
Styrelse- handboken

För styrelseledamöter
i bostadsrättsföreningen







Innehåll

Välkommen till ditt uppdrag!	4
Bostadsrätt – ett rätt sätt att bo	7
Riksbyggen på en kooperativ värdegrund	9
Att styra demokratiskt	13
Praktiskt styrelsearbete	19
Att ta hand om fastigheten på bästa sätt	25
Hur har man koll på ekonomin	29
Frågor att diskutera	35
Bostadsrättslagen	43
Riksbyggens normalstadgar	63



VÄLKOMMEN!



Välkommen till ditt uppdrag!

Att sitta som styrelseledamot är ansvarsfullt, spännande, utmanande, jobbigt ibland men oftast roligt och framför allt lärorikt. Man ställs ofta inför frågor som man känner igen och har hyfsad koll på, men det dyker alltid upp nya vinklar och frågor som kräver att man fördjupar sig i skrifterna – lagar, stadgar, tidigare protokoll och inte minst en bra handbok som lotsar en rätt bland paragrafer och regler. Det är det som den här styrelsehandboken har ambitionen att vara. Att hjälpa nya och gamla styrelseledamöter att hitta svaren på de frågor som man behöver hjälp med.

De vanligaste områdena som styrelsen lägger mycket tid på är underhåll och upphandling samt skador och ombyggnader i lägenheter. När det gäller skador och ombyggnader är det ständigt diskussioner om vad som är bostads-

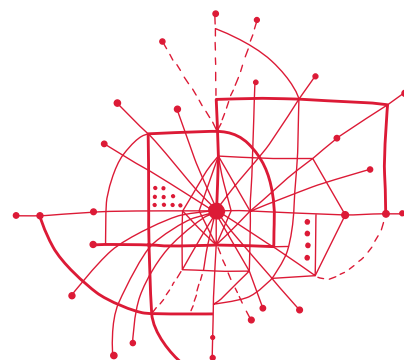


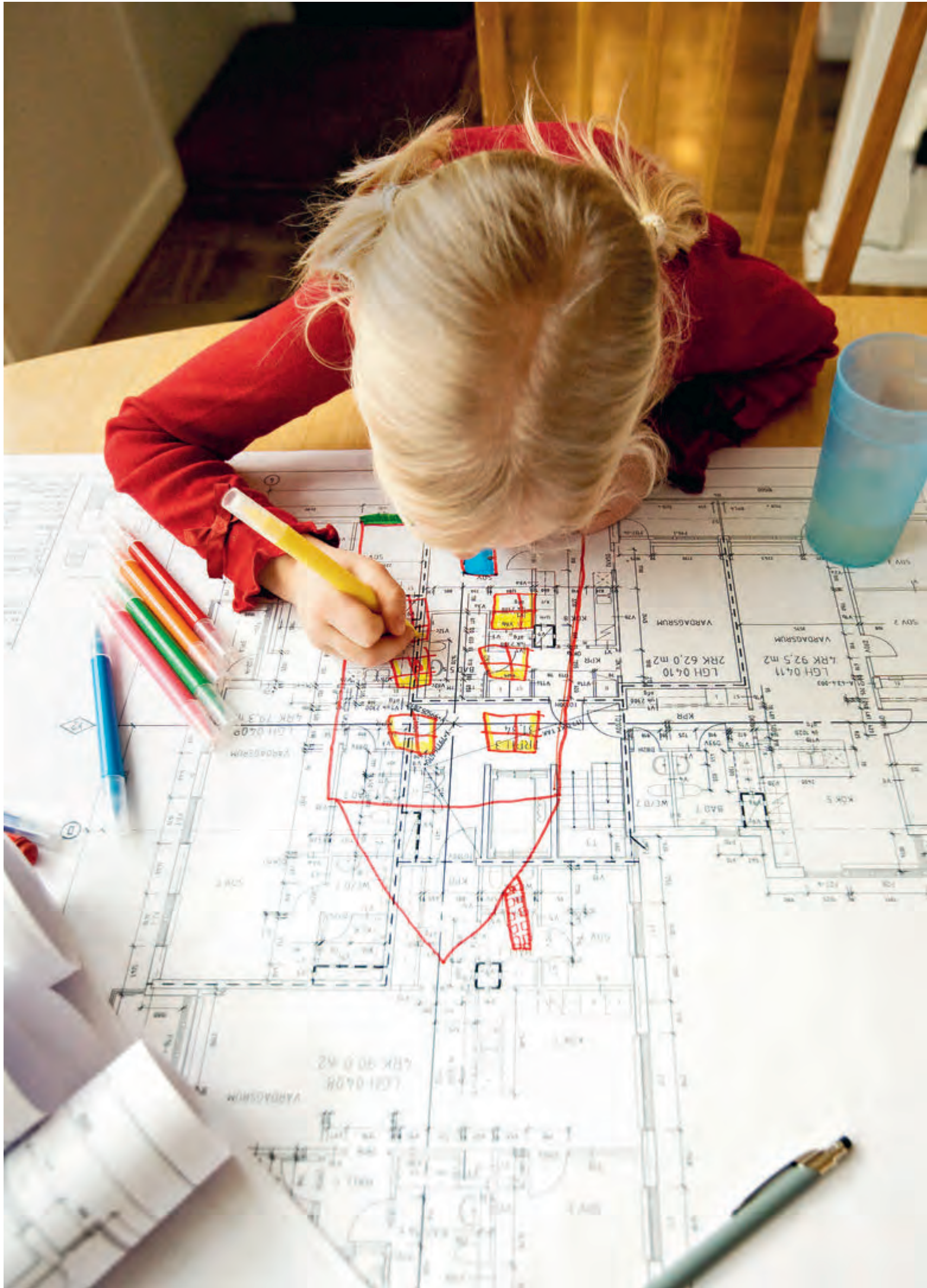
Bostadsrätt

rättshavarens ansvar och föreningens ansvar och vad bostadsrättshavaren får göra och inte göra i och omkring sin lägenhet.

Arbetet för styrelsen blir både roligare och lättare om alla ledamöterna är hyfsat kunniga i regelverket och har grundkunskaper i de frågor som rör föreningens arbete. Då kan man enas lätt i besluten och man får en bostadsrättsförening som fungerar bra.

Ni som är en Riksbyggenförening har också en stor fördel av att tillhöra en stor gemensam förening, Riksbyggen, och kan genom den och dess representant i styrelsen få god hjälp i ert arbete. Glöm heller inte Riksbyggens hemsida och framför allt Kundwebben där de flesta svaren på era frågor finns.





Bostadsrätt – ett rätt sätt att bo

Redan från början när Riksbyggen bildades var bostadsrätten den boendeform som ansågs givna. Den var lämpligast både ur producent- och konsumentperspektiv. De boende fick besittningsrätt till sina bostäder och beslutanderätt över fastigheten. Det ger dig stora möjligheter att påverka ditt boende och därmed ditt liv.

Som ägare till en bostadsrätt äger du nyttjanderätten till en viss lägenhet på obegränsad tid. Tillsammans med de andra i huset äger du dessutom bostadsrättsföreningens mark och byggnader och ni ansvarar gemensamt för förvaltningen av föreningen.

Fördelar

En bostadsrätt är en investering för framtiden, som kan säljas, arvas eller överlätas som du själv vill. Du bor till självkostnadspris och tillsammans med övriga i föreningen delar ni gemensamt på kostnaderna för fastigheten. Du är med och bestämmer över ditt boende och genom föreningsstämman kan du påverka besluten som tas där.

En annan fördel är att i bostadsrätter, som ägs och förvaltas av Riksbyggen, prioriteras miljömedvetenhet och effektiv energianvändning. Fastigheterna och boendet ska vara långsiktigt hållbara, vilket innebär genomtänkta boendelösningar med kvalitet och service eftersom de ska hålla länge.

Andra boendeformer

I en hyresrätt har du som boende inte samma inflytande. Det har man givetvis om man bor i en villa. Den äger man fullt ut och kan göra i princip vad man vill med. Å andra sidan är det svårt att pressa kostnaderna för skötsel och

Du är med och bestämmer över ditt boende och det finns många möjligheter att påverka.

underhåll eftersom dessa inte kan delas med några andra boenden. I en villa kan man bygga om inne i huset nästan som man vill utan att fråga någon. I en bostadsrätt kan man bygga om en hel del inne i lägenheten, men vissa mer genomgripande ombyggnader måste ha styrelsens godkännande.

Äger inte lägenheten utan rätten att bo där

Man måste komma ihåg att man inte äger en bostadsrättslägenhet utan man äger rätten att bo i en lägenhet så länge man vill. Man kan sälja den till i princip vem man vill, om köparen beviljas medlemskap i föreningen.

Det är viktigt att ha klart för sig att en bostadsrättsförening är ägare till fastighet och eventuell mark – det vill säga fast egendom.

En bostadsrättshavare däremot är innehavare av nyttjanderätten till en lägenhet – det vill säga lös egendom.

Riksbyggen tar helhetsgrepp

Riksbyggen har i dag ett totalkoncept, som innebär allt från planering och utveckling av områden till byggande och förvaltning. Det ger oss en unik kännedom om fastigheten och bostadsområdet och vi kan därför bidra och hjälpa föreningen med värdefulla och kostnadsbesparande kunskaper. Riksbyggen har också en opinionsbildande roll och försöker på så sätt påverka service, boendemiljöer och bostadspolitiken både lokalt och centralt.

Mer om bostadsrätten kan du läsa om på Riksbyggens hemsida - Våra tjänster - Bostadsrättsföreningar samt Råd & Svar - Tips & Råd - Bo i bostadsrätt.

Bostadsrätt



Riksbyggen på en kooperativ värdegrund

Riksbyggen kom till under kriget på grund av bristen på bostäder. Människor bodde trångt i torftiga miljöer och arbetslösheten var stor – inte minst bland byggnadsarbetarna. Ingen vågade satsa på bostadsbyggande i det ekonomiska läge som var under kriget. Men i december 1940 bestämde sig byggfacken att bilda en ekonomisk förening med namnet Svenska Riksbyggen.

Intresset var stort och mark och byggvilja fanns, men finansieringen var det stora problemet. Riksbyggen hade inget eget stort kapital och som nytt företag var det inte intressant för de stora kreditinstituten. Trots svårigheterna startade den första bostadsrättsföreningen 1941 i Göteborg och redan 1942 var 142 lägenheter klara för inflyttning.

Medlemskapet

Medlemskapet i den ekonomiska föreningen var då öppet enbart för byggfacken, deras lokala organisationer och de bostadsrättsföreningar som bildats av Riksbyggen. Som byggherreorganisation med nära koppling till byggfacken ville Riksbyggen företräda både konsumenternas och producenternas intressen och gör så fortfarande.

Kooperativ värdegrund

Riksbyggen är ett kooperativt företag med en kooperativ värdegrund. Delaktighet, inflytande och gemenskap är Riksbyggens grundfundament. Kooperation betyder samarbete och Riksbyggen kombinerar demokrati med affärsutveckling och socialt ansvarstagande.

Delaktighet, inflytande och gemenskap är Riksbyggens grundfundament.

Sedan 2005 tillämpar Riksbyggen en klassisk kooperativ princip – återbäring om verksamheten har gett tillräckligt stort ekonomiskt utrymme. Man får pengar tillbaka på köpta förvaltningstjänster från Riksbyggen.

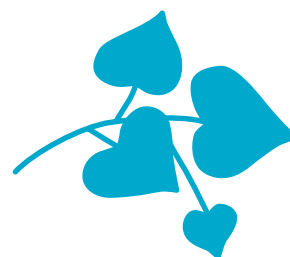
Den kooperativa värdegrunden gör att vi har lättare att agera långsiktigt och hållbart eftersom vi inte behöver ta hänsyn till nästa kvartalsrapport och utvecklingen på börsen. Målet med vår lönsamhet är inte utdelningar till aktieägarna utan en bra verksamhet för våra medlemmar.

Vår verksamhet omfattar både bostadsutveckling och förvaltning. Det innebär att när de flesta byggherrar lämnar efter projektets slut så stannar vi kvar och driver den dagliga förvaltningen. Riksbyggens styrka är det här ansvaret för hela kedjan från bosparande och byggande till förvaltning. Något som borgar för kvalitet i alla led.

Samhällsutvecklare

Det engagemang som skapade Riksbyggen kom att prägla företaget att bli ett företag som vill vara med och påverka – inte bara bostadsbyggandet utan också samhället. Vi har också hela tiden sett bostaden som en del i samhället och har därför arbetat för att påverka politiker och beslutsfattare för bättre boendemiljöer och bättre villkor för bostadsrättshavarna. Den samhällsbyggande rollen som utmärkt Riksbyggen från starten har nu alltmer övergått i en samhällsutvecklande roll. Genom att satsa på samhällsutveckling ska Riksbyggen visa vägen för hur framtida bostadsmiljöer ska se ut.

Kooperativ
värdegrund



Miljöansvar

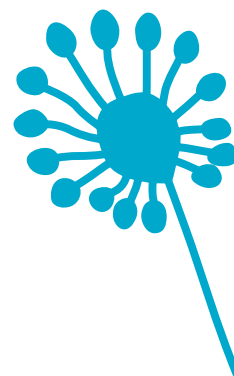
Ska man se sig som samhällsutvecklare måste man också ta ett aktivt miljöansvar. Riksbyggen ska bli ledande när det gäller miljöfrågor och energieffektivisering genom bland annat stöd till forskning och genom opinionsbildning. Vi ska bygga, bygga om och förvalta på ett sätt som är långsiktigt bra för miljön och ta ett offensivt miljöansvar i all vår verksamhet. Riksbyggen är miljöcertifierat och har därför miljömål i alla byggprojekt.

Ett vidare ansvar

Ett ansvar för boende- och boendemiljöutveckling liksom samhällsutveckling får inte stanna vid Sveriges gränser. Ett värdigt boende är

viktigt för alla människor. I dag bor mer än en miljard människor i slumområden. Genom insamlingen Bygga & Bo har Riksbyggen samlat in närmare 20 miljoner kronor under de senaste åren. Pengarna samlas in genom stort engagemang inom de regionala föreningarna runt om i landet, de boende i bostadsrättsföreningar, andelsägare och personal. Och engagemanget ökar genom lyckade resultat i El Salvador. Pengarna går via We Effect (före detta Kooperation Utan Gränser) till bostadskooperationen i El Salvador.

Mer om Riksbyggens värdegrund och miljö- och samhällsansvar kan du läsa på Riksbyggens hemsida – Om Riksbyggen.







Att styra demokratiskt

Att bo i en bostadsrätt och vara medlem i Riksbyggen ger de boende unika möjligheter att få vara med och påverka sitt boende och sin boendemiljö. En av styrelsens viktigaste uppgifter blir därför att medlemmarna i föreningen verkligen känner den möjligheten och uppmuntras till att bli delaktiga och vara med och påverka sitt boende. De ska också få hjälp att inse att de också, genom den demokratiska organisation som Riksbyggen har, kan vara med och påverka Riksbyggen och dess utveckling.

Styrelsearbetet är ett förtroende

Att få uppdraget att sitta i styrelsen i en bostadsrättsförening är ett verkligt förtroendeuppdrag. Många gånger kan det vara svårt att få medlemmar att ställa upp för ett sådant uppdrag och det kan vara ett tecken på att medlemmarna inte känner tillräckligt engagemang och delaktighet i föreningen och dess verksamhet. De förstår inte, eller har inte märkt av, vad styrelsen gör, eller de tror kanske att Riksbyggen fixar allt. Ni måste förmedla vad ni gör.

Speciellt viktigt är det att ta hand om de nya medlemmarna och ha välkomstmöten för dem för att berätta om Riksbyggen och dess bostadsrättsförening och om de värderingar som ligger bakom. Och inte minst vad just den här bostadsrättsföreningen vill åstadkomma för de boende. Det kan förhoppningsvis leda till en vilja att vara med och påverka, inte bara beslut som rör boendet, utan också att vara med och skapa trivsel i föreningen. Då blir samtidigt styrelsearbetet både roligare och lättare.

Den demokratiska processen

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening

När människor – fysiska eller juridiska – går samman i en förening och satsar kapital för att

Du får ta en mängd beslut, men också ta ansvar för att alla medlemmar känner delaktighet.

bedriva verksamhet, som ska främja medlemmarnas intressen, kallas det en ekonomisk förening. Det är en form av kooperativ verksamhet. En bostadsrättsförening är en sådan ekonomisk förening.

Andelar

I en bostadsrättsförening är i regel antalet andelar bestämda från början och motsvarar antalet lägenheter i föreningens hus. Andelarna har olika värde beroende på lägenheternas storlek och läge. När man förvärvar en lägenhet förvärvar man också ett andelstal i föreningen och utifrån det avgörs årsavgiftens storlek.

En medlem en röst

En bostadsrättshavare har inflytande på föreningens verksamhet efter den kooperativa principen en medlem – en röst. Men om lägenheten ägs gemensamt av flera har de tillsammans fortfarande bara en röst när det gäller inflytande i föreningen.

Medlem i en bostadsrättsförening blir en lägenhetsköpare om styrelsen godkänner personen eller personerna. Avgörande är villkoren för medlemskap i föreningens stadgar.

Mer om detta står det i bostadsrättslagen, Riksbyggens normalstadgar och i föreningens stadgar.

Bostadsrättsstyrelsen

Bostadsrättsföreningen företräds av en styrelse som har valts demokratiskt av medlemmarna på ordinarie föreningsstämmen. Styrelsens ansvar, befogenheter och funktion finns angivet i lagen om ekonomiska föreningar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen behandlas också i §§ 15 – 20 i Riksbyggens normalstadgar och i föreningens egna stadgar.

Styra
demokratiskt

Mellan årsstämmorna är det styrelsen som fattar besluten och vidtar de åtgärder som behövs. Stadgarna ger styrelsen rätt att fatta beslut i de flesta frågor som rör föreningens förvaltning. Endast om det gäller väsentliga ombyggnader eller förändringar av fastigheten ska frågan avgöras av stämman. Likaså ska stadgeändringar antas av två stämmor efter varandra.

Styrelsen är ansvarig inför medlemmarna, som tar ställning till styrelsens arbete och ansvarsfrihet genom årsberättelsen vid årsstämman.

Föreningsstämman

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen har en årlig föreningsstämma, där bland annat styrelsen väljs av medlemmarna. Enbart medlemmarna har rätt att rösta vid en stämma – inte övriga familjemedlemmar. Och om flera äger lägenheten har man fortfarande bara en röst per lägenhet. På stämman får deltagarna en genomgång av verksamheten för det föregående året, en redovisning av föreningens ekonomi och budgeten för kommande verksamhetsår och, om de är nöjda, ger de styrelsen ansvarsfrihet för året som gått.

Mer detaljerat om föreningsstämman finns att läsa om i Riksbyggens normalstadgar för bostadsrättsföreningar och i nästa kapitel här om styrelsens arbete.

Andra medlemsmöten

För att medlemmarna i föreningen ska känna sig delaktiga i sitt boende och miljön omkring är det viktigt att involvera dem på olika sätt. Inte minst viktigt är att de får kontinuerlig information om vad som händer i föreningen och vad som är på gång. Det bästa sättet för information är att ha medlemsmöten och få

direktkontakt. Det ger möjlighet att ställa frågor och diskutera sådana. Det finns olika typer av möten beroende på vad syftet är – informationsmöten, temamöten, kreativa möten och lära-känna-möten är några exempel. Det viktiga är att ni planerar mötena ordentligt och gör dem attraktiva och lockande.

Hur man genomför ett bra möte finns beskrivet och med tips i Riksbyggens häfte "Mötesdemokrati".

Information till medlemmarna

Regelbunden information till medlemmarna är också viktig för att medlemmarna ska känna att de vet vad som händer och kan vara med och påverka. Tänk på att det finns många informationskanaler för att nå alla. Även om den webbaserade informationen är snabbast behövs en kombination av skriftlig information i form av nyhetsbrev eller anslag på anslagstavlor och information på webben. Olika kanaler förstärker varandra och ökar möjligheten att nå ut.

Kundwebben

När det gäller webben har Riksbyggen en unik kundwebb som är ovärderlig för styrelsearbetet. Den är marknadsledande i branschen. Här kan kunder och medarbetare och inte minst ni i styrelserna få dagsaktuell information, ladda ner blanketter, ekonomiska och tekniska rapporter – allt ni behöver ur Riksbyggens system kopplat till er fastighet. Här kan ni också dela dokument, kalendarium, aktiviteter och utbildningar och hitta frågor och svar.



Kundwebben vänder sig också till de boende så att de kan få information kopplat till det egna boendet och nyheter från den egna bostadsrättsföreningsstyrelsen. Där finns också tips och råd från Riksbyggen och det är lätt att komma i kontakt med oss.

Läs mer om kundwebben på Riksbyggens hemsida.

Föreningen och Riksbyggen

Riksbyggens bostadsrättsföreningar är självständiga juridiska personer, men har på olika sätt anknytningar till Riksbyggen.

En bostadsrättsförening bildas av Riksbyggens regionala lokalförening, som utser ett visst antal personer att bilda bostadsrättsföreningen. En stiftande stämma bildar formellt föreningen och utser en styrelse, där en representant för Riksbyggen ingår. Denna tillfälliga styrelse, som finns kvar under hela byggtiden, kallas byggande styrelse. På avlämningsstämman väljs en styrelse där de boende har majoritet. Riksbyggen har kvar sin representant i styrelsen även fortsättningsvis i medlemsföreningarna.

Intresseföreningen och medlemskapet

Alla Riksbyggens bostadsrättsföreningar, samt kooperativa hyresrättsföreningar och andra kooperativ och föreningar som stiftats eller förvaltas av Riksbyggen, sammanlagt cirka 1700, är medlemmar i och samlade i ett 30-tal regionala intresseföreningar. Genom att bli medlem i någon av dessa intresseföreningar erbjuds din bostadsrättsförening att teckna an-

delar i Riksbyggen. Inträdesavgiften är 500 kr och därutöver ska föreningen låna ut medel för köp av minst en andel – 500 kr – i Riksbyggen. Därmed blir ni en Riksbyggenförening.

Medlemskapet ger fördelar

Som Riksbyggenförening får ni tillgång till värdefull kunskap och erfarenhet, som hjälper till i styrelsearbetet. Ni får del i gemensamma upphandlingar som pressar priserna. Föreningen är också med och delar på överskott och får del av återbäring när Riksbyggen gör ett bra resultat. Och det är genom intresseföreningen som de boende, via sina bostadsrättsföreningar, har inflytande och ägande i Riksbyggen. Under senare år har avkastningen på andelarna legat på en hög nivå. Riksbyggens fullmäktige beslutar årligen hur stor utdelningen ska bli. Fullmäktige har också fattat ett principbeslut, att om rätt förutsättningar finns, ge återbäring till andelsägande kunder på köpta tjänster. Beslutet tas årligen av styrelsen.

Riksbyggens ägare och fullmäktige

Intresseföreningarna tar tillvara de boendes intressen och ägaransvar i Riksbyggen och därför har de motionsrätt i fullmäktige – Riksbyggens högsta beslutande organ. Fullmäktige har 75 ledamöter utsedda av Riksbyggens tre ägargrupper intresseföreningarna, lokalföreningarna och riksorganisationerna. De två senare grupperingarna består av lokala och centrala fackliga organisationer. Formellt är det bara dessa tre ägargrupper som kan teckna ande-

Styra
demokratiskt







lar i Riksbyggen ekonomisk förening och bli ägare. Enskilda personer är inte medlemmar i Riksbyggen, utan det är man indirekt genom medlemskap i en bostadsrättsförening, som i sin tur är medlem i en intresseförening, som är medlem i Riksbyggen.

På det årliga fullmäktigemötet har ombuden från intresseföreningarna, som de boende är med och väljer, på så sätt möjlighet att vara med och påverka utvecklingen och företräda bostadsrättsföreningarnas erfarenheter och synpunkter. Tillsammans äger intresseföreningarna nästan hälften av andelarna i Riksbyggen.

Lagar som reglerar

Bostadsrättsföreningen har skyldigheter inte bara mot medlemmarna utan också mot samhället. De lagar som styr verksamheten är framför allt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Lagen om ekonomiska föreningar reglerar de föreningsrättsliga frågorna.

Bostadsrättslagen reglerar de nyttjanderättsliga frågorna – hur medlemmarna kan/ska/bör verka i föreningarna.

Med utgångspunkt från dessa lagar har bostadsrättsföreningarna antagit egna stadgar, som mer detaljerat styr vad som gäller i den

egna föreningen. Dessa stadgar utgår också från Riksbyggens normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättslagen 9 kap § 5 anger vad som måste finnas med i föreningens stadgar och de kraven finns därför med i Riksbyggens normalstadgar. Dessa stadgar finns som bilaga.

Bostadsrättsföreningens ändamål

Stadgarna som föreningen antar måste registreras hos Bolagsverket. I stadgarna ska föreningens ändamål anges. Riksbyggens bostadsrättsföreningar ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus, mot ersättning till föreningens medlemmar, upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats. Det gäller också lokaler till att använda utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet också främja de kooperativa idéerna i första hand inom bostadsförsörjningen.

Mer om detta finns att läsa på Riksbyggens hemsida "Om Riksbyggen", Bostadsrättslagen, Riksbyggens normalstadgar, Riksbyggens häfte "Mötesdemokrati".

Mer om intresseföreningar finns på Riksbyggens hemsida under Kundwebb – Intresseföreningar.

Styra
demokratiskt





Praktiskt styrelsearbete

Viktigt att komma ihåg om en bostadsrättsföreningsstyrelse är att den består av amatörer – utom Riksbyggens representant, som finns med i Riksbyggenföreningarnas styrelser. Det gäller att både styrelsen själv och föreningens medlemmar är medveten om det och ställer rimliga krav. Annars blir det omöjligt att få medlemmar att ställa upp i styrelsearbetet. Men med rätta förväntningar och med kunskap om styrelsearbete och sunt förnuft blir det oftast en mycket positiv upplevelse.

Bra förvaltare är A och O

Man lär sig allt eftersom om fastigheten och vilka praktiska problem som kommer upp. Insikten kommer också snabbt om vikten av att kunna luta sig mot en bra ekonomisk och teknisk förvaltare, som hjälper styrelsen rent konkret med dessa områden. Och här har bostadsrättsföreningarna inom Riksbyggen en klar fördel eftersom man har tillgång till all expertis hos den som byggde husen genom dess förvaltartjänster. Även föreningar i hus som inte är byggda av Riksbyggen har möjlighet att köpa förvaltningstjänster av Riksbyggen och även bli medlemmar där.

Ansvar styrelsens

Även om styrelsen har hjälp med förvaltningen av proffs gäller det att sätta sig in i frågorna, för besluten och ansvaret är enbart styrelsens. Därför måste ni ledamöter förstå vad ni beslutar om.

Ta hjälp av medlemmarna

Har ni tur kan ni få in någon i styrelsen med fackkunskaper om ekonomi och byggande och

Styrelsearbetet kräver engagemang samt ordning och reda. Om man hjälps åt och fördelar sysslorna så underlättas arbetet.

det hjälper givetvis styrelsen att kunna ställa mer specifika krav eller att kunna ifrågasätta. Men styrelsearbetet kan inte vara beroende av egen kompetens. Den går att skaffa via konsulter eller genom medlemmar i föreningen som inte sitter i styrelsen. De kan tas med i en arbetsgrupp för en speciell fråga till exempel.

Hur ser styrelsen ut

Eftersom bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening styrs verksamheten ytterst av den lagen. Enligt den ska en ekonomisk förening ha en styrelse med minst tre ledamöter. I normalstadgarna preciseras mer noggrant och där står det mellan 3 och 7 ledamöter och lika många suppleanter. Riksbyggen utser en ledamot och en suppleant, föreningsstämman utser resten av ledamöterna och suppleanterna. För att bli vald måste personen vara medlem eller tillhöra en bostadsrättshavares familjehushåll och som bor i föreningens hus. Det gäller inte Riksbyggens representant. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för en period av högst två år.

Förändring i styrelsen

Eftersom styrelsens sammansättning registreras hos Bolagsverket är det viktigt att eventuella förändringar under mandatperioden skickas in dit. Den som slutat kan annars bli ansvarig för beslut som styrelsen tagit efter att ledamoten slutat.

En styrelseledamot kan alltså avgå under mandattiden. Avsägelsen ska ske skriftligen till styrelsen.

Mer detaljer om detta står i Riksbyggens normalstadgar § 15 - 20.

Praktiskt
styrelse-
arbete

Styrelsemöten

Enligt lagen ska styrelsen träffas vid behov. Det är aktiviteter och aktuella ärenden som styr. Men för att det inte ska samla sig för många frågor till styrelsemötena är det bra att inte ha för långa intervall mellan styrelsemötena.

Det är ordföranden som kallar till styrelsemötet. En styrelseledamot har också rätt att skriftligen begära att styrelsen sammankallas för ett visst ärende och då är ordföranden skyldig att sammankalla styrelsen.

Styrelsen är beslutsfattande om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid mötet. Och mer än hälften av de närvarande ledamöterna på mötet måste vara eniga om ett beslut för att det ska gälla. Varje styrelseledamot ansvarar för beslut som tagits av styrelsen. Om man är emot något beslut är det viktigt att man reserverar sig skriftligt så att det finns med i protokollet.

Förbered mötet

- Tänk igenom tid för mötet i förhållande till frågor som ska tas upp. Försök att inte planera in för många ärenden på för kort tid. Diskussioner i olika frågor tar tid.
- Kolla med övriga styrelseledamöter och Riksbbyggens representant om de har frågor att ta upp på dagordningen.
- Är det någon representant för en arbetsgrupp i föreningen eller någon expert som ska kallas till mötet för någon speciell fråga?
- Skicka ut material i förväg till ledamöterna så att de kan förbereda sig. Då blir det ett snabbare och bättre möte. Tiden på mötet ska användas till diskussion inte till information.
- Kallelsen och dagordningen gör ordföranden tillsammans med sekreteraren. I många fall har man avtalat med Riksbbyggen om utsändning av kallelsen.
- Förbered mötet tillsammans med sekreteraren och de som ska föredra ärenden.

Själva mötet

- Föredra dagordningen och fråga om den godkänns. Finns det några övriga frågor?
- Kontrollera att föregående protokoll är justerat.
- Håll diskussionen under saklig kontroll och demokratiska former. Led tillbaka samtalet till själva ärendena och låt inte diskussionerna associera iväg till andra frågor. Det är lätt hänt.
- Se till att protokollet blir fört ordentligt och besluten så tydligt formulerade att de inte kan missförstås.
- Se till att protokollet skrivs ut snabbt efter styrelsemötet, justeras och delas ut till ledamöterna. Kom ihåg att de inte är offentliga.

Protokoll

Det är viktigt att mötena blir trivsamma, men de måste ändå följa den formella dagordningen som ordförande gjort tillsammans med sekreteraren. Alla ärenden måste hinnas med eller bordläggas formellt. Ta inte med fler ärenden på dagordningen än som ni tror att ni hinner med.

Sekreteraren skriver ett protokoll som ska vara ett beslutsprotokoll. Men det är bra om sakförhållandena och bakgrunden till besluten finns med för att senare styrelser ska kunna gå tillbaka och förstå besluten. Det underlättar också arbetet med att skriva en verksamhetsberättelse.

Protokollen är inte offentliga. De är bara till för styrelseledamöterna och för revisorerna. Om en styrelsemedlem sprider kännedom om ett beslut som kan skada föreningen eller en enskild bostadsrättshavare kan han eller hon ställas till ansvar.

Protokollen måste bevaras betryggande för all framtid. De ska förses med löpande nummer – antingen från styrelsens allra första sammanträde i obruten följd, eller genom en ny nummerserie varje kalenderår, verksamhetsår eller från en till nästa föreningsstämma.

Utformningen av protokollet följer vanlig föreningspraxis.

Det som måste finnas med är

1. Tid och plats för sammanträdet.
2. Uppgift om närvarande, röstberättigade för sig (ordinarie ledamöter) och icke röstberättigade (suppleanter) för sig.
3. Uppgift om de ärenden som behandlats och vilka beslut styrelsen fattat för respektive ärenden. Om någon reserverar för ett beslut och vill ha det med i protokollet ska det ske.
4. Till protokollet ska alltid fogas de bilagor som åberopats i de olika ärendena.
5. Om ett och samma ärende leder till flera beslut ska besluten redovisas i samma paragraf.
6. Protokollen ska justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelsens uppgifter

Lagar och stadgar är utgångspunkten för styrelsens arbete. Där framgår vilka frågor medlemmarna ska avgöra på föreningsstämman. Men mellan dessa har styrelsen den beslutande funktionen.

Styrelsens funktion är att verkställa de beslut och meddela de föreskrifter som föreningsstämman har bestämt – om de inte strider mot lagen eller stadgarna eller åsidosätter föreningens intressen.

Styrelsen har en hel del övergripande ansvar som att se till att föreningens bokföring full-

görs i överensstämmelse med gällande lagstiftning och att den ekonomiska förvaltningen sköts på ett betryggande sätt och med behörig kontroll.

Andra arbetsuppgifter är:

- Föra medlems- och lägenhetsförteckning. Uppgifterna finns på upplåtelsehandlingen, som ska innehålla lägenhetsbeteckning, lägenhetens belägenhet, rumsantal, övriga utrymmen, bostadsrätthavarens namn, insatsens storlek och upplåtelseavgiftens storlek – om det förekommer. Där ska även finnas uppgifter om aktuella utmätningar, samt de uppgifter som föreningen får över ställda panter och panthavarens namn. (*brl 9 kap §§ 8, 10, 11*)
Bostadsrätthavaren har rätt att få utdrag ur förteckningen för sin lägenhet.
- Medlemsförteckningen ska innehålla uppgifter om namn bostadsadress och postadress för varje medlem. Den ska finnas tillgänglig för den som vill ta del av den. (*brl 9 kap § 9*).
- Fastighetsbesiktning. Styrelsen ska regelbundet göra besiktning av föreningens egendom och redogöra i årsredovisningen för underhållsbehov och vilka åtgärder för underhållet som ni har gjort.
- Styrelsen ska kalla till ordinarie och extra stämmor enligt reglerna som finns i stadgarna.
- Se till att revisorerna får årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning en viss tid efter räkenskapsårets utgång och i god tid före stämman.
- Se till att medlemmarna får upplysningar och fortlöpande information om föreningens verksamhet.
- Arbeta med studie- och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötsel av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande gynnas. Där ingår att arbeta för att öka medlemmarnas samhörighet och för att ge alla lika möjligheter att använda bostadsrätten.

Firmateckning och delegering

Det är styrelsen i sin helhet som tecknar firma enligt stadgarna § 15. Av praktiska skäl är det vanligt med delegering, vilket innebär att två styrelseledamöter tecknar firma tillsammans. Men ansvaret ligger kvar hos hela styrelsen vid delegering.

En suppleant har inte rätt att teckna föreningens firma.

Ansvarsfördelning inom styrelsen

Om inte föreningsstämman beslutar annat ska styrelsen utse ordförande inom sig vid det sammanträde som hålls i anslutning till en stämma där val har skett, så kallat konstituerande styrelsemöte. Då utses också vice ordförande, sekreterare och eventuellt en studieorganisatör.

Ledamöterna inom styrelsen har lite olika uppgifter, men enbart ordföranden har lagliga föreskrifter.

Ordföranden

- Kallar till styrelsemöten när det behövs och om minst en av ledamöterna begär det.
- Undertecknar eller justerar styrelseprotokoll.
- Ser till att Bolagsverket får de anmälningar som verket ska ha.
- Leder styrelsens arbete och sammanträden och ser till att styrelsen fullgör sin uppgift.
- Ser till att styrelseledamöterna får upplysningar och tillräckligt underlag – både skriftligt och muntligt – om verksamheten för att kunna avgöra ärenden. Om inte kan en ledamot begära bordläggning av ett ärende.

Sekreteraren

- För protokoll och hjälper ordföranden vid styrelsesammanträden och stämmor.
- Ska hålla styrelsen underrättad om bordlagda frågor och tidigare fattade beslut.
- Svarar för att protokoll med bilagor förvaras på ett betryggande sätt för all framtid. De ska vara så tydliga att inga missförstånd om innebörden av besluten kan uppstå. De ska kunna användas som bevismaterial om diskussion uppstår kring tidigare behandlade frågor.

Studieorganisatör

Styrelsen har ett gemensamt ansvar för studie- och fritidsverksamheten i föreningen. Om ni väljer en studieorganisatör ska denne planera och organisera den verksamheten. Till sin hjälp kan han eller hon skapa en kommitté eller hus- och trappombud. Organisation och verksamhet beror på föreningens storlek och ambitioner.

Dela upp arbetet

För att skapa delaktighet även inom styrelsen och för att avlasta ordföranden och sekreteraren

Praktiskt
styrelse-
arbete

kan det vara bra att dela ut olika ansvarsområden mellan ledamöterna. Det kan gälla ansvar för trädgård, tvättstuga, garage, ekonomi och byggfrågor. Men övergripande beslut tas av hela styrelsen. Övriga ledamöter i styrelsen kan också ingå i permanenta eller tillfälliga kommittéer för exempelvis föreningens studie- och fritidsverksamhet.

Mer om styrelsens arbete finns att läsa i Lagen om ekonomiska föreningar 6 kap, bostadsrättslagen 9 kap § 12 och i normalstadgarna § 15.

Föreningsstämman

Föreningsstämman är årets viktigaste möte ur demokratisk synvinkel. Det är då medlemmarna har rätt och möjlighet att påverka. Det gäller därför att locka och uppmuntra dem att komma och kombinera det formella med trevliga inslag före och efter – som att bjuda på något lite att äta.

Stämman ska hållas en gång om året och senast sex månader efter bokslutsdagen. Där redovisas verksamheten för föregående år och som medlemmarna får ta ställning till. Man behandlar styrelsens årsredovisning där ekonomin redovisas och det ges möjligheter att få svar på frågor om den och om nästa års budget. Revisorerna får säga sitt om hur styrelsen har skött sitt arbete genom den revisionsberättelse som de har skickat in och som ska finnas med bland årsmöteshandlingarna. I anslutning till den berättelsen får medlemmarna avgöra om styrelsen ska få ansvarsfrihet för föregående verksamhetsår. Det sker också val av styrelse för nästa verksamhetsår.

Ärenden och motioner

Allt underlag för stämman skickas ut till medlemmarna i samband med kallelsen mellan två och fyra veckor före den ordinarie stämman.

Medlemmarna har möjlighet att skicka in ärenden, motioner, till föreningsstämman och i stadgarna anges hur lång tid före som dessa motioner ska ha kommit in till styrelsen – normalt är det senast en månad efter räkenskapsårets utgång. Ett ärende som ska beslutas om på stämman måste finnas med i kallelsen för att beslut ska kunna fattas.

Om några motioner har kommit in till stämman eller om styrelsen vill ta upp någon extra fråga ska det framgå av kallelsen. Föreslås en stadgeändring måste det framgå i kallelsen vad den ändringen består i.

Mer om stämman finns att läsa i Riksbyggens normalstadgar § § 21 - 27, liksom i både Lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Rösträtt

Enligt lagen och Riksbyggens normalstadgar ska varje medlem ha en röst. Om det är fler medlemmar som har en bostadsrätt gemensamt har de ändå bara en röst, det vill säga en röst per bostadsrätt (*brl 9 kap § 14*).

Ombud för en medlem får endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem vara. Inget ombud får företräda mer än en medlem – om inte stadgarna säger något annat. (*Lagen om ekonomiska föreningar 7 kap § 2*).

Beslut och röstning

Det vanligaste sättet att avgöra ett ärende är genom så kallad "acklamation", vilket betyder högljutt bifall. Och med det menas att medlemmarna svarar ja eller nej på ett beslutsförslag. Vid osäkerhet om vilket förslag som gäller begärs ofta votering. Då utgår man från medlemsförteckningen på närvarande medlemmar och läser upp ett namn i taget och vederbörande får svara ja, nej eller avstår. Vid slutet omröstning skriver varje närvarande medlem med eller utan fullmakt en lapp med sitt svar och prickas av i röstlängden. Även här kan man avstå från att rösta.

Om det inför beslut föreligger olika förslag gäller det att försöka bena ut dem och om möjligt slå ihop yrkanden som är närbesläktade för att förenkla röstningsförfarandet. Det finns mötesregler om voteringar och propositionsordning – den plan som ordföranden för mötet använder för att ställa de olika förslagen mot varandra. I sådana situationer gäller det att ordföranden helst inte använder föreningstekniska termer utan vanligt vardagsspråk så att medlemmarna förstär hur det hela ska gå till.

Extra stämma

Styrelsen kan kalla in till en extra stämma om det är en fråga som måste diskuteras och kanske beslutas om av medlemmarna. En sådan kan också begäras av medlemmarna om minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna lämnar skriftlig anhållan om en extra stämma för ett bestämt ärende.

Mer om föreningsstämman finns att läsa i Lagen om ekonomiska föreningar 7 kap, Bostadsrättslagen 9 kap, Riksbyggens normalstadgar § 21 och i Riksbyggens häfte "Mötesdemokrati".

Föreningens stadgar

Vad som ska ingå i föreningens stadgar framgår av *bostadsrättslagen 9 kap § 4*. Detta utvecklas vidare i Riksbyggens normalstadgar.

Stadgarna fastslås av föreningsstämman och de kan bara ändras av föreningsstämman efter förslag från bostadsrättsföreningens styrelse.

Ändring av stadgar

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om alla röstberättigade medlemmar är eniga om ändringen. Dessutom måste beslutet fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den andra stämman måste godkänna beslutet.

Däremot behöver man inte vänta på nästa ordinarie stämma för att ta det slutliga beslutet om en stadgeändring. Det kan ske vid en extra stämma. (Se här ovanför). Men man får inte kalla till en extra stämma innan den första har hållits. Kallelse nummer två måste innehålla uppgifter om vilket beslut som den första stämman fattat.

Stadgeändringen gäller inte förrän de nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket, *brl 9 kap § 23 – 25*.

Mer att läsa om det som berörs här finns i Lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, Riksbyggens normalstadgar och Riksbyggens webbsidor, inklusive Kundwebben.

Praktiskt
styrelse-
arbete





Att ta hand om fastigheten på bästa sätt

Det är ett stort ansvar att förvalta en fastighet, som representerar stora ekonomiska värden. Eftersom styrelsen i en bostadsrättsförening i stort sett består av amatörer på de tekniska och ekonomiska delarna av att sköta en fastighet, har den ofta behov av hjälp. Då är det skönt att kunna luta sig emot professionell förvaltningskompetens, som kan hjälpa till med konkreta råd och handfast hjälp. Men ansvaret ligger kvar hos styrelsen.

En av fördelarna med att bo i en Riksbyggenfastighet är att Riksbyggen är expert på er fastighet. De har varit med och byggt den och de har den kompetens som ni behöver i styrelsearbetet när det gäller att förvalta den. Därför väljer de flesta Riksbyggenföreningar att även köpa förvaltningstjänster av Riksbyggen. Riksbyggen har dessutom en ledamot i styrelsen och som tillför professionell kompetens till det löpande arbetet. Men även icke Riksbyggenföreningar kan med fördel köpa förvaltningstjänster av Riksbyggen och bli medlemmar i Riksbyggen och därmed få del av den här kompetensen i sitt styrelsearbete.

Underhåll enligt lagen

Enligt *bostadsrättslagen 9 kap § 5* ”ska föreningen i sina stadgar ange grunderna enligt vilka medel som ska avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus”.

Av *normalstadgarnas § 13* framgår att styrelsen ska upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Normalt brukar underhållet delas upp i löpande och periodiskt underhåll. Det löpande underhållet är det som ni gör just löpande såsom mindre reparationer. De resultatförs varje år som en kostnad i resultaträkningen.

Det periodiska underhållet är sådant underhåll som sker planerat med flera års intervall på grund av förslitning av olika slag.

Det är ett stort ansvar att förvalta en fastighet, som representerar stora ekonomiska värden.

Underhållsplan

Det är det periodiska underhållet som ska planeras in i underhållsplanen så att kostnaderna fördelas någorlunda jämt över tiden. Till detta underhåll behövs årliga avsättningar. Av erfarenhet vet man hur ofta det behövs exempelvis ommålning av tak, fasadåtgärder, ventilation, fönsterunderhåll, hissrenoveringar, elsystem eller stambyten. Det är dessa åtgärder som ska fördelas in i underhållsplanen med olika intervall. Man bör ha perspektivet fem till tio år framåt i tiden i sin plan. Den blir mer detaljrik ju närmare i tiden planen ligger och mer långsiktig med längre sikte. Därför ska den revideras kontinuerligt.

Av erfarenhet vet man kostnaderna för de olika åtgärderna och kan därför förutse den långsiktiga kostnadsutvecklingen. Dessa kostnader slås ut per år och då vet man hur stora årliga avsättningar som fordras i underhållsfonden.

Utän underhållsplan är de framtida styrelserna osäkra på vad som behöver göras och de riskerar att göra dyrbara misstag och felaktiga investeringar.

Upphandling

Upphandling är en oerhört viktig uppgift för föreningsstyrelserna och där det finns mycket pengar att spara om den sköts rätt och gärna i samarbete med andra föreningar. Men rent generellt kan sägas att föreningen spar pengar på en ordentlig konkurrensutsatt upphandling. Det kan löna sig också att gå igenom de avtal man har och eventuella lokalhyror för att se om de går att omförhandla eller förbättra.

Fördel för Riksbyggenföreningar

Som Riksbyggenförening har ni en stor fördel av de gemensamma upphandlingar och de konsumentbevakningar som intresseföreningarna gör för sina medlemsföreningar. Det är lättare att få bra priser på till exempel försäkringar och el och att få fördelaktiga lån om man förhandlar för 25 000 lägenheter i stället för 250. Det

Ta hand om fastigheten

finns exempel på föreningar som har halverat sina försäkringskostnader genom den gemensamt upphandlade fastighetsförsäkringen.

Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige

Intresseföreningens storlek ger även makt att påverka leverantörer. Varje år genomförs en undersökning som jämför kostnaderna för sophämtning, vatten och avlopp samt el och uppvärmning i alla kommuner. Resultatet presenteras i rapporten "Nils Holgersson underbara resa genom Sverige" och används av intresseföreningarna för att sätta press på leverantörerna i sina kommuner. Undersökningen är ett samarbete mellan Riksbyggen, HSB, Hyresgästföreningen, SABO och Fastigetsägarna.

Om underhållsplanering står det på Riksbyggens hemsida under "Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Teknisk förvaltning – Underhållsplanering. Nils Holgersson-undersökningen står det mer om på Riksbyggens hemsida.

Akuta åtgärder dyrare än planerade

Ju bättre man kan planera olika åtgärder desto färre överraskningar blir det som måste lösas akut. Sådana åtgärder brukar bli dyrare eftersom man kanske inte hinner kräva in offerter och jämföra priser från olika håll, vilket man hinner när det är planerade åtgärder.

Besiktning av fastigheten

För att få en bra överblick av läget i fastigheten bör den besiktigas en gång per år. Då får man en bra uppfattning om hur det ser ut och om planerade åtgärder behöver tidigareläggas eller kan skjutas upp. Resultatet av dessa besiktningar ska också redogöras för i förvaltningsberättelsen i föreningens årsredovisning.

Om besiktningar står det i Riksbyggens normalstadgar § 15.

Den löpande driften

Utöver de administrativ och ekonomiska frågorna består den löpande driften vanligen av:

- Inre skötsel som städning
- Yttre skötsel – fastighetsskötsel
- Småreparationer och tillsyn
- Drift av tekniska installationer
- Felanmälan och jour
- Drift av energi
- Ventilationskontroll – även den obligatoriska så kallad OVK
- Avfallshantering

Dessa uppgifter är driftsfrågor och ska redovisas som driftkostnader varje år. Driften av de tekniska installationerna varierar mellan föreningarna beroende på ålder och storlek. Värmekostnaderna är ofta den enskilt största driftkostnaden och är viktig att bevaka.

Den traditionella fastighetsskötseln – den inre och yttre – är relativt okomplicerad och föreningen bestämmer vilken skötselnivå som passar föreningen och som samtidigt gör den attraktiv och bidrar till att fastigheten behåller eller till och med ökar sitt värde.

Paketlösningar

Vi har 70 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och utifrån den erfarenheten har Riksbyggen satt ihop färdigsydda paketlösningar för föreningarna, beroende på förvaltningsbehov. Men vi erbjuder föreningar också möjligheten att ställa samman ett eget tjänstepaket.

Vi har grupperat våra tjänster i tre paket: Mini, Bas och Komplet. Alla paket innehåller ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsservice men beroende på vad föreningen väljer att göra själva väljer man vilken servicegrad man behöver från oss.

Riksbyggen erbjuder fyra tjänsteområden. De tre första ingår i olika grad i de tre paketen:

- I ekonomisk förvaltning ingår redovisnings- och finansieringstjänster som ser till att föreningen får en korrekt och effektiv hantering av fastighetens ekonomi från avisering till bokslut. Där ingår bland annat kundwebben, lånehantering, bokföring och bokslut.
- Teknisk förvaltning innehåller professionell underhållsplanering, energioptimering och löpande drift som långsiktigt stärker fastighetens värde. Det finns ett ekonomiskt stort värde i att investera i teknisk förvaltning för ett hus. Det är ett tekniskt område och det kostar mycket om huset inte underhålls rätt.
- Fastighetsservice handlar om att se till att den dagliga tillsynen och skötseln omhändertas på ett effektivt och omsorgsfullt sätt. Det gäller både utemiljö och hus som tekniska installationer. Fastigheten ska fungera som det är tänkt och den ska se hel och ren ut.
- Ombyggnad är en tjänst som hjälper föreningarna att utveckla och öka livslängden i en fastighet som alltid åldras men på olika sätt. Det kan gälla tak, fasader, trapphus och avloppsledningar, som alla har olika livscykler och kräver omfattande arbete när de ska åtgärdas.

Mer detaljer om innehållet i de olika paketlösningarna och de olika förvaltningstjänsterna inklusive tilläggstjänster kan ni läsa om på Riksbyggens webbplats under "Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar".

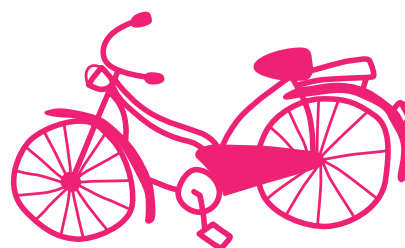
Ansvarsfördelning

Hela ansvaret för förvaltningen av fastigheten ligger på styrelsen även om den tar hjälp av Riksbyggen att rent praktiskt sköta vissa frågor. Ni i styrelsen måste därför vara med i arbetet och förstå vad som görs för att kunna ta det ansvaret och fatta besluten om vad som ska göras och av vem.

Men fler kan bli med i förarbetet och ta fram underlag och synpunkter. Det är ett sätt att engagera medlemmarna i föreningen och kanske hitta dem med specifika yrkeskunskaper eller intressen. På så sätt kan man ordna projektgrupper eller intressegrupper, eller vad man vill kalla det för, som hjälper styrelsen med att få in medlemsuppfattningar, tips och idéer och förslag på åtgärder. Sedan är det styrelsen som diskuterar och fattar de övergripande besluten.

Mer att läsa om hur man engagerar medlemmar i föreningens arbete finns i Riksbyggens arbetsbok "Brf Framtiden" om hur man kan förändra en förening genom engagemang.

**Ta hand om
fastigheten**





Hur har man koll på ekonomin

En av styrelsens viktigaste och mest ansvarsfulla och många gånger kanske svåraste uppgift är att förvalta föreningens ekonomi. Många tycker att det är svårt. Det är många begrepp och termer som man måste sätta sig in i. Har styrelsen inte hjälp med något annat brukar man ofta ta hjälp för de här frågorna. Det måste ju bli rätt och medlemmarna måste känna förtroende för hur styrelsen hanterar ekonomin. Det är ju stora värden som ska förvaltas.

Riksbyggen hjälper er

Alla föreningar, oavsett om det är en Riksbyggenförening eller inte, har möjlighet att köpa ekonomisk förvaltning av Riksbyggen. Då kan ni känna er trygga att det som måste göras blir gjort i rätt tid på rätt sätt. Det finns olika utbud av tjänster att tillgå beroende på hur mycket hjälp ni vill ha. Tjänster som finns är:

- Bokföring och bokslut
- Ekonomisk uppföljning och planering
- Föreningservice
- Överlåtelsehantering
- Lånehantering
- Hyres- och avgiftsavisering

Utbildning i ekonomi

Men även om en förvaltare tar hand om det rent praktiska arbetet när det gäller ekonomin måste styrelsens ledamöter begripa sig på den. Ni måste förstå vad förvaltaren föreslår för åtgärder eftersom det är styrelsen som fattar besluten och har ansvaret för konsekvenserna. Därför finns det utbildning för styrelseledamöterna så att de ska kunna känna sig trygga och hänga med i termerna som används i dessa sammanhang. Det är Riksbyggens intresseföreningar som svarar för föreningarnas utbildningsbehov och som därför har kurser i ekonomi.

I dessa kurser ingår bland annat hur man läser en budget och ett bokslut, likviditet och placeringar, lån – räntor och bindningstider, avskrivningar och amorteringar, underhållsfond. Och inte minst lär man sig mer om

Budget, redovisning, resultat, finansiering och försäkringar är byggstenar i hanteringen av föreningens ekonomi.

Riksbyggens kundwebb, där det finns många verktyg för att klara av att sköta ekonomin på ett enklare sätt.

Kundwebben

Riksbyggen har en kundwebb som är unik i branschen. Och den är ett uppskattat hjälpmedel för styrelserna när det gäller arbetet med ekonomin. Här kan kunder, medarbetare och boende få dagsaktuell information samt ekonomiska rapporter och tekniska rapporter anpassade efter den egna föreningen.

Den är ett utmärkt verktyg för bostadsrättsföreningarnas styrelser för kommunikation och återkoppling med Riksbyggen eller de egna medlemmarna, och är ett bra verktyg för uppföljning av er förvaltning. Här finns alla era rapporter från Riksbyggen samlade. Uppgifter hämtas direkt ur Riksbyggens verksamhetssystem och ni kan själva filtrera och sortera siffror och uppgifter för att få fram den information som ni söker vid ett visst tillfälle.

Exempel på funktioner i kundwebben är:

- Förvaltningsrapport
- Uppföljning av er energiförbrukning
- Ekonomiska rapporter som resultatrapport och saldobalans
- Objektlista med information om alla objekt i er fastighet
- Funktion för felanmälan och för att följa status hos pågående ärenden
- Medlems- och hyresgästlista
- Möjlighet att dela dokument
- Kalendarium

En av fördelarna med systemet är att tillgängligheten möjliggör styrelsearbete under alla dygnets timmar.

Intresseföreningarna, som svarar för utbildningarna, lägger ut sina utbildningsprogram på kundwebben.

Upptäck möjligheterna med kundwebben via Riksbyggens hemsida.

Koll på ekonomi

Ekonomiska begrepp

EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen ska, enligt brl 3 kap, upprättas innan en ny bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt. Den upprättas av föreningens styrelse och ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens hela verksamhet.

Två behöriga experter ska intyga att uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. När detta är gjort ska den ekonomiska planen registreras hos Bolagsverket.

Om det senare inträffar något, som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan göras och registreras hos Bolagsverket. Innan dess får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt, enligt bostadsrättslagen.

Den registrerade ekonomiska planen måste finnas tillgänglig för var och en som vill ta del av den.

FINANSIERING

– Lån

Under byggnadstiden finansieras ett hus med lån på kreditmarknaden, ett så kallat byggnadskreditiv, och eventuellt med eget kapital. När huset är färdigt placeras lånet långfristigt, ett investeringslån, hos ett kreditinstitut.

– Insatser

Den del av finansieringen av fastigheten, som inte ordnas med lånade medel utan betalas av dem som tecknar sig för lägenheter, kallas för insatser. Upplåningen och insatsernas storlek ska anges i den ekonomiska planen. Insatserna varierar med hänsyn till storlek och läge i fastigheten.

BUDGET

För att kunna planera och besluta om föreningens ekonomi måste styrelsen upprätta en budget i god tid före varje nytt verksamhetsår. Och för att kunna planera mer långsiktigt bör ni även göra en rullande femårsbudget.

Resultatbudget

I resultatbudgeten beräknar man i detalj vad föreningens alla intäkter och kostnader förväntas bli under nästa verksamhetsår och avvikel-

sen utgör föreningens väntade resultat.

Den vanliga arbetsgången är att ett förslag upprättas av föreningens ekonomiska förvaltare eller den som styrelsen utsett för uppdraget. Budgetförslaget tas upp på ett styrelsemöte i god tid före räkenskapsårets början. Förslaget diskuteras och stäms av mot underhållsplanen, som kanske måste justeras. Därefter tar styrelsen beslut och fastställer budgeten.

– Budgetering av hyror, avgifter och övriga intäkter

Hyror och avgifter budgeteras med oförändrade belopp om inte styrelsen har fattat beslut om förändringar. Sådana förändringar tar styrelsen normalt beslut om i samband med budgetbehandlingen. Där visar det sig om budgeten balanserar eller om det till exempel behövs avgiftshöjningar.

– Budgetering av kapitalkostnader

Kapitalkostnader – räntor, avskrivningar och tomträttsavgäld – bör beräknas så exakt som möjligt eftersom de oftast utgör föreningens största kostnadspost och kan påverka avgiftsnivåerna. I det sammanhanget gäller det att gå igenom låneavtal, ränteutveckling, amorteringar. Ni måste ta ställning till om lånen ska sättas om, om de ska placeras med fast eller rörlig ränta och bindningstider. Om föreningen väljer fast ränta bör lånen placeras med olika bindningstider för att sprida riskerna.

Enligt årsredovisningslagen och bokföringslagen ska en anläggningstillgång med begränsad ekonomisk livslängd skrivas av på ett systematiskt sätt över dess ekonomiska livslängd. Det sker i en avskrivningsplan.

– Budgetering av underhållskostnader

Med fondavsättningar för framtida underhåll kan man fördela kostnaderna bättre över tiden. Men löpande underhåll ska inte belasta fonden utan detta kostnadsförs direkt på resultaträkningen.

– Budgetering av driftskostnader

Driftskostnader är kostnaderna för löpande verksamhet som energi, vatten, sophämtning och liknande kostnader. De är ofta kända och stabila och taxehöjningar aviseras oftast i förväg från kommunen. Förbrukningen varierar inte så mycket heller.

En bra hjälp för att hålla koll på kostnaderna över tiden är att göra löpande avläsningar

och lägga upp en statistik på förbrukningen av vatten, energi för uppvärmning samt för elförbrukningen i de allmänna utrymmena. Med en fungerande förbrukningsstatistik är det lättare att upptäcka dolda läckage eller felaktiga elmätare. Det går också att installera datoriserad driftövervakning för att optimera förbrukningen och få snabba indikationer på eventuella avvikelser.

Likviditetsbudget

Likviditetsbudgeten visar penningflödet – in och utbetalningar – och är ett planeringsinstrument. Det är viktigt att beräkna likviditetsutvecklingen och i god tid vidta åtgärder mot en försämrad likviditet i framtiden för att slippa betalningssvårigheter. Ni måste planera för en likviditet för de löpande betalningarna under hela året.

Budgetuppföljning

Budgeten är ett hjälpmedel för att följa upp kostnadsutvecklingen under året. Uppstår avvikelser mellan utfallet och budget bör styrelsen vidta åtgärder och/eller planera för en annan utveckling. Väntar man till årsbokslutet är det ofta för sent. Uppföljningen ger dessutom information för arbetet med nästkommande års budget.

En gång under verksamhetsåret bör en korrekt periodiserad rapport för räkenskapsåret tas fram – en årsprognos. Det är en korrekt värdering av alla poster utifrån ett faktiskt utfall för en del av året.

Läs mer om budgetarbetet på Riksbyggens hemsida – Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Ekonomisk förvaltning – Uppföljning och planering.

Delårsrapport

Alla bostadsrättsföreningar anses bedriva näringsverksamhet, vilket innebär bland annat att de ska lämna minst en delårsrapport för räkenskapsåret och låta en finansieringsanalys ingå i årsredovisningen.

REDOVISNING

Bokföring

En bostadsrättsförening är enligt lag bokföringsskyldig. Lagar som styr detta är bokföringslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Enligt god redovisningssed ska bokföringen ge de upplysningar om föreningens ekonomiska förhållanden som kan vara av betydelse. Vid räkenskapsårets utgång ska bokföringen avslutas

med årsbokslut. Verifikationer och räkenskapsmaterial ska arkiveras i tio år.

Bokslut

Resultaträkningen visar föreningens resultat – vinst eller förlust – under ett verksamhetsår, det vill säga intäkter minus kostnader.

Balansräkningen visar föreningens ställning vid en viss tidpunkt – verksamhetsårets sista dag. Den visar vilka tillgångar och skulder som finns på balansdagen. Eget kapital, som ska delas upp i budget och fritt eget kapital, redovisas på skuldsidan eftersom det består av medlemmarnas insatser och eventuella reserveringar och ansamlade resultat.

Tillgångarna delas upp i:

- Anläggningstillgångar, sådana tillgångar som är avsedda för stadigvarande bruk eller innehav, t.ex. fastigheter.
- Omsättningstillgångar, övriga tillgångar som t.ex. kassa och avgiftsfordringar.

Skulder och eget kapital delas också upp i olika delgrupper:

- Skulder, vilka uppdelas i kort- respektive långfristiga. Som kortfristiga räknas de som förfaller inom ett år.
- Det egna kapitalet, alltså pengar som ägarna – bostadsrättshavarna – själva satsat i verksamheten, inklusive årets vinst/förlust. Bundet eget kapital avser insatser och reserver. Fritt eget kapital avser sparade vinstmedel.

När ett bokslut ska upprättas värderas tillgångar och skulder till bokslutsdagens värde. Enklast är att utgå från de olika kontonas saldo, alltså summan av bokföringarna på respektive konto. Därefter kontrolleras att kostnader och intäkter bokförts på rätt år, periodisering. Ett exempel på periodisering är hyra som betalas i förskott vid årsskiftet. I bokslutet ska den då inte redovisas som intäkt i resultaträkningen för det gångna verksamhetsåret utan i stället tas upp som en förutbetalad intäkt bland skulderna i balansräkningen.

Underhållsfonden

I bostadsrättslagen finns krav på att det ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastigheter. Avsättning till den fonden ska ske årligen med belopp som för första året anges i den ekonomiska planen och därefter i underhållsplanen enligt *brl § 13*.

Enligt god redovisningssed ska avsättningen till underhållsfonden efter stämmans beslut bokas som bundet eget kapital.

Koll på ekonomi

Årsredovisning

Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska en årsredovisning göras för varje räkenskapsår. Den ska bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning, inklusive ställda pantar och ansvarsförbindelser.

Utöver de lagstadgade kraven ska annan information som kan vara av intresse för medlemmarna finnas med.

Årsredovisningen ska skrivas under av samtliga styrelseledamöter som ingår i styrelsen. Det är alltid styrelsen som ansvarar för innehållet i årsredovisningen.

Alla bostadsrättsföreningars årsredovisningar är offentliga.

Mer om årsredovisningen kan du läsa på Riksbyggens hemsida – Råd & Svar – Tips & Råd – Ekonomi – Så läser du föreningens årsredovisning.

Arkivering

Allt räkenskapsmaterial ska arkiveras i minst tio år. Sådant material är allt som har betydelse för att man ska förstå bokföringssystemets uppläggning eller kunna följa en affärshändelse och dess innebörd. Exempel på sådant är verifierationer (kvitton och fakturor), bokföringsmedia och kontoplaner.

Styrelseprotokoll och stämmoprotokoll ska arkiveras för all framtid.

Revision

Föreningens revisor ska granska föreningens årsredovisning, räkenskaperna och styrelsens förvaltning enligt god revisionsred.

På årsstämman ska två revisorer och två suppleanter utses, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Arbetsfördelningen är vanligtvis att yrkesrevisorn sköter löpande detaljgranskning. Lekmannarevisorn bör löpande följa föreningens förvaltning genom att bland annat bedöma reparationsbehov, ha kontakt med styrelse och ta del av styrelseprotokoll och ekonomiska rapporter.

Revisorerna och deras roll behandlas i Riksbyggens normalstadgar § 18 – 20.

Mer om ekonomin finns att läsa om på Riksbyggens hemsida – Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Ekonomisk förvaltning. Titta även under rubriken Tilläggstjänster. Kundwebben är också en viktig kanal.

Därutöver finns mycket att hämta i regelverken såsom lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen samt Riksbyggens normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Försäkringar

För att klara den planerade ekonomin i föreningen och inte drabbas alltför hårt vid oförutsedda skador är försäkringsskyddet av största vikt. Det är inte bara viktigt vilket skydd ni har som förening utan det är också en upphandlingsfråga för att få bra skydd till rimlig kostnad. Här har Riksbyggenföreningar en fördel av att vara medlem i en intresseförening, där många bostadsrättsföreningar i regionen har gått samman. Intresseföreningen kan företräda många bostadsrättsföreningar i en upphandling av försäkringstjänster och därmed få bättre priser än om en enskild förening köper in försäkringen.

Ansvarsfördelning

Det svåra med försäkringar är ansvarsfördelningen mellan föreningen och de boende. Vem bekostar en skada i en lägenhet?

Grunderna för denna fördelning finns i lagstiftning och stadgar. Enligt bostadsrättslagen 7 kap är en bostadsrättshavare skyldig att hålla lägenheten och tillhörande utrymmen i gott skick.

I normalstadgarnas § 30 – 34 framgår bostadsrättshavarens ansvar lite tydligare.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar om installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation. Bygger bostadsrättshavaren om och något av detta ingår i ombyggnaden måste det göras fackmannamässigt.

Föreningen, det vill säga styrelsen, har ansvar för att fastigheten i övrigt hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för att reparera skador som uppkommer inom hans underhållsområde – oavsett om någon i familjen har vållat skadan eller inte.

Föreningen är skyldig att reparera skador inom övriga delar av fastigheten.

Mer om försäkringar vid olika typer av skador finns utförligare beskrivet i kapitel längre fram.

OLIKA TYPER AV FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastighetsförsäkring

Föreningen som fastighetsägare måste ha ett bra övergripande försäkringsskydd. Ofta är dessa försäkringar uppbyggda med ett grundskydd som täcker de skador som en bostadsrättsförening normalt kan drabbas av. Denna grundförsäkring kan vid behov kompletteras med tilläggförsäkringar.

Normalt ingår skydd för egendomsskada, ansvar, rättsskydd, olycksfall och styrelseansvar.

Egendomsskyddet ger skydd för brand, vattenskada, inbrott, glasskada, allrisk och rån.

Styrelseansvarsförsäkring

Styrelsen har ett långtgående ansvar för föreningens förvaltning. Om något som ingår i det ansvaret missköts, kan det innebära stora kostnader för föreningen och ledamöterna i styrelsen kan bli personligt ansvariga.

För att öka deras trygghet och minska de ekonomiska riskerna i samband med förvaltningen bör styrelsen teckna en styrelseansvarsförsäkring, om den inte ingår i fastighetsförsäkringen. Innehållet i försäkringen kan skifta mellan olika försäkringsbolag.

Bostadsrättstillägget

En hemförsäkring täcker bara lösöret i en bostad. Därför är det viktigt att täcka mer än det eftersom en bostadsrättshavare har ansvar för den fasta inredningen som väggar golv, köksbänk, handfat och liknande. Det är det som täcks av bostadsrättstillägget. Det är lite olika hur bostadsrättsföreningar hanterar bostadsrättstillägget. Ibland svarar föreningen för det och om inte, måste bostadsrättshavaren själv teckna skyddet. Det är viktigt för föreningen att informera sina medlemmar om vad som gäller.

Hemförsäkringen

Att ha en hemförsäkring är ett oerhört viktigt skydd oavsett boendeform. Den ger ofta ett bra skydd vid skador på lös egendom i hemmet. Där ingår också annat skydd som är viktigt till exempel ansvarsmomentet. Det skyddar bostadsrättshavaren om det rör sig om en skada där det är fråga om den boendes ansvar gentemot fastighetens ägare – det vill säga bostadsrättsföreningen. Har den boende vållat skada på fastigheten kan hemförsäkringen täcka skadekostnaderna.

– Fast och lös egendom

Gränsen mellan fast och lös egendom regleras i lag, i jordabalken. Huvudregeln är att fast egen-

dom inte bara är byggnadskroppen utan även all utrustning som anskaffats för stadigvarande bruk i fastigheten. Undantag är att föremål, som annan än fastighetsägaren tillfört lägenheten, inte är fast egendom förrän det överlåtits på fastighetens ägare.

Exempel: Om ett kylskåp är standardutrustning i en bostadslägenhet är det fast egendom. Men om bostadsrättshavaren har skaffat det själv är det lös egendom. Även om den boende installerar ett inbyggt kylskåp förblir det lös egendom, trots att man gjort ingrepp i själva byggnaden.

– Egendomsskyddet

Hemförsäkringens egendomsskydd gäller personlig lösegendom som tillhör den försäkrade. Men bilar och båtar ingår inte i hemförsäkringen.

I vissa sammanhang jämföras bostadsrättshavaren med villaägare eftersom de flesta föreningar har stadgar om underhållsskyldighet inom lägenheten. Hos de flesta försäkringsbolag kan hushållsmaskiner, liksom sanitetsgods och glas i dörrar och fönster i lägenheten ersättas via hemförsäkringen. Men här gäller det att kolla i det egna försäkringsbrevet vad som gäller.

– Ansvarsmomentet

Hemförsäkringens ansvarsmoment gör ingen skillnad mellan bostadsrättshavare och hyresgäst.

Vid en skada där den boende är skadeståndsskyldig gäller ansvarsmomentet:

- på byggnad genom brand eller explosion eller genom utströmning av vätska eller ånga från ledningssystem – om det inte ersätts av fastighetsförsäkringen,
- på badkar och wc-stolar och andra anordningar anslutna till byggnadens ledningssystem,
- på glas i fönster och dörrar,
- på spis, kyl, frys,
- på maskinella anordningar i tvättstuga.

När det gäller försäkringsfrågor måste ni i styrelserna ha i åtanke att det i många fall rör sig om bedömningsfrågor vad gäller vållande och ansvar. Det gör det till ett knepigt område att hantera.

Läs mer om försäkringar i föreningens försäkringsbrev och på Riksbyggens hemsida, bland annat under Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Teknisk förvaltning – Försäkringsadministration.

Koll på ekonomi



Frågor att diskutera

Här är diskussionsfrågor kring några områden som styrelser i bostadsrättsföreningar ofta får ta ställning till. Försäkringsskador, ombyggnader, renoveringar, medlemskapet och störande grannar. Det är exempel på frågor som ni i styrelsen måste hantera.

De beslut ni fattar i styrelsen ska vara förankrade i lagstiftning och stadgar. Bostadsrättslagen och Riksbyggens normalstadgar finns här i styrelsehandboken så använd er av dem när ni svarar.

När ni i er förening sedan ska behandla frågor så finns fler källor till kunskap Riksbyggens webb som är mycket innehållsrik och ger många svar. Inte minst webbsidan Råd & Svar är en källa att undersöka ordentligt. Dessutom har ni, som är Riksbyggenföreningar eller köper förvaltningstjänster av Riksbyggen, möjligheten att få juridisk rådgivning. Det är en stor hjälp när ni i styrelsen kör fast i ett knivigt ärende och där juridiken är viktig.

Försäkringsskador, ombyggnader, renoveringar, medlemskapet och störande grannar. Det är exempel på frågor som ni i styrelsen måste hantera.

Problemområden

Skador

Fukt- och vattenskadorna är det stora skadeproblemet i fastigheterna och det är en typ av skada som ökar mest och kostar föreningar och de enskilda bostadsrättshavarna stora pengar. Kopplat till kostnaderna ligger ansvaret och försäkringarna. Var drar man gränserna mellan bostadsrättshavarens och föreningens ansvar i lägenheten? Vem ansvarar för vad?

Ombyggnad/renoveringar

Många som flyttar in i en bostadsrätt vill göra små eller stora ombyggnader av sin lägenhet.

Den övergripande frågan, som styrelserna ställs inför, är vad bostadsrättshavaren får göra när det gäller att bygga om sin lägenhet? Var kan ni i styrelsen sätta gränserna?

Störningar

Det finns många olika typer av störningar i en bostadsrättsförening – både inre och yttre – och som ger upphov till klagomål från medlemmar och diskussioner i styrelsen. En hel del ljud får man tåla i ett flerfamiljshus. Men när är klagomålen berättigade? Vad kan och bör styrelsen göra?

Medlemskapet

Styrelsen ska ta ställning till medlemsansökningar i samband med överlåtelse av en lägenhet. Normalt är det inga problem. Men det dyker upp situationer när det är bra att veta var medlemsfrågorna är reglerade så att man får stöd i sitt agerande i styrelsen. Vad ska ni kolla och vad har ni rätt att kolla?

Andrahandsuthyrning

Från och med den 1 februari 2013 gäller nya regler för andrahandsuthyrning. Diskutera nu vad dessa regler innebär? Vad är nytt och vad är sig likt?

Frågor att diskutera





Här finner du lite svar på frågorna

Skador

När en skada väl har inträffat och är åtgärdad vidtar försäkringsfrågan, som kan vara nog så svår och snårig att reda ut. Men utgångspunkten för försäkringen är vem som ansvarar för vad. Grundregeln är att bostadsrättsföreningen ansvarar för det så kallade yttre underhållet och det som ligger dolt i väggar och golv, vilket för fastigheten är gemensamma rör och ledningar. Medlemmarna ansvarar för det man ser inne i lägenheten – det vill säga golv, väggar, tak samt tätskiktet under kakel eller plastmattor i badrummet.

Fördelning av kostnaderna

Även om det rinner vatten från grannen ovanför och skadar lägenheten under, tar varje bostadsrättshavare kostnaden för att reparera sin lägenhet – även om orsaken inte ligger i den ena lägenheten. Föreningen tar hand om kostnaderna för följdskador i bjälklag och annat under ytskiktet. Därefter är det upp till var och ens försäkringsbolag att göra upp sinsemellan om hur kostnaderna ska fördelas. Det rör sig ofta om stora kostnader när det är vatten- och fuktskador och därför är det viktigt att ni i styrelsen poängterar vikten av att ha både hemförsäkring och bostadsrättstillägget. Vållandefrågan är alltså inget som föreningen ska behöva bry sig om utan det är en fråga för försäkringsbolagen.

Bostadsrättshavarens ansvarsområden regleras i brl 7 kap § 12 och i normalstadgarna § 30. Genom Riksbyggens webb kan styrelserna få bostadsjuridisk rådgivning: Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Ekonomisk förvaltning – Tilläggstjänsten Bostadsrättsjuridisk rådgivning. På Riksbyggens webb finns också en Fråga svar-funktion med bland annat en fråga om vattenskador: Råd & Svar – Frågor & Svar – Bo i bostadsrätt.

Tänk på att ett *skadeförebyggande arbete*, som till exempel Riksbyggens tjänst Statuskontroll, är ett bra hjälpmedel att minska skador och stora kostnader.

Mer om statuskontroll finns att läsa om på Riksbyggens webb under Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Teknisk förvaltning och Tilläggstjänster.

Ombyggnad och reoveringar

När det gäller vad en bostadsrättshavare får göra eller inte i sin lägenhet för att omvandla den till en drömlägenhet regleras en del i bostadsrättslag och i stadgar. Bostadsrättslagen har en skrivning som kan tolkas olika och domstolar har vid prövningar gett bostadsrättshavare rätt till ganska stora förändringar – som till exempel att byta plats mellan kök och badrum. Kravet är att förändringen inte får vara till men för föreningen.

Vad säger lagen

I *bostadsrättslagen 7 kap § 7* står grundregeln, att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärd i lägenheten som innefattar ingrepp i bärande konstruktion eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Det står också: ”Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses här ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.” Det är här det blir en bedömningsfråga – och ibland en domstolsfråga.

Krävs starka skäl att säga nej

Slutsatsen måste vara att om en medlem kan påvisa att ombyggnationen inte är till någon skada och att den utförs på fackmannamässigt sätt, ska ni i styrelsen godkänna den. Det har flera rättsliga prövningar visat. Men om ni känner oro för konsekvenserna ska ni kräva

att medlemmen visar intyg som styrker att ombyggnaden inte kan leda till problem för föreningen. Och intyg på att ombyggnaden utförs av fackmän.

Läs mer om ombyggnad i brl 7 kap § 7 och normalstadgarna § 32.

På Riksbyggens webb finns mycket att läsa, till exempel:

Våra tjänster – Bostadsrättsföreningar – Ombyggnad

Våra tjänster – Ekonomisk förvaltning – Bostadsrättsjuridisk rådgivning

Råd & Svar – Tips & Råd – Bo i bostadsrätt – Badrumsrenovering

Råd & Svar – Tips & Råd – Juridik

Mycket tillåtet

När det gäller att göra om ytor, vägg och tak inne i lägenheten är det inget som styrelsen behöver ge tillstånd för. Det gäller även för att sätta upp eller ta bort icke bärande väggar.

Vid ytterdörren möts ansvarsområdena.

Insidan av ytterdörr och fönster liksom balkong- och altandörrar får de boende måla, men inte utsidan.

Balkonger är delat ansvar. Ingenting får fästas i fasaden – vilken är föreningens ansvar.

Inglasning och markiser är sådant som styrelsen måste ge tillstånd för.

Läs mer om ansvarsområdena i normalstadgarna § 30

Störningar

Styrelsen har en skyldighet att agera och se till att medlemmarna inte bli störda av sådant som man inte förväntas tåla i ett flerfamiljshus. Till det som de boende måste tåla är ombyggnadsbuller, men då inom reglerade tider under dagen. Vid upprepade störningar från exempelvis bråkande grannar finns det rutiner för hur man ska hantera det, från muntliga tillsägelser till skriftliga sådana. Vid oordning och bråk är det viktigt att störda grannar dokumenterar tidpunkter och typ av störning för senare bevisning om eller när ni måste agera.

Stöd i lagstiftning och stadgar finns i brl 7 kap § 9 och i normalstadgarna § 33.

Det finns också svar på Riksbyggens webb: Råd & Svar – Tips & Råd – Juridik.

Mer specifika frågor finns under Råd & Svar – Tips & Råd – Frågor och svar (till exempel "Vad göra med störande bostadsrättshavare?")

Titta också i eller se till att förtydliga föreningens ordningsregler- om ni har sådana – så att de blir till hjälp för både er och de boende.

Det finns också ett antal situationer som kan leda till att rätten till lägenheten förverkas.

Läs mer om förverkande, i brl 7 kap §§ 18 – 25 och i normalstadgarna §§ 40 – 43.

Medlemskapet

Det är egentligen bara två saker som ni bör och får kontrollera – den sökandes ekonomi och om denne har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten. Det är viktigt att se till den nye medlemmen klarar de ekonomiska åtagandena mot föreningen och för föreningen är det också viktigt att den inte har lägenheter där ingen bor. Det försvårar att få medlemmen att ta sitt ansvar gentemot föreningen och att släppa in behöriga personer för besiktning eller beslutade åtgärder i fastigheten. Det ni inte får kontrollera i innan ni godkänner ett medlemskap är brottsregistret.

Mer att läsa om medlemskapet finns i brl 2 kap §§ 1 – 5 och i normalstadgarna §§ 6 – 9.

Om dödsbo och medlemskap finns regler i brl 6 kap § 1a och i normalstadgarna §11 tredje stycket.

Andrahandsuthyrning

De nya reglerna för andrahandsuthyrning, som började gälla 1 februari 2013, innebär framför allt att styrelsen, precis som tidigare, ska pröva och besluta om andrahandsuthyrning och bostadsrättshavaren måste fortfarande ange ett beaktansvärt skäl för att få styrelsens tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Det nya är att bostadsrättshavaren har rätt att ta med de egna omkostnaderna för bostadsrätten i den hyra som sätts. Men det här är en fråga framför allt mellan bostadsrättshavare och hyresgäst och inte för föreningen.

I bostadsrättslag och stadgar finns förbud mot att inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Om bostadsrättshavare *hyr ut delar av lägenheten* krävs inte styrelsens godkännande. Men det handlar om inneboende, det vill säga att bostadsrättshavaren ska bo kvar i lägenheten.

Mer om andrahandsuthyrning, och vad som gällde före 1 februari 2013 och i väsentliga fall fortfarande gör, finns att läsa om i brl 7 kap §§ 10 och 11 och i normalstadgarna §§ 35 och 36.

Frågor att diskutera

Frågor att diskutera



Bostadsrättslag (1991:614)

- 1 kap Inledande bestämmelser
- 2 kap Föreningens medlemmar m.m.
- 3 kap Ekonomisk plan
- 4 kap Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt
- 5 kap Förhandsavtal
- 6 kap Övergång av bostadsrätt
- 7 kap Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
- 8 kap Tvångsförsäljning
- 9 kap Bestämmelser om föreningen m.m.
- 10 kap Skadestånd, straff och vite m.m.
- 11 kap Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.

1 kap Inledande bestämmelser

Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening skall vara registrerad.

Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i 9-10 kap

2 § För registrering av en bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst tre medlemmar. Dessutom skall föreningen ha antagit stadgar samt utsett styrelse och minst en revisor. Lag (1993:314).

3 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I 6 kap finns bestämmelser om rätten att utöva bostadsrätten när den har övergått från en bostadsrättshavare till en ny innehavare. Lag (1995:1464).

4 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Endast bostadsrättsföreningar får upplåta sådan nyttjanderätt.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas

som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

5 § Om upprättande och registrering av ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns bestämmelser i 3 kap

För registrering av ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

Om föreningen har fler än ett hus, fordras det för registrering också att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Lag (1993:314).

6 § Med bostadslägenhet avses i denna lag en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.

7 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i denna lag och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Lag (2002:100).

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

8 § En juridisk person får inte upplåta andelsrätt som ger rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärf av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits. Lag (2002:100).

Undertecknande med elektronisk signatur

9 § Bestämmelsen i 1 kap 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2008:84).

2 kap Föreningens medlemmar m.m.

Allmänna bestämmelser om medlemskap

1 § Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens

Bostads-
rättslag

styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift.

2 § Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,

2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller

3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan lösningsrätt som avses i 6 kap 9 §. Lag (1992:505).

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt
3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4-7 §§.

4 § En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. Lag (1992:505).

5 § Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast om det som villkor för medlemskap i stadgarna föreskrivits att medlemmarna skall tillhöra en viss sammanlutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

6 § Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, om

annat inte bestämts i stadgarna. Bestämmelserna i 3 och 5 §§ skall dock gälla om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas. Lag (2003:383).

7 § Den som förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap får inte vägras inträde som medlem av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna. Lag (1995:1464).

Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt
8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upp låtas med bostadsrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs. Lag (1995:1464).

9 § Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap

Medlemskap enligt första stycket behöver

inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap och lägenheten står klar för inflyttning. Lag (1993:411).

Rätt till överprövning av frågan om inträde

10 § Den som i annat fall än som sägs i 4 § första stycket förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

En bestämmelse om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap vägras finns i 6 kap 5 §.

Utträde ur föreningen m.m.

11 § En medlem som inte har någon bostadsrätt i föreningen kan utträda ur föreningen och får av orsak som anges i stadgarna uteslutas ur denna.

En medlem som upphör att vara bostadsrätts-havare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem. Detta gäller inte om bostadsrätten upphört på grund av att det hus i vilket lägenheten finns har övergått till en ny ägare.

12 § Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 8 eller 9 § och som antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 4 kap 6 § andra stycket, eller

2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av bostadsrätt.

13 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 8 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon bostadsrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

14 § I stadgarna får föreskrivas att en anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

3 kap Ekonomisk plan

Planens innehåll m.m.

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda. Lag (2004:247).

2 § Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer. Av intyget skall framgå

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda,

2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget skall intyggivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Lag (2003:31).

3 § Intyggivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intyggivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intyggivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Lag (2009:1080).

Ny plan

4 § Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk

plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket. Lag (2004:247).

Planens offentlighet

5 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

4 kap Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

När upplåtelse får ske

1 § Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap

2 § Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket skall lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket skall på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts. Lag (2004:247).

3 § En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge ett hyresförhållande består. Lägenheten får dock upplåtas med bostadsrätt, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan.

4 § I 5 kap finns bestämmelser om när en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelseavtalet

5 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser

samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift. Lag (1993:411).

Skyldighet att upplåta bostadsrätt

6 § Om någon som avses i 2 kap 8 § eller 9 § första stycket har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte hyresgäst som avses i 2 kap 8 §, om det är bestämt att hans hyresförhållande skall upphöra.

Om utträde ur föreningen när upplåtelse enligt denna paragraf inte kommit till stånd finns bestämmelser i 2 kap 12 §.

Ogiltiga upplåtelse m.m.

7 § En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap 1 § med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i strid med bestämmelserna i 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna om återbetalning och ersättning i 10 § andra stycket.

8 § Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrätts-havaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 2 § med krav på tillstånd för upplåtelse av bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock inte ske sedan Bolags-

verket lämnat tillstånd till upplåtelsen och inte heller efter utgången av den i 2 § tredje stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. Lag (2004:247).

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelse och när bostadsrätten frånträds

9 § Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren enligt 7 § första stycket eller 8 § sista stycket, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren för tiden från att hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

Konkurrerande upplåtelse

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelseerna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelseerna samtidiga eller går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

Den som inte får behålla bostadsrätten till följd av bestämmelserna i första stycket, har rätt att få tillbaka den insats och upplåtelseavgift som han betalat till föreningen. Han har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken kände till eller borde ha känt till den andra upplåtelsen.

Avsägelse

11 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

5 kap Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 § En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är

skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

2 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Lag (2004:247).

3 § Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap 3 §. Av intyget skall framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås. Lag (2003:31).

4 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

5 § Bolagsverket skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra och tredje styckena, och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Bolagsverket skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats. Lag (2004:247).

6 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas. En överlåtelse eller

pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig. Lag (2003:383).

Ett avtals upphörande

7 § Ett förhandsavtal upphör att gälla, om avtalet avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne övertagit hyresrätten till lägenheten. Lag (1995:1464).

8 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Bestämmelserna i första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap 19 §, upphör dock avtalet i de fall som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör. Lag (1995:1464).

Rätt till ersättning

9 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt bestämmelserna i 7 eller 8 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),
2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, och
3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen har förorsakat honom genom försumlighet.

Bestämmelserna i första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna i 2 § första stycket.

6 kap Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här. Lag (1995:1464).

1 a § Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap för dödsboets räkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här. Lag (1995:1464).

2 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgar visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap för förvärvarens räkning. Lag (1995:1464).

Överlåtelse till juridisk person

3 § En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting. Lag (1995:1464).

Överlåtelseavtalet

4 § Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Bestämmelsen i 1 kap 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar ska inte tillämpas.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Lag (2008:84).

Ogiltighet

5 § En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 1 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 3 § första stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Lag (1995:1464).

Ansaret för förpliktelser

6 § För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten.

Första stycket gäller också om en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap Om bostadsrätten i annat fall har övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket först efter det att förvärvaren antagits till medlem. Lag (1995:1464).

7 § Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 7 kap 18 § kan tvångsförsälas enligt 8 kap, sva-

rar bostadsrättshavaren inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter sex månader från den dag då bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Lag (1995:1464).

8 § Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten. Lag (1995:1464).

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

9 § En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas. Lag (1992:505)

Sidoavtal

10 § Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i 6 §. Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 7 kap 18 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 7 kap 24 § är skyldig att flytta.

Föreningens skyldighet till vidareöverlåtelse

11 § Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om pantshavaren har medgivit detta eller om bostadsrätten saknar värde för pantshavaren. Lag (1995:1464).

7 kap Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Föreningens ansvar för lägenhetens skick

1 § När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

2 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

3 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida.

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 reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464).

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller någon som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran. Lag (2003:31).

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåller bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

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).

8 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

9 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i

boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2. Lag (2004:390).

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Lag (2003:31).

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Lag (2003:31).

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

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).

Föreningens rätt att avhjälpa brist

12 a § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Lag (2003:31).

Tillträde till lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar till-

träde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (2006:710).

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

15 § Avgifter till föreningen skall betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

16 § Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmäning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I 18--25 §§ finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

16 a § Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i 14 § första stycket. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har

företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av 31 §. Lag (1995:1464).

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

17 § Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig

vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Lag (2003:31).

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrätts- havaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande. Lag (1992:505).

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §. Lag (2004:390).

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick

reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Lag (2003:31).

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast

tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket. Lag (2004:390).

24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §. Lag (2003:31).

25 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förfarandet vid uppsägning

26 § En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar. Lag (2003:31).

27 § Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34n38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Träffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angetts nu, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning ska ske inte något känt hemvist i Sverige och finns det inte heller något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Lag (2010:1959).

28 § Stämningansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om avhysning av bostadsrättshavaren gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

29 § Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 2-5 och 17 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §.

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Lag (1995:1464).

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

31 § Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap inte företräde till betalning framför pantshavaren i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt

2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid pantshavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse. Lag (1995:1464).

Vissa övriga meddelanden

32 § Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap 6 §. Lag (2004:390).

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

33 § Överläts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skäligen ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrätts-havarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 §.

8 kap Tvångsförsäljning

Inledande bestämmelser

1 § Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. Lag (2006:710).

2 § Vid tvångsförsäljning tillämpas bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av lös egendom i allmänhet, om inte annat följer av detta kapitel.

Försäljningen skall anses ske för uttagande av en sådan föreningens fordran som är förenad med panträtt enligt 7 kap 16 a §. Detta gäller även om föreningen inte skulle ha någon sådan fordran. Lag (1995:1464).

Ansökan och beslut

3 § Ansökan om tvångsförsäljning skall göras hos Kronofogdemyndigheten. Lag (2006:710).

4 § Om Kronofogdemyndigheten finner att förutsättningarna för tvångsförsäljning är uppfyllda skall en sådan försäljning genomföras. I annat fall skall Kronofogdemyndigheten avslå ansökan. Lag (2006:710).

Föreningens rätt till betalning

5 § Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten enligt 7 kap 16 a §.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrätts-havaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall äga rum. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten. Lag (2006:710).

Följden av misslyckade försäljningsförsök

6 § Om det har gjorts tre försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld, övergår den genast till föreningen utan lösen och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår dock till föreningen på detta sätt redan efter det andra försäljningsförsöket, om det vid detta inte har gjorts något inrop eller lämnats något anbud och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök. Lag (1995:1464).

Kostnaderna för förfarandet

7 § Vid tillämpning av 17 kap utsökningsbalken skall mål om tvångsförsäljning anses som mål om utmätning. Bostadsrätts-havaren skall slutligt svara för förrättningskostnaderna, i den mån de inte kan tas ut ur försäljningssumman. Lag (1995:1464).

Sammanträffande av exekutiv försäljning och tvångsförsäljning

8 § Om tvångsförsäljning enligt detta kapitel och exekutiv försäljning begärs beträffande samma bostadsrätt, skall den tvångsförsäljas.

Första stycket gäller inte om ansökan om tvångsförsäljning gjorts efter det att försäljning på exekutiv auktion kungjorts enligt 9 kap 2 § utsökningsbalken eller det annars finns särskilda skäl för att en försäljning bör genomföras enligt utsökningsbalken. I ett sådant fall skall målet om tvångsförsäljning vila till dess målet om exekutiv försäljning avgjorts.

Frågan om tvångsförsäljning faller, om en bostadsrätt har sålts vid exekutiv försäljning efter det att nyttjanderätten till den lägenhet som bostadsrätten avser har förverkats enligt 7 kap 18 §. Lag (1995:1464).

9 kap Bestämmelser om föreningen m.m.

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

1 § I 1 kap finns vissa inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar.

2 § Bestämmelserna i 2 kap 3 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om när en ekonomisk förening skall anmälas för registrering och om verkan av att anmälan gjorts för sent gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

3 § Sedan föreningen har registrerats kan den förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan inför domstolar och andra myndigheter. Före registreringen gäller bestämmelserna i 2 kap 4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

4 § För en bostadsrättsförenings förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. I tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har

förfallit till betalning även om de ännu inte har betalats. Lag (2003:31).

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

1. föreningens firma,
 2. den ort i Sverige där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
 3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
 4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut,
 5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall beräknas,
 6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning skall beräknas,
 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
 8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem skall utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det skall ske,
 9. inom vilken tid och hur föreningsstämman skall sammankallas samt hur andra meddelanden skall komma till medlemmarnas kännedom,
 10. vilka ärenden som skall förekomma på ordinarie stämma,
 11. vilken tid föreningens räkenskapsår skall omfatta, samt
 12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man skall förfara med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.
- Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Firma

6 § Bostadsrättsföreningens firma skall innehålla ordet "bostadsrättsförening".

I firman får inte ordet "bolag" eller något annat ord som betecknar ett bolagsförhållande tas in på så sätt att det kan leda till missförstånd att ett bolag innehar firman.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos Bolagsverket förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor med säte i samma län. För registrering av förenings firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974:156).

Endast en bostadsrättsförening eller en sammanslutning av bostadsrättsföreningar får använda ordet "bostadsrätt" eller en samman-

sättning med detta ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen. Lag (2004:247).

7 § Bestämmelserna om firmateckning i 14 kap 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

Medlems- och lägenhetsförteckning

8 § Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplättna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt.

9 § Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och postadress samt om den bostadsrätt som han har.

Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet uppläts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges. Lag (2004:247).

11 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 10 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Bostadsrättsföreningens ledning

12 § Bestämmelserna om en förenings ledning i 6 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller

sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

3. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

13 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Bestämmelser om föreningsstämma

14 § Bestämmelserna om föreningsstämman i 7 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat bestämts i stadgarna.

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.

3. Bestämmelserna i 23--25 §§ gäller i stället för 7 kap 14 och 15 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

Särskilda villkor för vissa beslut

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel. Lag (1995:1464).

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-4 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4. Lag (2003:31).

17 § Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

18 § Talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket 2 ska väckas vid mark- och miljödomstolen. I fråga om inlösen och ersättning gäller expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar. Lag (2010:1001).

18 a § Ett beslut om nedsättning av samtliga

insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen. Lag (2003:31).

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt
19 § En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostads- hyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset. Lag (2003:31).

20 § Innan beslut om förvärv av ett hus fattas enligt 19 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap 2 §. Lag (1995:1464).

21 § Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda skall dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

22 § har upphävts genom lag (1992:505).

Ändring av stadgar

23 § Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

24 § Om det i stadgarna har tagits in något

villkor utöver vad som följer av 23 § för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

25 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Revision och särskild granskning samt redovisning
26 § Bestämmelserna i 8 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554). Lag (2006:869).

Vinstutdelning m.m.

27 § Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret.

Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

28 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 27 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. i 10 kap 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Bestämmelserna om vissa gåvor i 10 kap 8 § nämnda lag gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

Likvidation och upplösning samt fusion

29 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar går ned under ett lägsta antal, skall tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under tre. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de härvid räknas endast som en bostadsrättshavare.

Vidare skall vad som i 11 kap 12 § lagen om ekonomiska föreningar sägs om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen. Lag (1993:314).

30 § Bestämmelserna om fusion i 12 kap 1-19 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar

gäller också för bostadsrättsföreningar. Lag (2008:4).

Registreringsmyndighet m.m.

31 § Bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 6 § tredje stycket detta kapital inte får föras in i Bolagsverkets register. Lag (2004:247).

10 kap Skadestånd, straff och vite m.m.

1 § Bestämmelserna om skadestånd m.m. i 13 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

1 a § Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden enligt 3 kap 2 § eller 5 kap 3 §, skall han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Lag (2003:31).

2 § Bestämmelserna om straff och vite i 16 kap lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar utom 1 § andra stycket 1 gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. Det som föreskrivs om handling eller ärende i 16 kap 1 a § gäller också handling eller ärende enligt denna lag. Lag (2008:84).

3 § Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap 1 § eller 4 § eller 4 kap 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap 2 §,
4. bryter mot 9 kap 6 § sista stycket,
5. underlåter att föra medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap 9 §, eller
6. underlåter att föra lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap 11 §.

11 kap Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.

1 § Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt. Lag (2003:31).

2 § Vite som förelagts med stöd av denna lag utdöms av hyresnämnden. Nämnden kan självmant ta upp frågan om utdömande.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap

16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap 2 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap 11 § får inte överklagas. Lag (2003:31).

4 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat anges i 18 kap 6 § rättegångsbalken. Lag (1994:842).

5 § Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap 3 § om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap 2 § eller om förskott enligt 5 kap 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. Lag (1995:83).

6 § Förbehåll i stadgarna enligt 7 kap 18 § andra stycket lagen (1987:667) mom ekonomiska föreningar som inte innehåller någon bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller inte

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller

2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap 9 §.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser
1991:614

1. Denna lag (nya lagen) träder i kraft den 1 juli 1991, då bostads- rättslagen (1971:479) (gamla lagen) skall upphöra att gälla.

2. Om det i lag eller annan författning hänvisas till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i den nya lagen tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

3. I fråga om bostadsrättsföreningar som har registrerats före den 1 juli 1991 gäller den nya lagen med de undantag som anges i det följande.

4. Bestämmelsen i 1 kap 4 § första stycket

den nya lagen, att sådan nyttjanderätt som avses i paragrafen endast får upplätas av bostadsrättsföreningar, hindrar inte den som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att driva verksamhet, i vilken ingår sådana upplätelser, att fortsätta verksamheten.

5. Har upphört att gälla genom SFS 1993:314.

6. Bestämmelsen i 1 kap 5 § tredje stycket den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan ställs vissa krav när det gäller belägenheten av föreningens hus, gäller vid registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap 4 § den nya lagen endast i fråga om hus som föreningen förvärvat efter ikraftträdandet av den nya lagen.

7. Bestämmelserna i 1 kap 8 § första stycket den nya lagen hindrar inte en juridisk person, som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja lägenhet i hus som tillhör den juridiska personen, att upplåta sådan andelsrätt.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före ikraftträdandet av den nya lagen drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 1 kap 8 § första stycket den nya lagen, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Tillstånd som har meddelats enligt punkt 16 övergångsbestämmelserna till den gamla lagen gäller som tillstånd enligt första meningen.

8. Har en juridisk person före ikraftträdandet av den nya lagen förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, avsedd för annat än fritidsändamål, gäller 11 § första stycket första meningen den gamla lagen i stället för 2 kap 4 § första stycket den nya lagen.

9. Har en bostadsrättsförenings fastighetsförvärv skett före ikraftträdandet av den nya lagen, skall den tid som anges i 2 kap 8 § andra stycket 2 den nya lagen räknas från utgången av juni månad 1991.

10. Har en ekonomisk plan registrerats av länsstyrelsen enligt den gamla lagen eller tagits emot av länsstyrelsen enligt lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar, skall planen anses vara registrerad enligt den nya lagen.

11. Har före ikraftträdandet av den nya lagen träffats sådant avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 9 § den gamla lagen gäller fortfarande den gamla lagen.

12. Har en hyresgäst före ikraftträdandet av den nya lagen enligt 60 a § den gamla lagen biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och

hade föreningen i sina stadgar föreskrivit att en sådan hyresgäst skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet efter förvärvet, gäller fortfarande 9 a § den gamla lagen.

13. Bestämmelsen i 7 kap 6 § andra stycket den nya lagen, om begränsning av rätten för en juridisk person att använda en bostadslägenhet, gäller inte om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätt till lägenheten före ikraftträdandet av den nya lagen.

14. Vid tillämpning av den nya lagen skall grundavgift enligt den gamla lagen anses utgöra insats. En bestämmelse i en förenings stadgar, om att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter lägenhets andelsvärde, skall anses innebära att en sådan avgift eller andel skall beräknas efter insatsen för bostadsrätten.

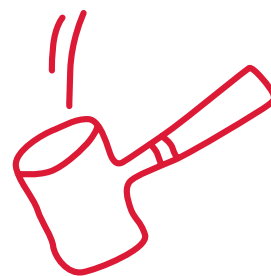
15. Finns det i en förenings stadgar sedan den 1 juli 1972, då den gamla lagen trädde i kraft, en bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, gäller bestämmelsen fortfarande, även om grunderna för beräkningen inte angetts i stadgarna enligt 9 kap 6 § första stycket 6 i den nya lagen. En sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om inte något annat framgår av omständigheterna.

16. Har ett beslut på en föreningsstämma fattats före ikraftträdandet av den nya lagen, gäller den gamla lagen i fråga om beslutet.

17. Har ett beslut som avses i 4 § andra stycket den gamla lagen, om behörighet som intygsgivare, meddelats före ikraftträdandet av den nya lagen gäller 68 § första stycket den gamla lagen i fråga om överklagande.

18. Tvister, som före ikraftträdandet av den nya lagen har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd eller hänskjutits till avgörande av skiljemän, med stöd av den gamla lagen prövas enligt den gamla lagen.

Ändrad: t.o.m. SFS 2013:433







Stadgar

Organisationsnummer

.....-.....

Stadgarna registrerade hos Bolagverket

20.....-.....-.....

§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

Föreningens firma är Riksbyggens Bostadsrättsförening

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i kommun.

§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och i allmän lag.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

för Riksbyggens bostadsrättsförening

§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

§ 5 FÖRHANDSAVTAL

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR

Föreningens medlemmar utgörs av:

- Riksbyggen ekonomisk förening, i fortsättningen endast betecknat Riksbyggen.
- Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

Annan juridisk person än kommun eller lands-ting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap

Stadgar

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande skall i tillämpliga delar gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse bör av Riksbyggen tillhandahållet formulär användas.

§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att

någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.

Samtycke behövs dock inte vid:

1. Förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. Förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Bostadsrättshavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

Solidariskt ansvar

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

§ 12 INSATS, AVGIFTER M M

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Insats och upplåtelseavgift

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

Årsavgift m m

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Angående andelstal, se § 13 nedan.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Betalning av årsavgift

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Om inte styrelsen beslutat annat äger fören-

ingen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 13 ANDELSTAL

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal skall alltid beslutas av föreningsstämman. Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst 3/4 av de röstande på stämman har gått med på beslutet.

§ 14 UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 15 FONDER FÖR UNDERHÅLL

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Bostadsrättshavarnas individuella underhålls-

fonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

§ 16 STYRELSE

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för studie- och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämman. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som skall ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

• Styrelsen skall bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter utses enligt följande:

1. Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.
2. Föreningsstämman utser två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och högst sex (6) suppleanter.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll

och som är bosatt i föreningens hus eller person som utsetts att företräda Riksbyggen i föreningens verksamhet. Den som är underärig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

Ordförande, sekreterare och studieorganisatör
Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare och i förekommande fall studieorganisatör utses.

Styrelsens beslutsförmåga
Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut skall fattas gäller för beslutsförmågan att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträde
Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen skall sammankallas. Sådan begäran skall framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen skall behandla. Ordföranden är om sådan framställning görs skyldig att sammankalla styrelsen.

Protokoll
Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen därtill utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Beslut om inteckning m m
Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m
Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Besiktningar
Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Likhetsprincipen
Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 17 RÄKENSKAPSÅR
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr o m t o m

§ 18 ÅRSREDOVISNING
Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 19 REVISORER
För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Till revisor kan utses även ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

§ 20 REVISORERNAS GRANSKNING

Revisorerna skall i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 21 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast en vecka före ordinarie föreningsstämma.

§ 22 FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma skall hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma skall även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse skall utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

§ 24 KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 23 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

§ 25 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 24 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

§ 26 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

§ 27 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 28 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits:

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
 - 1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.
 2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk

av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

§ 29 ÄNDRING AV DESSA STADGAR

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet skall vara giltigt att Riksbyggen skall godkänna detsamma enligt § 47 nedan.

§ 30 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning / funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare
- säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

Balkong, altan, takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar bostadsrättshavaren för balkonggolvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak.

Vätutrymmen och kök

Beträffande vätutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler.
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter)

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
 - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall ansvara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

§ 32 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTS-HAVARENS BEKOSTNAD

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 31 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 33 ÄNDRING AV LÄGENHET

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. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

§ 34 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återropa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

Om en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende innehas med bostadsrätt av en juridisk person får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplätas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättshavaren för;

- kostnader för lägenhetens ordningställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 35 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 32. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

§ 36 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

- 1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
- 2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 37 INNEBOENDE

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 38 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör av Riksbbyggen särskilt tillhandahållet formulär användas.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

§ 39 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillräddas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 40 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

§ 41 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 43 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd

i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten använts i strid med 34 eller 37 §§,

4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavare genom att inte utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 34 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

§ 42 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 41 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 41 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 41 § 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 34 § 5 stycket punkten 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 41 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 36.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 41 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 34 sjätte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 41 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 41 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 41 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten

har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 43 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSAVGIFTSBETALNING

Är nyttjanderätten enligt 41 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 41 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 44 SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 41 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 41 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 41 § 1 a och bestämmelserna i 43 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 41 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 43 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

En uppsägning skall vara skriftlig.

§ 45 TVÅNGSFÖRSÄLJNING

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 41 § ovan, skall bostadsrätten tvångsföras enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

§ 46 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur Riksbyggen ekonomisk förening blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 47 SÄRSKILT KRAV FÖR ÄNDRING AV DESSA STADGAR

För ändring av dessa stadgar erfordras godkännande av Riksbyggen.

§ 48 MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske

genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/-lådor.

§ 49 FÖRENINGENS UPPLÖSNING

Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

§ 50 ANNAN LAGSTIFTNING

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning skall lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Riksbyggens Bostadsrättsförening
.....
vidstämma och
vidstämma intygas härmed

.....20...-.....-.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm 20...-.....-.....
Riksbyggen ekonomisk förening

.....



RIKSBYGGEN
106 18 Stockholm
Besöksadress: Kungsbron 21
Telefon: 0771-860 860
info@riksbyggen.se
www.riksbyggen.se

