

## **Att bo i bostadsrätt**

Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. Det finns olika upplåtelseformer och i Sverige är bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt de allra vanligaste.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder till medlemmar, utan begränsning i tiden. En bostadsrätt är precis som det låter "rätten att bo i en bostad". En vanlig missuppfattning är att man äger sin bostad när man köpt en bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavaren äger inte sin bostad rent fysiskt, men har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur är ägare av fastigheten. I fastigheten finns ett antal lägenheter, där varje medlem har varsin lägenhet. Tillsammans med era grannar utgör ni bostadsrättsföreningens medlemmar och ni har ett gemensamt ansvar för er förening.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tid till sina medlemmar. Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin lägenhet – inte äganderätt.

### **Ansvar**

Som bostadsrättsinnehavare i en förening har man som skyldighet att ta hand om sin bostadsrätt. Som huvudregel ansvarar du som medlem för underhåll och reparationer av din lägenhet och bör vidta de åtgärder som krävs för att hålla lägenheten i ett gott skick. Du har ansvar för att åtgärda de skador som uppkommer i lägenheten, oavsett om de uppkommit genom egen åverkan eller på annat sätt, exempelvis, olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Föreningen ansvarar för övriga delar av fastigheten så som fasad, gemensamma utrymmen och gårdar.

### **Stadgar**

Styrelsearbetet regleras av bestämmelser i bostadsrättslagen, föreningslagen och bostadsrättsföreningens stadgar. Föreningens stadgar ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna. Stadgarna är grunden för vad som ska gälla för alla som bor i föreningen. Även om de kan se olika ut har alla stadgar det gemensamt att de måste följa lagarna. En av dessa är lagen om ekonomiska föreningar som reglerar bland annat vad en ekonomisk förening är, vad styrelsens ledamöter har för ansvar liksom revisorernas ansvar.

Bostadsrättslagen reglerar medlemskap i föreningen, rättigheter och skyldigheter för bostadsrättshavare, andrahandsuthyrning och mycket annat. Att bli medlem i en bostadsrättsförening innebär att den boende också accepterar stadgarna. För att om möjligt göra boendet i en bostadsrättsförening något lättare står det i stadgarna vad medlemmarna har för rättigheter och skyldigheter, liksom vad bostadsrättsföreningen som fastighetsägare har ansvar för. Lagen säger att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick "om inte något annat bestämts i stadgarna". Därför specificerar bostadsrättsföreningen stadgarna och vem som ansvarar för vad, föreningen kan ta större ansvar än vad lagen föreskriver. Till exempel får bostadsrättshavaren göra förändringar inne i bostaden men det innebär inte att medlemmen kan ta bort rör eller lägga nya, ta bort vattenburna element, ta ner eller utföra andra ingrepp i bärande väggar, det vill säga sådant som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna bär ansvar för. I stadgarna och lagen står det att sådana förändringar får genomföras om styrelsen har lämnat sitt godkännande.

Som komplement till stadgarna har många bostadsrättsföreningar även ordningsregler, som t.ex. säger att hundar inte ska rastas på innergården, eller att rökning inte är tillåtet på balkonger.

## **Interimsstyrelse**

Bostadsrättsföreningens interimistiska styrelse har bildat föreningen och är verksam fram tills alla har flyttat in och den slutliga finansieringen är utbetald. Interimsstyrelsen upprättar en ekonomisk plan för föreningen som sedan granskas, godkänns och intygas av särskilda intygsgivare från Bolagsverket. Ett av syftena med den ekonomiska planen är att beskriva bostadsrättsföreningens ekonomiska status och framtid. Den ekonomiska kalkylen ligger till grund för föreningens tillstånd att få teckna förhands- och upplåtelseavtal.

Den interimistiska styrelsen sluter även avtal om ekonomisk förvaltare som bland annat sköter aviseringen av månadsavgifter, samt teknisk förvaltare som t.ex. tar hand om miljön kring er fastighet, skötsel av soprum etc. den första tiden. Interimsstyrelsen upphandlar även entreprenörer för driften av fastigheten. Detta innefattar förvaltare, städning, sophämtning, snöskottning etc. Detta för att interimsstyrelsen ska överlämna en fullt fungerande fastighet till de nya medlemmarna.

## **Styrelse**

Efter en tid är det dags för överlämning från den interimistiska styrelsen till bostadsrättsföreningens styrelse. Det är vid den första föreningsstämman som den nya styrelsen väljs ut. Ni som bor i föreningen utser den nya styrelsen som består av boende i bostadsrättsföreningen. Därmed överlämnas styrelsearbetet från interimsstyrelsen. Styrelsen ska registreras hos Bolagsverket.

## **Vad gör styrelsen?**

Det är styrelsen som ansvarar för föreningen och det löpande arbetet mellan årsmötena. Styrelsearbetet regleras av bestämmelserna i Föreningslagen och Bostadsrättslagen, samt av bostadsrättsföreningens stadgar. Styrelsen har ansvar för föreningens ekonomi. Styrelsen ansvarar också för att se till att föreningens fastigheter hålls i ett bra skick och tar hand om praktiska frågor som rör bostadsrättsföreningen. Alltifrån upphandling av snöskottning till om du som medlem vill sätta upp en markis, så behöver du ett godkännande av bostadsrättsföreningens styrelse.