

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (en juridisk person) som har till uppgift att äga och förvalta en bostadsfastighet och i den upplåta bostäder till sina medlemmar utan begränsning i tiden. Den eller de personer som förvärvar en bostadsrättslägenhet och beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen kallas Bostadsrättshavare.

Vid upplåtelsen betalar förvärvaren en insats till föreningen. Insatsen är likvid för den rätt som ges till förvärvaren att bo i en viss lägenhet på obegränsad tid. Det sägs ofta felaktigt att man köper en lägenhet. Den fysiska tillgången "lägenheten" ägs allt framgent av bostadsrättsföreningen. Som bostadsrättshavare äger man alltså bara rätten att bo i lägenheten och en andel i den fastighet som lägenheten ligger i. Andelen kallas för "andelstalet" och beräknas enligt två olika huvudmodeller,

1. antingen som en funktion av bostadsrättslägenhetens boarea (yta) i relation till den totala upplåtna boarean i föreningen eller
2. som en funktion av insatsen för den aktuella bostadsrättslägenheten i relation till det totala insatsbeloppet för alla upplåtna bostadsrättslägenheter i föreningen.

En tredje metod är att ett specifikt beräkningstal skapas för de lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Beräkningstalet kan innehålla ett antal olika parametrar som t.ex. lägenhetens boarea, belägenhet på våningsplan, befintligheten av balkong etc.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Som bostadsrättshavare och medlem i en bostadsrättsförening har man vissa rättigheter och skyldigheter. Listan över rättigheter är tämligen kort. Den omfattar i princip endast rätten att bo i den aktuella bostadsrättslägenheten under obegränsad tid samt utöva den rösträtt som tillkommer bostadsrätten. Listan över skyldigheter är betydligt längre.

citat

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrätts-havarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om

- Sidan 2

brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Slut citat

Ovanstående beskrivning av en bostadsrättshavares skyldigheter är oredigerat hämtat från Bolagsverkets mönsterstadgar.

En primär skyldighet för bostadsrättshavaren är att betala årsavgiften till föreningen i rätt tid. En medlem som åsidosätter denna skyldighet lastar därigenom över en del av det ekonomiska ansvaret på andra medlemmar i föreningen och riskerar därigenom att bostadsrätten förverkas.

Årsavgiften (hyran som många lite felaktigt kallar det) är föreningens intäkt för att täcka de kostnader som uppstår i skötseln av föreningen. Kostnaderna består av bl.a. kostnaderna för gemensam el, uppvärmning, vatten och avlopp samt sådana kostnader som uppstår i samband med underhåll och skötsel av fastigheten (byggnader och mark). Dit hänförs också t.ex. försäkringskostnader och skatter.

Kostnaderna fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt andelstalet.

STADGAR OCH EKONOMISK PLAN

Ett av de grundläggande dokumenten i en bostadsrättsförening är föreningens stadgar. Varje bostadsrättsförening har sina egna stadgar som antogs vid föreningens bildande. Stadgarna är ett officiellt dokument som är registrerat hos Bolagsverket.

Ett annat grundläggande dokument i en bostadsrättsförening är den s.k. Ekonomiska Planen. Den ekonomiska planen skapades vid föreningens bildande och är även den ett officiellt dokument som är registrerat hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen är en förutsättning för att föreningen skall kunna upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Den ekonomiska planen redogör i detalj för en mängd omständigheter och förhållanden för den fastighet som skall ägas av bostadsrättsföreningen. Den innehåller en detaljerad förteckning av alla lägenheter i fastigheten och den innehåller också en ekonomisk kalkyl och prognos som ofta spänner över en lång tidsperiod (10 år). Detta är ett mycket viktigt dokument och det förutsätts att personer som är intresserade att förvärva en bostadsrätt i föreningen tar del av den ekonomiska planen.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättshavare skall förutom sedvanlig hemförsäkring teckna en s.k. Bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsförsäkringen kan även tecknas kollektivt av föreningen.

ÅRSSTÄMMA, STYRELSE OCH REVISORER

Det beslutande organet i en bostadsrättsförening är föreningsstämman eller årsstämman som det kommer att heta efter en kommande lagändring. Varje bostadsrätt i föreningen har en röst. Om en bostadsrättslägenhet ägs av flera personer, t.ex. medlemmarna i en familj så är det fortfarande endast en röst per lägenhet. Det kan alltså aldrig finnas flera röstberättigade i en bostadsrättsförening än antalet bostadsrättslägenheter. På årsstämman skall ett antal viktiga beslut tas och det är därför viktigt att betona att deltagande i årsstämman är en av de viktigaste möjligheterna för medlemmarna att delta i föreningens skötsel. De frågor som skall behandlas på årsstämman redogörs i detalj för i föreningens stadgar.

Det verkställande organet i en bostadsrättsförening är styrelsen. Styrelsen utses av årsstämman och har ett långtgående ansvar för föreningens skötsel.

Styrelsen har långtgående befogenheter att besluta om föreningens skötsel och administration.

- Antagande av medlemmar i föreningen.

- Sidan 3

- Upphandling av leverantörer.
- Bevakning och uppföljning av föreningens ekonomi.
- Löpande skötsel och underhåll av byggnader och mark.
- Upphandling av lån och banktjänster.

Listan kan göras lång och sammanfattningsvis kan man säga att vara styrelseledamot i en bostadsrättsförening är ingen "walk in the park". Det är förknippat med ett stort ansvar, det är ofta mycket tidskrävande och kräver ett starkt engagemang från styrelseledamöterna. De är ju utsedda av föreningens medlemmar att sköta föreningen i alla avseenden.

En bostadsrättsförening måste ha en revisor. Det finns inget lagkrav på att revisorn skall vara auktoriserad. Revisorn utses av årsstämman och kan vara en medlem i föreningen, dock inte en ledamot av styrelsen. Revisorns uppgift är att granska förvaltningen av föreningen under det verksamhetsår som granskningen avser. Granskningen omfattar både styrelsens arbete och den ekonomiska förvaltningen. Revisorn skall vara en person med gott omdöme och goda ekonomiska kunskaper.