

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

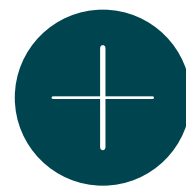


Illustration: Rebecca Elfö



10 vanligaste missförstånden

Guide: Bostadsrätterna
reder ut begreppen
om vad som gäller
för bostadsrätt.



Innehåll

Experten: Viktigt att ha koll på lånen
Förslag om andrahandsuthyrning får kritik
Så ersätts arbete i egna föreningen
Verktyg för föreningarnas webbplatser uppgraderas

Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:

Telefon: 0775-200 100

E-post: Formulär under Kontakt på webbplatsen alternativt via medlemsportalen.

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16.30. Se vår webbplats för avvikande tider.

Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På bostadsrätterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 9600 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Ställ din fråga till oss på formulärsidan under Stöd & rådgivning på bostadsratterna.se



Välkommen till

Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år. Tips och idéer till innehållet? E-posta info@bostadsratterna.se.

Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

Redaktör: Eva Blomberg

Adress: Bostadsrätterna, Drottninggatan 25, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfart

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Expertens: Viktigt att ha koll på föreningens lån

Hösten är här och hos många styrelser står "Budget 2024" på mötesagendan. Att planera föreningens ekonomi är alltid viktigt men kanske än mer nu i dessa bistra ekonomiska tider. – Framför allt behöver styrelsen ha koll på ifall lån ska sättas om, säger Tove Rickemyr, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Något formellt krav att styrelsen ska ta fram en budget finns inte, men den ger en helhetsbild av föreningens ekonomi och säkerställer att rätt avgifter tas ut av medlemmarna. Inte minst är det viktigt i tuffa perioder som många – dock inte alla – föreningar upplever nu.

– Det kan också vara inskrivet i stadgarna att föreningen ska ha en budget, så det behöver styrelsen kontrollera. Jag förespråkar till och med att ha en budget som sträcker sig flera år framåt, säger Tove Rickemyr, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

I budgetarbetet ingår att se över föreningens olika avtal, exempelvis för trapphusstädning, snöröjning och förvaltning, men även för värme, el och vatten. Även tomträttsavtalet om föreningen inte äger marken. Om föreningen har lokaler i fastigheten är det klokt att kontrollera om rätt hyra debiteras. Om inte, måste lokalhyresavtalen sägas upp för omförhandling.

– Men framför allt är det viktigt att ha koll på föreningens lån och i fall dessa ska sättas om. Om de har varit bundna till en låg ränta är det troligt att månadsavgifterna behöver höjas, säger Tove Rickemyr.

Med gällande ränteläge är rådet att inte binda lånen på någon längre tid. Som världsläget ser ut just nu är det

svårt att sia – både om höjda och sänkta räntor samt kostnader för exempelvis el. Det som är planerat kan också behöva ändras. Vilka åtgärder, enligt underhållsplanen, måste till exempel utföras det kommande året?

– Om föreningen inte har en väldigt god ekonomi kan styrelsen behöva skjuta på underhåll som inte är överhängande, men självklart måste mer akut underhåll ändå göras för att det inte ska bli ännu dyrare i slutänden, framhåller Tove Rickemyr.

Vad händer om styrelsen ser att kostnaderna i budgeten inte hålls under året? Behöver budgeten justeras då?

– Nej, budgeten är ett rörligt verktyg och behöver inte ändras efter hand. Det kan ändå vara en god idé att göra en budgetuppföljning efter halvårsskiftet och dra slutsatser inför nästa år. Som läget är just nu är också vårt råd att följa med i världsutvecklingen och försöka förstå hur den kan påverka föreningen, avslutar Tove Rickemyr. ○

Tove Rickemyr

Styrelserådgivare och ekonom, Bostadsrätterna



aktuellt

Foto: Unsplash



Regeringens förslag om att underlätta andrahandsuthyrning för den som har en villa eller bostadsrätt får kritik av Bostadsrätterna.

Bostadsrätterna kritisk till uppluckrade regler för andrahandsuthyrning

Regeringen vill att det ska bli lättare att hyra ut i andra hand och ger därför en utredare i uppdrag att se över nuvarande regler för andrahandsuthyrning i ägt boende. Bland annat ska en bostadsrättshavare kunna hyra ut längre perioder än i dag och även kortare tider utan skäl.

Strax före midsommar i år tillsatte regeringen en utredning som ska underlätta för den som har en villa eller bostadsrätt att hyra ut i andra hand.

Syftet är att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre än i dag, vilket enligt bostadsminister Andreas Carlson är det enklaste och snabbaste sättet att motverka bostadsbrist och lågt bostadsbyggande.

Vad gäller bostadsrätter vill bostadsministern bland annat att de ska gå att hyra ut under längre perioder än i dag när det finns skäl för det. Han vill även att reglerna blir generösare genom att medlemmar i vissa fall, under kortare tider, ska få hyra ut utan skäl. Dock poängteras att översynen av reglerna inte ska öppna för spekulationsköp av bostadsrätter för uthyrningsändamål.

Bostadsrätterna är kritisk till förslagen, eftersom bostadsrättsföreningar bygger på medlemmarnas engagemang och anser att dagens regler är tillräckliga. Det är också tveksamt om privatpersoners uthyrning löser den bostadsbrist och de utmaningar som finns på bostadsmarknaden.

Den 19 juli publicerade Svenska Dagbladet en debattartikel om regeringens nya utredning om andrahandsuthyrning som Bostadsrätterna skrivit under tillsammans med HSB och Riksbyggen.

Till utredare har hovrättsrådet Thomas Edling utsetts och han ska lägga fram sitt förslag i mars 2025. I uppdraget ingår även att förtydliga när tillstånd till andrahandsuthyrning krävs, det vill säga gränsen mellan att hyra ut i andra hand och att ha en inneboende. ○

Kurskvällar på plats i höst

Senare i höst

kommer vi att arrangera kurskvällar i Göteborg, Malmö och Stockholm.

Ytterligare information om tider och program samt även möjlighet att anmäla sig kommer att finnas på bostadsrattarna.se när det närmar sig. Notera redan nu datumen: 6 november i Göteborg, 7 november i Malmö och 23 november i Stockholm.

Prisbasbeloppet rekordhöjs – igen

Prisbasbeloppet för år 2024 har av SCB beräknats till 57 300 kronor. Det innebär ytterligare ett år med en rekordstor höjning, 4 800 kronor jämfört med 2023. Siffran är viktig för bland annat bostadsrättsföreningar, exempelvis då många styrelser har ett indexreglerat styrelsearvode. Prisbasbeloppet fastställs av regeringen efter förslag från SCB och beräkningen sker utifrån förändringen av konsumentprisindex.

Vår medlemsavgift för år 2024 oförändrad

Fakturorna för nästa

års medlemsavgift i Bostadsrätterna skickas som vanligt ut först i slutet av året, men redan nu kan vi berätta att medlemsavgifterna inte kommer att höjas för år 2024. Detta efter ett beslut i Bostadsrätternas fullmäktige som hölls i juni.



10 vanliga missförstånd om bostadsrätt

Mycket i en bostadsrättsförening känns självklart, men det finns också en rad missförstånd. Som att likhetsprincipen handlar om millimeterrättvisa och att en ny medlem måste utredas grundligt innan den släpps in i föreningen. Här följer tio vanliga missuppfattningar om boendeformen bostadsrätt.

Illustrationer: Rebecca Elfö

1

Vi måste göra en grundlig utredning om vi ska anta en ny medlem

Utgångspunkten bör vara att en bostadsrättsförening är öppen för alla och att en bostadsrättsinnehavare är fri att överlåta sin bostadsrätt till vem den vill. Många föreningar har ett bosättningskrav i sina stadgar, men därutöver är det egentligen bara två saker som är intressanta ur föreningens perspektiv att veta: att den nya medlemmen betalar sin avgift i tid och inte stör övriga medlemmar.

På många håll i landet kostar det mycket att köpa en bostad. Bankerna har vid långivningen redan konstaterat

att bolånetagaren är kreditvärdig. Att föreningen skulle komma fram till något annat är osannolikt även om det är vanligt förekommande att föreningar tar en kreditupplysning.

Skulle medlemmen inte betala avgiften står bostadsrättsföreningen alltid först i kön av fordringsägare om medlemmen tvingas sälja bostadsrätten. Då får föreningen före alla andra betalt för sina obetalda månadsavgifter, förutsatt att föreningen meddelat banken att medlemmen ligger efter med betalningen. Vad gäller personens skötsamhet är det svårt att undersöka. Föreningen kan inte heller begära att den blivande medlemmen lämnar utdrag ur brottsregistret. Olika rättsfall visar att det krävs mycket grova fall av misskötsamhet i tidigare boenden som skäl för att neka medlemskap.

2

Vi kan säga upp den som inte följer föreningens ordningsregler

Fullt så enkelt är det inte. Ordningsregler, eller trivselregler som många föreningar kallar dem, är regler som grannarna kommit överens om ska gälla. Reglerna kan ses som en tolkning av det som står i bostadsrättslagen, att medlemmen ska "bevara sundhet och gott skick inom eller utanför huset". Vad det innebär får i slutändan bedömas i domstolen om saken hamnar där. Det går alltså inte att sätta upp ordningsregler som per automatik blir skäl för uppsägning om någon skulle bryta mot dem.

3

Bostadsrätt är inget ägande – medlemmen äger bara rätten att bo där

Somliga hävdar detta av olika anledningar och det stämmer ju att bostadsrättslägenheten inte är en egen fastighet med lagfart. Samtidigt är bostadsrätter något som köps och säljs och få skulle uppfatta det som om de inte äger sin lägenhet, även om det finns en förening och en styrelse har till uppgift att förvalta föreningen på bästa sätt. Jämför bostadsrättsägandet med ägande i ett aktiebolag. Ingen ifrågasätter att en aktie inte skulle vara ett ägande. Därmed inte sagt att bostadsrättshavaren får göra vad den vill med sin lägenhet – den är ändå en del i helheten.

4

Styrelsens nej till andrahandsuthyrning står fast

Om en styrelse säger nej kan bostadsrättshavaren alltid få saken prövad i hyresnämnden och kanske få sin andrahandsuthyrning godkänd. Hyresnämnden bedömer skälen utifrån lag och praxis och kan bevilja uthyrning om det till exempel handlar om provsamanboende, sjukdom, arbete eller studier på annan ort.

5

Likhetsprincipen handlar om rättvisa

Likhetsprincipen handlar om att medlemmar ska behandlas lika, men olika behandling kan ändå vara befogad om det är sakligt motiverat. Den som bor på entréplanet får trots allt vara med och betala för renoveringen av hissen och den som har egen tvättmaskin i lägenheten betalar ändå för den gemensamma tvättstugan. Likhetsprincipen kan alltså innebära att en investering medför att vissa hushåll får bära en större ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intressen av att utnyttja investeringen.

6

Styrelsen fick inte ansvarsfrihet på årsmötet. Nu hamnar vi i domstol

Det sker inte per automatik. En föreningsstämma kan av olika skäl neka styrelsen ansvarsfrihet – både av sakliga och mindre sakliga skäl. Att bara få ett nekande på stämman innebär i sig ingenting, om ingen tar saken vidare. Den som anser att någon oegentlighet eller försumlighet förekommit får lämna in en stämningsansökan till domstol. Vid misstanke om brott får polisanmälan göras, varefter det utreds.

7

Föreningen har alltid rätt att komma in i medlemmars lägenheter

En sanning med modifikation. Bostadsrättslagen anger att: "Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbeten som föreningen svarar för." Det innebär inte att styrelsen har en generell rätt. Just ordet tillsyn används i en del föreningar som motivering för att utföra regelbundna besiktningar av exempelvis lägenheternas våtrum. Att ta sig in i medlemmars lägenhet utan anledning är något som många kan uppleva som integritetskränkande, medan andra tycker att det är bra att föreningen kartlägger så att inte huset skadas.

8

Alla måste komma på våra städdagar, annars får de betala en straffavgift

Alla vill inte vara med på städdagar och det får vi acceptera. En del människor vill ägna sin tid åt annat eller har kanske inte den fysiska förmågan. Samtidigt får styrelsen göra sitt bästa för att locka med trevlig samvaro vid dessa tillfällen. Ibland kan styrelsen tvingas höja månadsavgiften på grund av ökade kostnader för trädgårdsskötsel, men att ta ut en extra avgift av medlemmar som uteblir på städdagarna är inte lagligt. En förening kan enbart ta ut månadsavgift (årsavgift), upplåtelse- och överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning.

9

Vi har satt upp en varningsskylt om istappar och går fria från ansvar om olyckan är framme

Om det vore så skulle samtliga fastighetsägare i Sverige sätta upp skyltar i oktober och ta ner dem i april. Föreningar går inte fria från ansvar. Möjligen kan en domstol ta hänsyn till att föreningen försökt förebygga uppkomsten av en olycka, men någon generell frihet från ansvar finns inte i och med det.

10

En lokalhyresgäst kan överlåta lokalen till vem som helst

Nej, det finns tre förutsättningar som enligt lag gör det tillåtet att överlåta lokalen: att hela verksamheten överläts, att hyresgästen hyrt i minst tre år och att bostadsrättsföreningen inte har välgrundade skäl att säga nej. Det första kravet innebär att den som tar över ska bedriva samma typ av verksamhet. Ett kontor kan till exempel inte börja användas som restaurang utan styrelsens tillstånd, bland annat med tanke på ventilationen. Inte heller ska verksamheten konkurrera med en liknande verksamhet som redan finns i huset.

Krav nummer två betyder att det krävs synnerliga skäl att få överlåta om hyresgästen hyrt i mindre än tre år, till exempel dödsfall eller sjukdom. Det sista kravet handlar om att den nya lokalhyresgästen exempelvis ska ha betalningsförmåga. Uppfylls inte de tre kraven är det dock inget som hindrar att föreningen ändå godkänner en överlåtelse och i samband med det förhandlar om villkoren, till exempel hyran. ◦



Så hanterar ni ersättning för arbete i föreningen

I en del föreningar finns kompetens bland medlemmarna som gör att de kan utföra enklare uppgifter som styrelsen annars skulle ha anlitat extern hjälp för, såsom trappstädning eller trädgårdsskötsel. Kan då medlemmarna få ersättning för arbetet och på vilket sätt? Här reder vi ut hur ni hanterar det.

Ett sätt att hålla nere kostnaderna i föreningen är att medlemmar som har kunskap, tid och möjlighet utför enklare arbeten, så kallad självförvaltning.

Föreningen kan då sätta ner dessa medlemmars månadsavgifter, vilket är skattefritt för dem så länge det hålls inom en viss gräns.

För att ersättningen ska vara skattefri krävs först och främst att arbetsuppgifterna klassas som enkla. Till sådana förvaltningsuppgifter räknas det som vanligtvis skulle kunna utföras av alla bostadsrätts-havare. Alla medlemmar måste också ha samma möjlighet att utföra dessa.



Foto: Shutterstock

Kan medlemmar få ersättning för exempelvis trädgårdsarbete i bostadsrättsföreningen? I så fall, hur stor ska den vara?

Tips!



> Läs mer om självförvaltning på Skatteverkets webbplats. Där finns också information om bostadsrättsföreningens skyldighet att betala sociala avgifter och lämna kontrolluppgift till Skatteverket för den del av nedsättningen som inte är skattefri.

Vilka arbetsuppgifter handlar det om och inte?

Enligt Skatteverket räknas följande arbetsuppgifter till enkla:

- > Trappstädning
- > Trädgårdsskötsel
- > Enklare reparationer, exempelvis byte av LED-lampor och andra förbrukningsvaror
- > Tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage och tvättstugor

Exempel på arbetsuppgifter som inte anses enkla:

- > Styrelsearbete och redovisning
- > Större reparationer som till exempel vatten- och avloppsarbeten
- > Elarbeten
- > Fasadmålning och omläggning av tak

Så här räknar ni ut avdraget på årsavgiften för respektive medlem

- > Den totala kostnad för arbetet – det vill säga den kostnad föreningen skulle ha haft om tjänsten köptes externt – divideras med antalet bostäder som finns i bostadsrättsföreningen = skattefritt avdrag per medlem och år.

- > Om föreningen gör ett större avdrag än resultatet av uträkningen räknas den överskjutande delen som skattepliktig lön för medlemmen.

Exempel:

- > I en bostadsrättsförening med tio lägenheter sköter två av medlemmarna trappstädningen. Medlemmarna bor i varsin lägenhet. Om bostadsrättsföreningen i stället hade köpt in trappstädningen hade det kostat 36 000 kronor per år.

- > 36 000 kronor/10 lägenheter = 3 600 kronor

- > Bostadsrättsföreningen kan göra ett skattefritt avdrag på årsavgiften med 3 600 kronor per medlem och år.

När är nedsättning av månadsavgiften skattefri?

Nedsättningen av månadsavgiften är till viss del skattefri. För att nedsättningen ska vara skattefri krävs att den inte överstiger den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för motsvarande förvaltningskostnader. Samtliga medlemmar som deltar i självförvaltningen ska få nedsättning med samma belopp oavsett hur mycket arbete var och en av dem faktiskt har utfört. Det ska även finnas en överenskommelse eller ett avtal mellan bostadsrättsföreningen och dem som utför arbeten. ◦



Publiceringsverktyg för föreningars egna sajter uppgraderas

Som en av våra kostnadsfria förmåner har Bostadsrätterna i många år erbjudit medlemsföreningarna ett publiceringsverktyg för att enkelt kunna skapa egna webbplatser. Nu är det dags att utveckla och uppgradera tjänsten med målet att nuvarande användare inte ska märka övergången.

Det nuvarande verktyget har funnits sedan år 2013 och används av fler än 2 000 föreningar. Programvaran som används för föreningarnas egna webbplatser kommer att fasas ut av leverantören för att helt upphöra och därför planerar Bostadsrätterna att uppgradera befintlig plattform till en ny version. Förändringarna mellan dessa versioner är dock så omfattande att lösningen måste byggas upp på nytt.

Bostadsrätterna arbetar just nu med att utveckla och säkerställa den nya lösningen. Framför allt handlar det om att ta fram en automatiserad process för att uppgradera alla de webbplatser som finns i dag. Planen är att dessa ska flyttas över automatiskt till den nya plattformen under hösten 2023.

Den nya lösningen kommer i stort sett att likna den tidigare, med en stor fördel: att vi får en mer framtidssäker lösning som gör det möjligt att uppdatera verktyget och webbplatserna betydligt mer frekvent.

Målet med tjänsten är även fortsättningsvis att våra medlemsföreningar

enkelt ska kunna skapa och underhålla sina publika webbplatser för att sprida information till medlemmarna, men även till mäklare och andra intressenter.

Vad innebär uppgraderingen för er som redan använder tjänsten?

Målsättningen är att leverera en näst intill sömlös uppgradering, det vill säga en övergång som inte märks.

I ett första steg kommer den klassiska designmallen att finnas kvar och er webbplats ser ungefär likadan ut och har samma funktionalitet efter uppgraderingen. Detta är en förutsättning för att innehållet ska kunna överföras.

En av de första stora uppdateringarna därefter innebär att vi kan erbjuda en ny designmall, vilket är frivilligt. Designen är mer modern och kan hantera dagens skärmstorlekar och navigering via mobiltelefoner bättre. Även administrationsgränssnittet för att publicera innehåll samt övriga funktioner och användarhantering kommer att hanteras i stort sett lika som tidigare. Detta för att redaktören ska få en så smidig övergång som möjligt.

Läs mer om uppgraderingen samt frågor och svar på bostadsratterna.se. 

Förmåner för er som är medlemmar

Vi vill göra våra medlemmars vardag enklare genom information, rådgivning och praktiska verktyg som finns tillgängliga för er via telefon, e-post och vår webbplats. Läs om några av medlemsförmånerna här.

Styrelserådgivning via telefon och e-post

Behöver er styrelse råd i någon särskilt svår fråga? Vi erbjuder på vardagar våra medlemsföreningar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik.



Hitta alla medlemsförmåner under Medlemskap & förmåner på bostadsratterna.se (inloggning krävs)

Bostadsrättsskolan

Vi erbjuder också ett brett utbud av kostnadsfria kurser till er i styrelsen. Vi har även flera interaktiva digitala kurser att ta del av.

Sustend Underhållsplan

Ta reda på hur er förenings fastighet mår, vad som kommer att behöva åtgärdas och när samt vad varje åtgärd kan komma att kosta. Som medlemmar hos oss får ni 15 procents rabatt på den brf-anpassade versionen av Sustend Underhållsplan.

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Genom samarbetet med försäkringsmäklaren Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

Ökad kommunikation med boendeappen Boappa

Genom vårt avtal med Boappa erbjuds ni boendeappen helt kostnadsfritt. Tvåttstugebokning, dokumenthantering, styrelserådgivning och möjligheten för grannar att kommunicera och låna eller köpa prylar av varandra. Allt samlat på samma plats.



- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Mall för ekonomisk planering
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt"
- > Rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten

frågor/svar

Bostadsrätterna

Frågorna
är ställda av
styrelseledamöter
per e-post



Kan minderåriga äga bostadsrätten?

En av våra bostadsrättshavare har oväntat gått bort. Medlemmens två minderåriga barn bor nu i lägenheten med en släkting som är deras förmyndare. Släktingen har frågat om föreningen kan godkänna att barnen äger lägenheten även om de är under 18 år. Vad bör vi tänka på när vi besvarar frågan?

Svar: För att någon som är omyndig ska få köpa en bostadsrätt krävs att överförmyndaren i kommunen har gett sitt tillstånd. Om tillstånd ges får föreningen sedan pröva ansökan om medlemskap som vanligt. En fråga ni som styrelse kan ställa är om de omyndiga barnen kommer att kunna betala månadsavgifterna.



Åskadad värmepump – vem är ansvarig?

Vår nyproducerade bostadsrättsförening består av 19 radhus och vi har kollektivt bostadsrättstillägg. Varje radhus har sin egen värmepump och efter ett åsknedslag har vi fått problem med en av dessa värmepumpar. För att få den att fungera som den ska behöver vi beställa ett nytt kretskort och det är oklart om det går på garantin. Vem äger ansvaret i kostnadsfrågan? Det är väl ändå medlemmens ansvar att underhålla pannan? Om skadan går på garantin blir det väl kostnadsfritt för den boende?

Svar: Garantin omfattar vanligtvis fel i huset inklusive värmepannan, men med det menas ursprungliga brister som visar sig med tiden, inte sådant som beror på skador som inte har med själva entreprenaden att göra. Om skadan beror på ett åsknedslag blir det nog svårt att återopa garantin, om inte den beror på att något slags åskskydd inte fungerade som det skulle. Ni kan dock testa att reklamera felet till entreprenören. Om det inte går att använda garantin är ni hänvisade till ansvarsfördelningen enligt stadgarna. Om bostadsrättshavaren enligt dem har underhållsansvaret för värmepumpen får denne på egen bekostnad, eller med hjälp av den kollektiva bostadsrättsförsäkringen, reparera pannan.



Foto: Unsplash



Hur mycket pengar bör föreningen ha?

Hur mycket pengar på banken, alltså disponibla medel, bör vår bostadsrättsförening ha? Vi omsätter cirka en miljon om året och de enda inkomsterna är medlemmarnas månadsavgifter.

Svar: Tumregeln är att föreningen bör ha motsvarande tre månadsavgifter i disponibla medel. Vi rekommenderar dock att ni upprättar en likviditetsbudget för att se kassaflödet.



Vad ingår i "Årsavgift per kvadratmeter"?

Vi undrar vad som ingår i nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter" i årsredovisningen.

Svar: Nyckeltalet innefattar årets intäkt dividerad med antal kvadratmeter. Det är endast avgiften till föreningen som ska räknas, alltså inga andra avgifter såsom avgifter för parkeringsplatser eller bredband.



Måste vi sänka avgiften?

Vi har fått en begäran om sänkt avgift från en medlem i bostadsrättsföreningen. Familjen kan inte använda ett av sina rum eftersom det har uppstått en skada på fasaden till rummet. Föreningen har anlitat ett byggföretag som river delar av väggen och det kommer att ta tid innan rummet kan användas. Vilka skyldigheter har föreningen gentemot bostadsrättshavaren vad gäller sänkt avgift?

Svar: Utgångspunkten är att föreningen inte har någon skyldighet att sänka avgiften. En medlem har bara rätt till reducerad avgift om problemet som uppstått beror på att föreningen har varit vårdslös.