

ATT BO I BOSTADSRÄTT.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en särskild typ av ekonomisk förening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och vara registrerad hos Bolagsverket.

När bostadsrättsföreningen är registrerad får de ett registreringsbevis.

STADGAR

Stadgar är bostadsrättsföreningens interna regler och är själva grunden för föreningens verksamhet.

Skulle stadgarna strida mot lagen är det lagen som går in och gäller över stadgarna.

Alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar och Bolagsverket kräver stadgar för att kunna registrera föreningen. När föreningen är registrerad är stadgarna bindande för alla som har med föreningens verksamhet att göra. Stadgarna är offentlig handling.

För att ändra stadgarna krävs normalt en stämma där alla medlemmar är närvarande och är överens om ändringen. I annat fall måste beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. Första stämman kräver vanlig enkel majoritet medan på andra stämman krävs det att minst två tredjedelar av röstande medlemmarna röstar för beslutet. Vissa ändringar kräver ännu större majoritet.

EKONOMISK PLAN

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan. Den ekonomiska planen skall vara granskad och intygad av intygsgivare som Boverket utser och även registrerad hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen visar en ekonomisk och en teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. I planen finns det också en förteckning över föreningens lägenheter och dess insatser och eventuella upplåtelseavgifter. Den ekonomiska planen är en offentlig handling.

Sker förändringar av väsentlig betydelse skall styrelsen upprätta en ny ekonomisk plan. I de flesta föreningar har endast den ursprungliga ekonomiska planen upprättats.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året, senast sex månader efter räkenskapsårets slut. Vanligast är att ett räkenskapsår är lika med kalenderåret.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Samtliga medlemmar har rätt att delta på stämman och vara med och fatta beslut. Exempel på beslut som föreningsstämman fattar är val av styrelse och revisor, beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och fastställande av balansräkning och resultaträkning.

Extra föreningsstämma kan hållas när styrelsen tycker att det finns anledning till det, när föreningens revisor skriftligt begär det eller när minst en tiondel av alla medlemmar skriftligt begär det. Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

RÖSTRÄTT

Varje medlem har enligt huvudregeln en röst. Det finns dock undantag, exempel om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt, då har de bara en rösträtt. Vem av dem som röstar får de själva komma överens om. Kan de inte komma överens får ingen av dem rösta. En medlem som har flera bostadsrätter i samma förening har bara en röst. Kan inte medlemmen närvara på stämman får han eller hon skicka ett ombud. Ombudet måste då ha en skriftlig fullmakt, den gäller högst ett år. Endast medlemmens make/maka, medlemmens sambo och en annan medlem kan vara ombud. Ombudet kan vara ombud åt max en medlem.

MOTION

En motion är ett förslag från medlem som skall behandlas på föreningsstämman. I stadgarna finns det föreskrivet om när motionen skall vara inlämnad till styrelsen. Styrelsen skall redovisa motionen och sitt ställningstagande till den i god tid före stämman. Motionen skall finnas med som egen punkt på dagordningen till stämman.

PROTOKOLL

Protokoll från stämmorna skall enligt stadgarna vara tillgängliga för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Det är endast stämmoprotokollet som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokollen från styrelsesammanträden är inte offentlig eftersom de kan innehålla konfidentiella uppgifter om enskilda medlemmar.

STYRELSE

Stämman utser en styrelse som enligt stadgarna, skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter och minst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Första gången man väljer styrelse är det bra att välja ledamöter på olika mandattider, för att kunna byta ut dem successivt och undvika att hela styrelsen avgår på en gång. För att inte få dödläge vid omröstning är det bra att välja ett udda antal styrelseledamöter.

Styrelsen konstituerar sig själv. Det innebär att styrelsen själv bestämmer vem som skall vara ordförande, kassör osv.

Styrelsen skall registreras hos bolagsverket och samtidigt ange vem som kan teckna firma i föreningen.

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningens verksamhet och ska rätta sig efter föreningens stadgar och föreningsstämmans beslut.

ÅRSREDOVISNING

Alla bostadsrättsföreningar måste varje år sammanställa en årsredovisning. Detta är något som den ekonomiska förvaltaren normalt hjälper styrelsen med. Årsredovisningen skall innehålla balansräkning, resultaträkning, uppgifter om ställda panter och ansvarsförbindelser samt en förvaltningsberättelse.

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen medan resultaträkningen visar hur vinst eller förlust för räkenskapsåret har uppkommit (årets resultat). Ställda panter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev och fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

REVISION

Stämman utser en revisor som har i uppdrag att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Efter granskningen ska revisorn avge en revisionsberättelse till föreningsstämman. I revisionsberättelsen ska revisorn berätta om de tycker att årsredovisningen stämmer överens med verkligheten och om den ger en riktig bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

INSATS

Insatserna för respektive lägenhet framgår av den ekonomiska planen. Insatsen betalas till föreningen av den första bostadsrättshavaren i respektive lägenhet. Medlemmarnas insatser tillsammans med föreningens lån skall finansiera köpet av föreningens mark och hus. Vid överlåtelse betalas ingen insats till föreningen, utan köparen betalar en köpeskilling till den som säljer bostadsrätten.

ÅRSAVGIFT

Årsavgiften skall täcka föreningens årliga kostnader så som drift, löpande underhåll av fastigheten, kapitalkostnader och avsättningar. Styrelsen bestämmer årsavgifterna och skall ta hänsyn till föreningens långsiktiga kostnadsutveckling. Årsavgifterna fördelas enligt bostadsrätternas andelstal. I vissa föreningar kan det förekomma att årsavgiften delas upp i delar. Ett exempel kan vara där föreningens kostnad för värme täcks genom en preliminär månatlig avgift, vilken sedan årligen regleras i förhållande till verklig förbrukning.

Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Pantsättningsavgiften skall motsvara kostnaden för den administration som föreningen har i samband med underrättelse om pantsättning av bostadsrätt. Enligt bostadsrättslagen skall en notering ske i lägenhetsförteckningen att bostadsrätten är pantsatt. Av stadgarna framgår det att föreningen får ta ut en avgift som motsvarar högst 1 % av basbeloppet.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT

Överlåtelseavgift är en avgift som tas ut från säljaren eller köparen i samband med att bostadsrätten överlåts. Avgiften skall kompensera föreningen för de administrativa kostnaderna som uppstår i samband med överlåtelsen.

Av stadgarna framgår det att föreningen får ta ut en avgift som motsvarar högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

MEDLEMSKAP

Det är bara till medlemmar som en lägenhet kan upplåtas med bostadsrätt. Medlemskapet är personligt och kan inte automatiskt överlåtas till någon annan. Ansökan om medlemskap görs skriftligen till styrelsen. Det är styrelsen som beslutar om medlemskap. Styrelsen är skyldig att inom en månad från det att ansökan om medlemskap kommit in till föreningen avgöra om medlemskap.

Vill man överklaga styrelsens beslut kan man vända sig till hyresnämnden.

MEDLEMSFÖRTECKNING

Medlemsförteckning är ett offentligt register över föreningens medlemmar. Förteckningen skall innehålla uppgifter om medlemmarnas namn och postadress samt om den bostadsrätt som medlemmen innehar se bostadsrättslagen 9 kap 10§.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning är ett icke offentligt register som varje bostadsrättsförening har skyldighet att föra. I registret noteras bland annat ägare till bostadsrätterna samt vilka pantsättningar som finns, se bostadsrättslagen 9 kap 10§.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Du får hyra ut din lägenhet i andra hand till någon utomstående, men det krävs ett godkännande av styrelsen.

FÖRSÄKRING

För dig som bor i bostadsrätt är det viktigt att teckna ett utökat försäkringsskydd för fast egendom (bostadsrättstillägget), eftersom du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för underhållet av bostaden. Det räcker alltså inte att ha en hemförsäkring som skyddar lösöret. Lösöre är lösegendom som utgörs av fysiska föremål som kan flyttas, till exempel soffa, tv, kläder med mera. Bostadsrättstillägget ersätter skador på fast inredning, det kan till exempel vara vitvaror, badkar, golv och dörrar som skadas vid inbrott eller liknande. Även om föreningens fastighetsförsäkring i vissa fall kan täcka vissa skador, måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan. Det kan kosta en slant.

Vad får man göra i lägenheten?

Som medlem och boende i en bostadsrättsförening ansvarar man för inre reparationer och underhåll i bostaden. Detta gäller även mark som upplåtits, dvs de lägenheten som har uteplats istället för balkong.

Man avgör alltså själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, lägga in parkettgolv och tapetsera eller göra andra förbättringar i lägenheten. Om du önskar utföra större underhållsarbeten i lägenheten, flytta avlopp, väggar och dylikt måste styrelsen lämna sitt godkännande. Inför en renovering ska man som medlem därför lämna en skriftlig förfrågan och förklara kortfattat vad man planerat genomföra.

Det yttre underhållet är föreningens gemensamma ansvar, det gäller exempelvis fasader, tak och trapphus samt installationer av vatten, värme el och ventilation. En del av årsavgiften avsätts till kommande reparationer och underhåll.

Tillsammans skapar ni och era grannar den bomiljö ni vill ha!

PM Att köpa bostadsrätt.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars främsta ändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

Att köpa en bostadsrätt innebär inte att du som bostadsrättshavare äger lägenheten utan du köper rätten att nyttja en viss lägenhet.

I och med att Du tecknat avtal om att köpa en viss lägenhet så ansöker du även om medlemskap i föreningen. Styrelsen som beviljar medlemskapet prövar om Du kan fullgöra Dina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Villkoret för att Du ska kunna fullfölja Ditt köp är att Du blir antagen som medlem. Styrelsen är skyldig att snarast avgöra frågan och ge Dig besked. Om styrelsen vägrar Dig medlemskap blir köpet ogiltigt och säljaren kvarstår som bostadsrättshavare. Du kan ansöka om prövning i Hyresnämnden och Hyresnämndens beslut kan överklagas.

Tillsammans med dina grannar är du medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset och ev. mark där du bor.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du att följa föreningens stadgar och gällande lagstiftning. De lagar som främst berör bostadsrättsföreningar är Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättsförordningen. Föreningen har också oftast egna ordningsregler som ska följas.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla är gemensamt ansvariga för att det hela fungerar.

Alla medlemmar har full insyn i ekonomi och förvaltning. Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna kan granska verksamheten det gångna året.

Om Du vill ändra något eller att föreningens ska göra på ett annat sätt är det ett ypperligt tillfälle att få sin röst hörd via motion. När motionen ska vara inlämnad kan Du läsa i stadgarna. Den ska lämnas in i så god tid att styrelsen först kan gå igenom den och ta beslut som sedan läggs fram för stämman, som är beslutande.

När Du bestämt Dig för att köpa en nyproducerad lägenheten finns det en del garantier.

Bl.a. via Bostadsgaranti som är ett för byggbranschens eget försäkringsbolag. Du kan gå in på deras hemsida och få nyttig information, <http://www.bostadsgaranti.se> Med nyttjanderätten till lägenheten har Du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om Din bostad, om mark ingår i köpet ingår även skötsel av den. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan Dig och föreningen är reglerad i stadgarna och Bostadsrättslagen.

Som bostadsrättshavare har Du ansvar för lägenheten och om Du råkar ut för en skada så kan Du bli ersättningsskyldig till föreningen så se över Ditt hemförsäkring skydd. Försäkringsbolagen har en tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Detta kostar inte så mycket men är nödvändigt när man bor i bostadsrätt.

Utdrag ur Bostadsrättslagen (1991:614)

Föreningens ansvar för lägenhetens skick

4 § Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464).

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).