Att Bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform som har funnits sedan slutet på 1800- talet. Till en början löd verksamheten under Lag om ekonomiska föreningar. Denna lag var inte anpassad för boendefrågor och den första bostadsrättslagen kom 1930.   
En ny bostadsrättslag kom 1971 och nuvarande lag är från 1991. Vissa förändringar till nuvarande lag gjordes 2003. Bostadsrätt är en svensk företeelse men liknande boendeformer finns även i Norge och Finland.   
  
Med bostadsrätt har man nyttjanderätt till en viss lägenhet på obegränsad tid. En viktig skillnad mot hyresrätt som är en nyttjanderätt till en viss lägenhet på begränsad tid. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheterna och bostadsrättsinnehavarna måste vara medlem i denna förening. Som medlem och bostadsrättsinnehavare måste du ta hänsyn till föreningens regler ([stadgarna](http://www.bobattre.se/FaktaOrdlista.asp?Page=P05#s)) och lagar som reglerar boendeformen bostadsrätt.   
  
Som medlem i en bostadsrättsförening har du stor möjlighet att påverka ditt boende och detta är en av anledningarna till varför boendeformen har blivit så vanlig och populär. Medlemmar kan lämna förslag (motion) till föreningsstämman och om tillräckligt många stödjer förslaget (majoritet) blir detta verklighet. Detta kan röra boendemiljö, service, renovering eller andra boendefrågor. Naturligtvis kan förslaget medföra en kostnadshöjning vilket medför att månadsavgiften måste höjas, men möjligheten att kunna påverka sitt boende är värt mycket för många.

# Underhållsansvar av bostadsrätten

Som bostadsrättsinnehavare har man ansvar för inre underhåll i sin bostadsrätt. Underhållsansvaret är delvis reglerat av bostadsrättslagen men först och främst av föreningens stagdar.   
  
I bland kan det uppstå frågetecken angående vilka skyldigheter man har. I tabellen nedan illustreras mer övergripande de olika delar som föreningen respektive den boende ansvarar för.   
  
Fråga därför alltid styrelsen eller läs stadgarna om vad som gäller. För BRF Saläng finns en mer detaljerad gränsdragningslista som beskriver vilka delar som föreningen respektive den boende ansvarar för.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ansvarsfördelning** | **Boende** | **Förening** |
| **Dörrar** | | |
| Lägenhetens ytterdörr - utsida, målning, ytbehandlning |  | Föreningens ansvar |
| Lägenhetens ytterdörr - insida med karm, lister/foder lås och låscylinder, ringklocka m.m. | Boendes ansvar |  |
| Dörr/ar i lägenhet | Boendes ansvar |  |
| **Fönster och fönsterdörrar** | | |
| Karm och båge |  | Föreningens ansvar |
| Målning utsida |  | Föreningens ansvar |
| Beslag, handtag, gångjärn, spanjolett, tätningslister m.m. | Boendes ansvar |  |
| Inre målning samt målning mellan bågarna | Boendes ansvar |  |
| **Golv** | | |
| Yt- och underskikt som gipsskiva, spånskiva, sand | Boendes ansvar |  |
| **Tak** | | |
| Innertak yt- och underskikt som målning, puts, och stuckatur | Boendes ansvar |  |
| **Väggar** | | |
| Yttervägg och bärande konstruktion |  | Föreningens ansvar |
| Icke bärande innervägg | Boendes ansvar |  |
| Yt- och underskikt som tapet, målning, puts och fuktspärr i våtutrymmen | Boendes ansvar |  |
| **Köksinredning** | | |
| Kyl/frys, spis, diskbänk, diskmaskin, fläkt och annan inredning | Boendes ansvar |  |
| **Bad/tvätt och VVS** | | |
| Avloppsledning och golvbrunn |  | Föreningens ansvar |
| Badkar, duschkabin, vask, WC m.m. | Boendes ansvar |  |
| Tvättmaskin, torktumlare, golvvärme eller annan utrustning | Boendes ansvar |  |
| Kall- och varmvattenledning som är synliga och **enbart** till den egna lägenheten | Boendes ansvar |  |
| **El** | | |
| Elförsörjning till lägenheten |  | Föreningens ansvar |
| Säkringsskåp och elledningar som försörjer den **egna** lägenheten | Boendes ansvar |  |
| Armatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare | Boendes ansvar |  |
| **Ventilation och värme** | | |
| Ventilationskanaler som utgör del av husets ventilation |  | Föreningens ansvar |
| Ventilationsdon, utluftsdon och springventiler | Boendes ansvar |  |
| Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa | Boendes ansvar |  |
| Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat (Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för målning av radiatorer) |  | Föreningens ansvar |
| **Balkong** | | |
| Målning/underhåll räcken, inglasning, insida av bröstning och ytskiktet på balkonggolvet | Boendes ansvar |  |

Underhållsåtgärd som föreningen ansvarar för ska beställas av vice värden eller ordförande.

Lagar för bostadsrättsföreningar och dess medlemmar

[Bostadsrättslagen SFS *1991:614*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19910614.HTM) (BRL)  
[Lag om ekonomiska föreningar SFS *1987:667*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19870667.HTM) (LEF)  
[Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning *1982:352*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19820352.htm)  
[Bostadsrättsförordning *1991:630*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910630.htm)  
  
[Bokföringslagen SFS *1999:1078*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19991078.HTM) (BFL)  
[Fastighetstaxeringslagen SFS *1979:1152*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19791152.HTM)  
[Inkomstskattelagen SFS *1999:1229*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19991229.HTM) (IL)  
[Mervärdesskattelagen SFS *1994:200*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19940200.HTM) (ML)  
[Skattebetalningslagen SFS *1997:483*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19970483.HTM) (SBL)  
[Årsredovisningslagen SFS *1995:1554*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19951554.HTM) (ÅRL)  
  
[Lag om självdeklaration och kontrolluppgifter SFS *2001:1227*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/20011227.HTM) (LSK)  
[Lag om statlig fastighetsskatt SFS *1984:1052*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19841052.HTM)  
[Lag om statlig förmögenhetsskatt SFS *1997:323*](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19970323.HTM) (SFL)   
  
[Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar](http://www.skatteverket.se/blanketterbroschyrer/broschyr/info/378.4.39f16f103821c58f680007693.html) (SKV 378)

**Bostadsrätt A till Ö**

**Andelstal**

Beskriver hur stor procentuell andel du har i föreningen och hur stor andel av årsavgifterna som lägenheten skall betala. En förening brukar ha insats eller andelstal som beräkningsgrund för årsavgifterna. Det framgår av stadgarna vilken beräkningsgrund som gäller för just din förening. Oftast är andelstalet detsamma som lägenhetens ursprungliga insats i förhållandet till den totala insatsen och kan förenklat uttryckt sägas visa varje bostadsrätts andel av föreningens tillgångar och skulder.   
  
Total årsavgift för ett visst år kan du i efterhand få fram från föreningens årsredovisning. Din årsavgift (månadsavgiften x 12) skall du få fram genom att multiplicera andelstalet (oftast uttryckt i procent) med total årsavgift. Om ditt andelstal är 0,5% och totala årsavgiften är tio miljoner är din årsavgift alltså 50 000 kr. Dela siffran på 12 så får du fram månadsavgiften. Uppgifterna om insats/andelstal skall även framgå av ekonomisk plan som, som är aktuell tills ny ekonomisk plan antas eller föreningsstämman i behörig ordning beslutat om förändring av insats eller andelstal.

**Andrahandsuthyrning**

Uthyrning i andra hand av hela lägenheten. Andrahandsuthyrning kräver tillstånd från styrelsen och ansökan skall vara skriftlig. Den som hyr din lägenhet blir din hyresgäst och du blir hyresvärd.

**Ansvarsfrihet**

På ordinarie föreningsstämma prövas frågan om styrelseledamöternas ansvarsfrihet. De kan nekas ansvarsfrihet om de skadat föreningen ekonomiskt och därför bli avkrävda skadestånd.

**Avsägelse**

Bostadsrättshavare som utan ersättning vill lämna tillbaka sin bostadsrätt till föreningen. Uppsägningstiden är 3 månader.

**Balansräkning**

Visar föreningens tillgångar, skulder och eget kapital vid ett visst datum, räkenskapsårets sista dag. Finns med i föreningens årsredovisning.

**Bostadsrätt**

Den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelseformen, nyttjanderätt av en viss lägenhet på obegränsad tid. Endast den som är medlem i föreningen får ha bostadsrätt. Bostadsrätt räknas som lös egendom.

**Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med minst 3 medlemmar. Bostadsrättsföreningen ska vara registrerad hos Bolagsverket och ändamålet är att i det ägda huset upplåta lägenheter med bostadsrätt.

**Bostadsrättslagen**

Bostadsrättslagen är den lag som reglerar bostadsrättsföreningens verksamhet och medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. Se även lag om ekonomiska föreningar.  
[Bostadsrättslagen BRL](http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM)  
[Lag om ekonomiska föreningar](http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19870667.HTM)

**Ekonomisk plan**

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. Ekonomisk plan måste granskas av intygsgivare behörig av Boverket.  
  
Planen visar en ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. Här finns också en förteckning över lägenheterna och dess insats. Den ekonomiska planen är offentlig och kan vid behov beställas från bolagsverket. Sker förändringar av väsentlig betydelse skall en ny ekonomisk plan upprättas.  
I de allra flesta föreningar har endast den ursprungliga ekonomiska planen upprättats.

**Föreningstämma**

*Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ska hållas en gång per år (ordinarie* föreningsstämma). Medlemmar och styrelse kan påkalla extra föreningsstämma under särskilda förutsättningar. (Se vad som gäller i er förenings stadgar).  
  
Till ordinarie föreningsstämman kan medlemmarna lämna motioner (förslag från medlemmar). Se i stadgarna om när motionen skall vara inlämnad.

**Förhandsavtal**

Avtal som främst används vid nyproduktion av lägenheter och som träffas innan alla förutsättningar är klara och den ekonomiska planen kan upprättas. Avtalet innebär skyldighet för förening och förhandstecknare att teckna upplåtelseavtal.

**Förtursrätt**

Vid ombildning - hyresgästernas rätt att köpa sitt hus före andra spekulanter. Vissa handlingar måste upprättas innan man får förtursrätt. Läs mer under fliken [ombildning](http://www.bobattre.se/BostadsrattOmbilda.asp?Page=P02).

**Hyresnämnd**

Finns på flera orter i Sverige och prövar främst hyrestvister. För bostadsrätter prövar nämnden främst medlemskap, rätten för föreningen att göra ändringar i lägenheten och andrahandsuthyrning.

**Hyresrätt**

En upplåten nyttjanderätt på begränsad tid. Observera skillnaden mot bostadsrätt som är en upplåten nyttjanderätt på obegränsad tid.

**Inre reparationsfond**

Pengar som sätts av från årsavgiften för att kunna användas av bostadsrättshavaren för underhållet inne i lägenheten. Bokförs som en skuld i bostadsrättsföreningens balansräkning. När bostadsrätten säljs följer kvarstående pengar med bostadsrätten och övertas av köparen. Allt fler föreningar avskaffar denna fond då den medför en stor kostnad att administrera. Inre reparationsfond är avskaffad i BRF Saläng

**Inre underhåll**

Den skyldighet som en bostadsrättshavare har enligt stadgar och bostadsrättslag att sköta underhållet av sin lägenhet.

**Insats**

Insats enligt ekonomisk plan som den första ägaren till bostadsrätten betalar till bostadsrättsföreningen. Det totala insatsbeloppet ser ni i föreningens balansräkning.

**Intresseanmälan**

Aktuellt vid ombildning. Bostadsrättsföreningen lämnar in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, där minst 2/3 av hyresgästerna skriftligt godkänner att de vill att bostadsrättsföreningen skall bli fastighetsägare. Läs mer under [ombildning](http://www.bobattre.se/BostadsrattOmbilda.asp?Page=P02).

**Intygsgivare**

Av Boverket behörig person att granska ekonomiska planer och avge ett intyg över granskningen

**Kapitaltillskott**

Om föreningen behöver mer pengar kan föreningsstämman besluta om kapitaltillskott. Detta är ett alternativ om föreningen inte vill eller kan låna mer pengar. Samtliga medlemmar betalar då in sin andel av kapitaltillskottet. Kapitaltillskott redovisas på egen rad i balansräkningen. Kapitaltillskott är avdragsgillt för bostadsrättshavaren vid beräkning av kapitalvinst/kapitalförlust.

**Lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen)**

Själva grundlagen till en bostadsrättsförening då den är en ekonomisk förening. Ofta hänvisar bostadsrättslagen till denna lag, främst i frågor om styrelse, revisorer och föreningsstämma.  
[Lag om ekonomiska föreningar](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/SLS/LAG/19870667.HTM)

**Likabehandlingsprincipen**

En grundläggande princip i bostadsrättsföreningen är likabehandlingsprincipen. Föreningsstämman, styrelsen m fl har skyldighet att behandla alla medlemmar lika. I föreningens stadgar kan du läsa om vad som gäller i just din förening. Utöver stadgarna kan du se vad som är beskrivet i bostadsrättslagen.

**Likviditet**

Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.

**Lägenhetsförteckning**

Ett, icke offentligt, register som varje bostadsrättsförening har skyldighet att föra. I registret noteras b. la. ägare till bostadsrätterna samt vilka pantsättningar som finns. Läs mer i bostadsrättslagen 9 kap. 10§.   
[Bostadsrättslagen 9 kap. 10§](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM#K9P10)

**Medlemsförteckning**

Ett, offentligt, register över föreningens medlemmar. Skall innehålla uppgift om medlemmens namn och postadress samt om den bostadsrätt som medlemmen innehar.   
[Bostadsrättslagen 9 kap. 8§](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM#K9P8)

**Motion**

Förslag från medlemmar som skall behandlas på den ordinarie föreningsstämman. I stadgarna finns föreskrivet om när motionen skall vara inlämnad till styrelsen. Styrelsen skall redovisa motionerna och sitt ställningstagande till dessa i god tid före stämman. Motionerna skall finnas med som egen punkt på dagordningen till stämman.

**Ombildning**

En hyresrätt kan under särskilda förutsättningar ombildas till bostadsrätt se [Ombilda](http://www.bobattre.se/BostadsrattOmbilda.asp?Page=P02). Bestämmelser vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i   
[Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt](http://www.bobattre.se/Out.asp?UrlCat=4&Url=http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19820352.HTM).

**Oäkta/äkta bostadsrättsförening**

Det finns bara äkta bostadsrättsföreningar. I skattemässigt hänseende delar man upp föreningarna i privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag. Oäkta bostadsföretag beskattas på ett annorlunda sätt än privatbostadsföretag. Detta påverkar i högsta grad medlemmarna i bostadsrättsföreningar som beskattas som oäkta bostadsföretag. T ex har de inte möjlighet att få uppskov av kapitalvinst vid försäljning av bostadsrätt. I skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" finns dessa regler närmare beskrivet.  
[Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar](http://www.skatteverket.se/blanketterbroschyrer/broschyr/info/378.4.39f16f103821c58f680007693.html)

**Pantsättning**

Bostadsrätten kan pantsättas, d.v.s. lämnas som säkerhet vid upptagning av lån. Pantsättning skall noteras i lägenhetsregistret.

**Reporänta**

Reporänta är den ränta som bankerna kan låna eller placera till Riksbanken på sju dagar. Reporänta styr även utlåningsräntan (alltid 0,75 procentenheter högre än reporäntan) som är den ränta bankerna får betala när de lånar pengar av Riksbanken över natten.

**Resultaträkning**

Visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Finns med i föreningens årsredovisning.

**Revisor**

Väljs av medlemmarna för att granska styrelsens förvaltning och bokföring.

**Stadgar**

Interna regler som varje bostadsrättsförening måste ha. Kompletterar så att säga lagen. Stadgarna är själva grunden för en bostadsrättsförening. I stadgarna beskrivs reglerna för föreningens verksamhet. Aktuella stadgar skall vara registrerade hos bolagsverket. Stadgarna skall du kunna få via styrelsen.

**Styrelse**

Tillsätts av föreningsstämman. Styrelsen är bostadsrättsföreningens företrädare och tecknar föreningens firma. Styrelsen svarar för den löpande verksamheten. Styrelsen skall också verkställa det som föreningsstämman beslutar. Styrelsen registreras hos bolagsverket. Läs vidare i [Så fungerar styrelsearbetet](http://www.bobattre.se/BostadsrattStyrelse.asp?Page=P02).

**Upplåtelse**

När bostadsrättsföreningen första gången överlämnar en viss lägenhet till bostadsrättshavaren. Upplåtelse sker således endast en gång per lägenhet. När bostadsrätten framöver byter ägare kallas det överlåtelse (eller egentligen övergång, se nedan). Upplåtelsen skall vara mot ersättning (insats + eventuell upplåtelseavgift) och utan tidsbegränsning.

**Upplåtelseavgift**

En extra avgift som föreningen kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts senare än övriga bostadsrätter. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats enligt ekonomisk plan.

**Upplåtelseavtal**

Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt första gången överlämnas till bostadsrättshavaren.

**Uppskov**

Anstånd med att betala skatt på kapitalvinsten vid försäljning av en bostadsrätt.

**Utträde**

När en medlem lämnar bostadsrättsföreningen kallas det utträde. Man behöver inte söka om utträde. När man har sålt bostadsrätten räknas man per automatik ha lämnat bostadsrättsföreningen.

**Årsavgift**

Årsavgiften betalas av bostadsrättsinnehavarna och skall täcka föreningens kostnader. Vanligtvis delas årsavgiften i 12 delar och betalas per månad (månadsavgift).

**Årsstämma**

Annat namn på ordinarie föreningsstämma. Se [föreningsstämma](http://www.bobattre.se/FaktaOrdlista.asp?Page=P05#f).

**Övergång**

Ett samlingsord för alla situationer när en bostadsrätt får en ny ägare, exempelvis genom överlåtelse, bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande.

**Överlåtesle**

När bostadsrätten går över till ny ägare genom försäljning, byte eller gåva. Den nya ägaren måste bli antagen som medlem i föreningen för att överlåtelse skall kunna äga rum.