

# Varför bry sig?

Svar: Det har med ditt liv att göra.

Att bo i en bostadsrätt skiljer sig åt från att bo i en hyresrätt. Du har gjort en investering och du har troligen finansierat delar med ett bolån. Men den stora skillnaden är ändå att du kan vara med och skapa, just det boende som du alltid har drömt om.

Det finns mycket man vill hinna med på sin fritid. Men vi menar att om du ska engagera dig i en enda förening, så är det din bostadsrättsförening. Genom att vara aktiv i föreningen får du insyn och kan påverka din ekonomi, din bostad och omgivning. Ja, hela din vardag faktiskt.

Denna lilla handbok är en genväg till kunskap om mycket som har med bostadsrättsföreningar att göra, oavsett om du väljer att vara aktiv i styrelsen eller inte alls. För viktigast av allt: Bry dig.

Gå på stämman och gör din röst hörd!



# Bry dig om vad du äger

**Du äger en bostadsrätt, men vad betyder det egentligen? Vad får du göra i din bostad?** Som bostadsrättsinnehavare äger du inte din lägenhet utan en andel i din förening och har rätt att utnyttja och använda lägenheten. Nyttjanderätten kvarstår så länge som du är medlem i föreningen och gäller på obegränsad tid. Du svarar indirekt för del av föreningens skulder och för fastighetens skötsel och underhåll.

**Du har ett ansvar** att hålla din lägenhet i gott skick och får därför renovera din bostad. Till exempel måla om, tapetsera, renovera golv, byta ut köksinredning och måla om fönstren på insidan. Du kan också flytta om eller montera in nya garderober eller hyllor. Innerdörrar, dörrkarmar och glaspartier kan tas bort.

**Vissa större åtgärder** får du inte göra utan föreningens tillstånd som till exempel att riva väggar, flytta köket, ändra vattenanslutningar och avlopp, ta bort värmeelement, byta ut fönster eller glasa in balkong. Tillstånd krävs också ofta för att sätta upp markis eller vindskydd på balkongen.

**Badrum** är visserligen tillåtet att bygga om själv, men inte att rekommendera. Försäkringsbolagen kräver att badrumsarbetet ska vara utfört på ett fackmannamässigt sätt – se därför till att du anlitar ett företag som har alla nödvändiga certifieringar för badrumsrenoveringar. Elinstallationer måste utföras av behöriga elektriker.

**Det är ditt ansvar** att din renovering sker enligt föreningens stadgar och eventuella andra interna regler som finns i din förening. Kontrollera därför i föreningens stadgar och ordningsregler samt fråga styrelsen innan du sätter igång med ditt renoveringsprojekt. Glöm inte för gransämjans skull att ta hänsyn till dina grannar!

Tveksam?  
Kolla alltid med  
styrelsen!

**Gå på föreningsstämman!** Du får en inblick i styrelsearbetet och inför stämman har du dessutom möjlighet att lämna motioner till styrelsen. Det innebär att du som medlem kan vara med och påverka föreningen till att förändra något som du tycker är viktigt. Men kom ihåg! För att kunna lyfta en fråga måste din motion vanligtvis lämnas in i god tid innan kallelsen går ut till medlemmarna.

#### Frågor att fundera kring och att ställa under stämman:

**Vilka reparationer och vilket underhåll kommer att göras under det kommande året? Finns det någon långsiktig underhållsplan?**

I föreningens årsredovisning hittar du *Förvaltningsberättelsen*. Där finns information om vad som är planerat. Be styrelsen berätta vad som planeras för de närmaste åren och hur reparationerna är tänkta att betalas. Ställ också frågan hur underhållsplanen ser ut på lång sikt. Kommer föreningen behöva låna? Kommer avgiften att höjas?

**Kommer räntan att förändras på föreningens lån?**

**Hur stor andel har jag av föreningens skulder?**

I föreningens årsredovisning hittar du *Balansräkningen*. Där anges *Långfristiga skulder* eller *Fastighetslån* och visar hur mycket lån som föreningen har. Be styrelsen berätta om föreningens lån, om någon del har bunden

ränta och i sådana fall hur länge. Fråga också om det finns en strategi för hur föreningen har tänkt kring lån, räntor och avgifter.

**Hur ser driftskostnaden ut för fastigheten och finns det något att göra för att påverka den?**

I årsredovisningen hittar du *Resultaträkningen*. Leta upp raden *Driftskostnader*. Där anges beloppet för föreningens samlade driftskostnader som till exempel värme, vatten och sophämtning. Jämför gärna mot föregående års siffror för att se om något har blivit dyrare eller billigare. Verkar det konstigt? Fråga på stämman!

**Kommer avgiften att förändras?**

Lån, räntor, driftskostnader, reparationer och planerat underhåll påverkar din avgift varje månad. Fundera på vilka kostnader som du tror att föreningen kan påverka. Gör jämförelser med andra föreningar och undersök vilka alternativ som finns.

**Tips på andra frågor:**

**Hur ser säkerheten ut i boendemiljön?**

**Hur kan föreningen bli bättre på hållbarhetsfrågor?**

**Hur kan man använda sociala medier för föreningen?**

Ställ dina  
frågor på årets  
stämma!

Styrelsen som väljs av föreningsmedlemmarna vid stämman har ansvaret för att förvalta föreningens hus och mark så att medlemmar och hyresgäster får ett bra och tryggt boende. Alla styrelsemedlemmar har samma ansvar men det ska alltid finnas en ordförande. Inom de flesta styrelser beslutas att de övriga ledamöterna ska ha vissa bestämda roller såsom sekreterare och kassör. Alla roller är lika viktiga men tar olika mycket tid och engagemang i anspråk. Att vara aktiv i styrelsen är ett sätt att bry sig om sin bostad och sin vardag.

**Ordföranden** ska se till att det hålls styrelsemöten och att leda dessa. Ordföranden har en utslagsröst om det blir lika röstetal vid tillfället då beslut ska fattas i styrelsen. Ordföranden ansvarar för att alla styrelseledamöter och ev suppleanter blir kallade till styrelsemötena och justerar, tillsammans med annan ledamot, styrelsemötesprotokollet.

**Sekreteraren** har ofta uppdraget att föra protokoll vid styrelsemötena och förbereder dessa och föreningens stämmor samt ser till att handlingar undertecknas av föreningens firmatecknare.

**Kassören** sköter föreningens ekonomi och ansvarar bland annat för bokföring, budgetförslag och bokslut samt deklarerationer och lånefrågor. Kassören har många viktiga uppgifter och en hel del föreningar väljer att ta hjälp av



en extern konsult. I de fallen fungerar styrelsens kassör som länk mellan den konsulten och styrelsen.

**Suppleanten** blir inkallad om ordinarie ledamot inte kan vara med. Men det är bra om suppleanten kallas och medverkar på alla sammanträden för att vara insatt i ärenden och kunna gå in i ordinarie ledamots ställe. Vid dessa tillfällen har suppleanten rösträtt – inte annars.

**Att sitta i valberedningen** handlar om att undersöka och föreslå vilka som ska röstas in i styrelsen. Här finns möjligheten att tillföra nya kompetenser och drivkrafter.

# Vanligt bryderi

Kan jag bli vräkt om jag har en betalningsanmärkning?

Nej, inte om det inte har med bostadsrätten att göra.

Får jag lägga ut min lägenhet på Airbnb?

Vid uthyrning av hela lägenheten krävs tillstånd.

Får jag renovera hur jag vill?

Det finns regler som du måste ta hänsyn till.

Får jag hyra ut ett rum i lägenheten?

Ja, det får du.

Kan en brf gå i konkurs?

Ja, det kan den. Din bostadsrätt upphör men du får bo kvar som hyresgäst.

Är en lägenhet fast egendom?

Nej, det är den inte.

Får jag hyra ut lägenheten till vem jag vill?

Vid uthyrning av hela lägenheten krävs tillstånd.

**Att hyra ut sin lägenhet i andra hand** innebär att du låter en utomstående person bo i lägenheten utan att du själv bor kvar under tiden. Om du ska hyra ut din bostadsrätt i andra hand måste du söka tillstånd av din bostadsrättsförening. Man får hyra ut sin bostadsrätt i andra hand om man har godtagbara skäl.

#### Här är några vanliga skäl:

- Arbete eller studier på annan ort
- Provboende med sambo
- Tillfällig utlandsvistelse
- Vård av anhörig eller eget boende på vårdhem
- Uthyrning till närstående som barn, syskon eller föräldrar
- Tid för att sälja bostadsrätten

I **föreningens stadgar** står det oftast hur du ska gå tillväga och att du behöver tillstånd av styrelsen. Att hyra ut utan tillstånd kan i värsta fall leda till att föreningen säger upp din nyttjanderätt och din lägenhet säljs. Om inte föreningen lämnar sitt samtycke till uthyrningen kan du söka tillstånd i hyresnämnden som brukar tillåta

uthyrning om man har godtagbara skäl. Att hyra ut sin bostadsrätt för att tjäna pengar är inte ett giltigt skäl för uthyrning.

**Att hyra ut ett eller flera enskilda rum** medan du själv bor kvar, kallas att ha en inneboende. Detta kan du göra utan att ha tillstånd av föreningen. Du har alltid ansvar mot föreningen även om du hyr ut hela din bostadsrätt eller bara ett eller flera rum. Om de inneboende hyresgästerna stör grannar eller på annat sätt skapar irritation eller störningar samt inte rättar sig efter anmaningar riskerar du att bli av med din bostadsrätt.

**Korttidsuthyrning blir ett allt vanligare** sätt att hyra ut sin bostadsrätt på. Tjänster som Airbnb och liknande förmedlar korttidsuthyrning. Men även för sådan uthyrning behöver du bostadsrättsstyrelsens samtycke för att få hyra ut. Styrelsen kan självklart välja att vara mer generös än vad lagen föreskriver men många föreningar har också krav i sina stadgar att lägenheten ska användas som permanentbostad. Även uthyrning veckovis eller per dag kan leda till att du förverkar nyttjanderätten och att du kan bli av med din bostadsrätt.

Mellanrummet är föreningens själ och hjärta. Det är här i mellanrummet – i trappuppgången, i tvättstugan eller ute på gården – som trivsel och socialt kapital får växa. Att alla delar på ansvar för underhåll och ekonomi i en bostadsrättsförening är en av de stora fördelarna. Det sociala kittet mellan dig och grannarna skapar grunden för förtroende, trygghet och säkerhet.



Vad kan du göra för att skapa trivsel och god grannsämja? Genom en blogg eller en grupp på Facebook är det enkelt att få igång den sociala verksamheten i föreningen.

**Verktysbank.** Alla måste inte äga en skruvdragare eller en bormaskin. Gör en förteckning över föreningens alla verktyg så kan ni dela på verktygslådan.

**Samvaro.** Skapa nya traditioner inom föreningen. Trappfest? Tvättstugefest? Gårdsfest? Finns det utrymme för att skapa en boulebana eller grillplats på gården?

**Återbruk och klädbytdag.** Vem behöver din gamla byrå eller pilatesbollen som aldrig används? Håll öppet hus för en dag och låt kläder och saker byta plats i föreningen.

**Låt trädgården blomma.** Tillsätt en trädgårdskommitté som får ansvar och budget att planera för blomstrande rabatter, kryddträdgårdar och rum för lek och samvaro.

**Bokklubb.** Dra ihop ett gäng i huset, träffas en kväll i månaden och diskutera en gemensam bok. Bokklubbar samlar grannar i alla åldrar.

**Friskvårdsklubb.** Samla ihop ett löpargång och motio-nera tillsammans. Pepp och sällskap får du på köpet.

**Pimpa källaren.** Finns det tomma rum i källaren? Inred en festlokal eller ett övernattningsrum för långväga gäster.

# Stör ej!

Får bostadsrättsföreningen säga upp ditt medlemskap i föreningen? Ja, det får den. Men bara om du inte fullgör vissa av dina skyldigheter enligt Bostadsrättslagen. Några skäl som kan leda till uppsägning får du här:

**Otillåten uthyrning.** Om du hyr ut din bostadsrätt i andra hand utan samtycke eller tillstånd från styrelsen.

**Störningar.** Om det förekommer omfattande och allvarliga störningar, och om störningarna kan vara skadliga för hälsan eller försämra grannarnas bostadsmiljö.

**Vanvård.** Om din lägenhet vanvårdas eller om den som hyr lägenheten i andra hand vanvårdar bostadsrätten.

**Brottslig näringsverksamhet.** Om du eller din hyresgäst använder lägenheten helt eller delvis för brottslig verksamhet.

**andelstal**, bostadsrättsföreningen är uppdelad i bostadsrättsandelar där varje bostadsrätt har sitt andelstal, andelstalet ligger i sin tur till grund för fördelning av föreningens årsavgifter

**andrahandsuthyrning**, hyra ut sin lägenhet utan att själv bo där

**ansvarsförbindelse**, en förpliktelse att svara för ett bestämt åtagande, t ex att föreningen gått i borgen för någon

**bostadsrätt**, lägenhet och andel i bostadsrättsföreningen

**bostadsrättsförsäkring**, ersätter skador på ytskikt och den fasta inredningen i lägenheten

**bostadsrättslagen**, lag som innehåller regler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätter

**bostadsrättshavare**, den som äger bostadsrätten

**bostadsrättsförening**, en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt i ett hus

**balansräkningen**, redovisning av föreningens tillgångar och skulder vid ett givet tillfälle

**driftskostnader**, samlade kostnader för den löpande driften av verksamheten

**energideklaration**, information om en fastighets energiförbrukning

**fastighetslån**, lån med fastigheten som pant

**förvaltningsberättelsen**, översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat

**kassaflödesanalys**, redogörelse för hur mycket pengar

som flutit in och ut ur föreningen

**kapitaltillskott**, en extra kapitalinsats som medlemmarna betalar in om föreningen har ekonomiska problem eller av andra skäl som t ex för att minska en långfristig skuld eller friköp av tomträtt

**ledamot**, person som tilldelats ett uppdrag att vara representant för en större grupp människor i en styrelse eller liknande beslutande organ

**motion**, förslag

**medlemsinsatser**, de kapitalinsatser som de allra första bostadsrättsinnehavarna betalade

**nyttjanderätt**, rättigheten att använda något som ägs av någon annan

**likviditet**, föreningens betalningsförmåga på kort sikt

**lägenhet**, föreningens hyreslägenhet eller bostadsrätt

**långfristiga skulder**, skuld som löper över lång tid, t ex ett bolån

**resultaträkning**, redovisning av intäkter och kostnader

**reparationsfond**, föreningens gemensamma fondering eller avsättning för underhåll

**röstlängd**, lista med röstberättigade personer

**stadgar**, regler för föreningen

**soliditet**, föreningens bokföringsmässiga tillgångar i relation till dess skulder

**ställda säkerheter**, fastighetens pantbrev

**underhållsplan**, långsiktig planering av underhåll av en fastighet

**årsredovisning**, redovisar föreningens ekonomi