 2 procent. Marknadsräntorna har därför sjunkit. Strax före

jul band därför styrelsen det stora lån vi har på 20 miljoner kronor sedan stambytet på en ränta om 3,39 procent. Detta var ca 1 procentenhet lägre jämfört med en månad innan.

Ekonomi svajar alltid. Det går upp och det går ner. I denna ibland turbulenta värld behöver en bostadsrättsförening tänka långsiktigt och planera för en hållbar utveckling. Detta gäller både ekonomin och underhållet av fastigheten.

Efter att styrelsen hade fått reda på hur stora kostnaderna för underhållet för dräneringen mm kunde tänkas bli tog styrelsen kontakt med SBAB för att se över möjligheten att få ta ytterligare lån. SBAB tittade på vår underhållsplan och vår ekonomi. SBAB tittade också på belåningsgraden, dvs lån per kvm bostadsyta. De såg att vi har arbetat med att få ned den och det tycker de är bra. SBAB anser inte att det är problematiskt med belåning strax under 10.000 kr/kvm. Men däremot har SBAB högre krav på redovisning för föreningar som har en belåningsgrad över 10.000 kr/kvm om hur denna ska sänkas.

Exakt hur mycket föreningen skulle behöva låna för att kunna genomföra underhållet avseende dränering, markytor och yttre VA vet vi inte förrän vi har fått in offerter. Dock är kalkylatorns beräkningar en utgångspunkt. Det nya lånet kommer att tecknas senare under våren och då troligen i en lugnare ekonomisk situation än den som var under 2023. Dock kan vi inte förvänta oss att det blir lika låga räntor som det var före 2022.

En förening kan antingen spara helt och hållet själv till underhåll eller finansiera det både genom eget sparande och lån. I brf Lisö1 finansierar vi underhållet genom att spara undan en del av resultatet varje år till framtida underhåll men också genom att ta lån.

Alternativkostnaden att ta lån eller spara själv brukar på lång sikt bli ungefär lika. Men ekonomi fluktuerar alltid och ibland är det lätt att spara och andra perioder är det svårare att spara.

7. Hur relaterar denna investering i underhåll till övrigt planerade underhåll de närmaste 10 åren?

Föreningen är än så länge ung men samtidigt är husen gamla. Denna kombination gör att vi inte har hunnit bygga upp den så kallade yttre fonden (öronmärkta medel av det egna kapitalet som ska användas för framtida underhåll) ännu. Samtidigt har vi alla dessa större underhåll att göra som inte var gjorda av fastighetens förra ägare Stockholms Hem. Föreningen har gjort stambyte och åtgärdat fönstren. Det större som nu behöver göras är dränering, markytor och yttre VA. Det som ligger framför oss är tak och balkonger.

I underhållsplanen står det att taken skulle underhållas 2020. Vår tekniska förvaltare gjorde en besiktning av taken. Taken är i gott skick. Vi har låtit måla om plåten på taken och kontrollerat alla brunnar. Täckpappen är i gott skick och klarar många år till. Där pappen sviktar har statusen kontrollerats ytterligare. Men om ca 10 år behöver vi lägga om pappen. Då behöver man också se över tilläggsisolering. Det har även kommit in förslag till styrelsen om att vi ska installera solceller på taken. Det skulle vara en investering och det ska en stämma fatta beslut om. Dock kan det vara smart att installera solceller samtidigt som man renoverar taken.

En annan sak som motionärerna tar upp är balkongerna som styrelsen lät besiktiga i och med att det har upptäckts en liten spricka i en balkong. Besiktningen pekar på några mindre

åtgärder rörande rostskydd som föreningen bör göra i vår (när vädret är bra). Två lite större insatser behövs på ett väggparti och en balkong för att skydda huset. Därutöver säger besiktningen att renovering av balkongerna inte behöver göras förrän om 10-20 år. Detta är i linje med underhållsplanen där det står angivet 2038.

Annat som står i underhållsplanen de närmaste 10 åren är:

- **Tak**, enligt underhållsplanen 2020 men efter besiktning framflyttat
- Måla trapphus, vilka vi gjorde redan 2017
- Termostat och ventiler, vilket vi inte kommer behöva göra förrän om bortanför 10 år för de visade sig vara i bra skick när vi gjorde värmeinjusteringen 2023
- Lekställningen, vilket vi gjorde 2023 efter anmärkningar vid besiktning
- **Återvinningen** (luftvärmväxlaren), dessa kontrolleras regelbundet
- Fönster och dörrar, service görs vartannat år så detta är omhändertaget
- **Källarna**, målning av tak och väggar
- **Tvättstugan** och **tvättstugeutrustning**
- **Undercentralen**, för fjärrvärm
- Våtrumsrenovering, detta är renovering av badrum i lägenheter. Detta kan man fundera på om det ligger på bostadsrättsföreningen att göra eller om det borde skötas av respektive bostadsrättsinnehavare.

De fetmarkerade i listan ovan är det som ingår i styrelsens fortsatta planering framåt. Ingen av dessa är lika omfattande som dränering eller stambyte.

Som ni märker är underhållsplanen inte riktigt anpassad till så som läget är nu i vår fastighet. Styrelsen arbetar därför med att ta fram en uppdaterad underhållsplan (se även styrelsens svar på motion 2).

Följande underlag finns på hemsidan under Om föreningen - Dokument - Stämmor:

- Protokoll från besiktning av rör, brunnar och husgrund
- Förfrågningsformulär inför upphandling
- Kostnadskalkyl

Underhållsplanen finns på hemsidan under Om föreningen - Dokument - Underhållsplan

Dessa dokument är stora och för att spara på papper hänvisar vi till hemsidan. För den som önskar få dessa utskrivna kontakta Elin på 070-3994814 så ordnar hon med utskrift.

Styrelsens kommentar till beslutspunkt i motion 1

Underhållet är inget som stämman kan besluta om. De kostnader av de kalkylerade 27 miljoner kronor, vilka berör investeringar, beslutade stämman om den 26 november 2023. Övriga kalkylerade kostnader som finansieras genom eget kapital och lån och som rör underhåll kan stämman enligt stadgar och bostadsrättslagen inte besluta om.

Svar från styrelsen på motion 2

Det är styrelsen som ska upprätta en underhållsplan. Nuvarande styrelse är medvetna om att befintlig underhållsplan inte är tillräcklig och att den behöver uppdateras. Detta arbete pågår i styrelsen.

Information om underhåll ska delges medlemmarna i årsredovisning och processen under året bör kommuniceras till medlemmarna t.ex. genom information i månadsbrev eller liknande. Så har också skett inför att genomföra dränering mm..

Styrelsens kommentar till beslutspunkt i motion 2

Det är inte stämmans roll att besluta om underhållsplan och stämman behöver inte besluta om att underhållsplan ska upprättas eller uppdateras för det framgår redan av stadgarna att det är styrelsens ansvar.

Det är styrelsens ansvar att se till att underhåll görs i tid i den omfattning som behövs för att fastigheten ska vara i gott skick. Underhåll beslutas inte om på stämma oavsett storleken på underhållet.