Bostadsrätt - en ekonomisk förening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Ditt engagemang och ansvar för föreningen, dess fastigheter och din lägenhet är avgörande för att föreningen ska fungera. Gemensamt ägande skapar ett trivsamt boende genom gemensamt ansvar.

**Medlemskap i ekonomisk förening**

Bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs enligt bostadsrättslagen. Du köper inte bostadsrättslägenheten, utan medlemskap i en bostadsrättsförening med nyttjanderätt av din lägenhet. Tillsammans äger och förvaltar medlemmarna fastigheten både byggnader och mark.

När du bor i en bostadsrättsförening har du möjlighet att själv påverka ditt boende och bostadsrätten är en tillgång du själv förvaltar bäst. Som bostadsrättshavare är man med och fattar beslut om hur huset ska skötas och det är ditt engagemang som medlem i föreningen som utformar ditt boende.

Av stadgarna framgår vilka skyldigheter och rättigheter den enskilda bostadsrättshavaren och föreningen har mot varandra.

**Organisation**

Besluten fattas vid den årliga ordinarie föreningsstämman eller vid en extra stämma. Varje bostadsrätt har en röst.

En styrelse sköter det löpande arbetet och den väljs vid föreningens årsmöte. Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi och ska se till att de beslut som medlemmarna fattar verkställs. Den väljs vid den ordinarie stämman av medlemmarna, som där också utser revisorer och valberedning.

**Ekonomi**

Precis som hyresgäster betalar hyra, måste den som har en bostadsrätt betala en årsavgift. Årsavgiften täcker föreningens kostnader för drift och underhåll av fastigheten och räntor och amorteringar på lån.

Föreningen är också skyldig att regelbundet avsätta medel för underhåll och reparationer.  
Varje år redovisar styrelsen föreningens ekonomi och verksamhet. I årsredovisningarna kan man se hur stora lån föreningen har, vilka som ingår i styrelsen, om reparationer gjorts och hur de i så fall finansierats. Har föreningen stora utgifter måste dessa kompenseras på annat sätt, exempelvis genom höjda avgifter.

**Bostadsrättshavarens ansvar**

I en bostadsrättsförening har både styrelse och medlemmar ansvar för att den ekonomiska föreningen ska fungera.

**Att hålla lägenheten i gott skick**

Du har skyldighet att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, förråd och liknande utrymmen som bara du själv disponerar i gott skick. Det gäller t.ex. tapetsering och målning i lägenheten, underhåll av badrum samt reparation av skador som uppstår.   
  
I föreningens fastighetsförsäkring ingår tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Hemförsäkring tecknas dock av bostadsrättshavaren själv.   
  
Skador som upptäcks skall rapporteras till fastighetsskötare eller vicevärdsexpeditionen. Akuta skador rapporteras omedelbart till styrelsen eller vicevärden (se telefonnummer på anslagstavlan i porten).

**Att följa föreningens regler**

Du är också skyldig att iaktta allt som krävs för att det ska råda ordning och reda inom fastigheten, så att den kan hållas i gott skick. Naturligtvis måste du också rätta dig efter föreningens regler och föreskrifter. Det kan t ex gälla bestämmelserna för hur tvättstugan får användas, eller hur trappstädningen ska skötas.

**Att betala avgift till föreningen**

Bostadsrättslagen anger vilka avgifter som föreningen får ta ut. Det kan vara årsavgift, överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift.   
  
Årsavgiften betalas månadsvis och den täcker kostnaderna för exempelvis sophämtning, vatten, värme, försäkringar och fastighetsskatt, samt räntor och amorteringar på föreningens lån.

**Att vara delaktig i brf: ens skötsel**

Om du innehar en bostadsrätt är du också medlem i bostadsrättsföreningen och därmed skyldig att ta ditt ansvar som medlem, exempelvis genom att aktivt delta i styrelsearbete, valberedning etc. Det är en ekonomisk förening som har bildats just för att äga föreningens hus och på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

**Andrahandsuthyrning**

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha tillstånd av styrelsen. Hämta blanketten på HSB Service Centers hemsida och motivera dina skäl för andrahandsuthyrningen. Service Center kontaktar sedan styrelsen för godkännande.  
  
Uthyrning under begränsad tid (högst ett år) medges normalt om det finns beaktansvärda skäl (t.ex. värnpliktstjänstgöring, studier eller arbete på annan ort).   
  
Att hyra ut till vuxna barn räknas också som andrahandsuthyrning.

Styrelsens ansvar

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Ordinarie stämma hålls en gång om året. Där utses en styrelse, som har ansvaret för den löpande förvaltningen och verksamheten mellan stämmorna.

**Styrelsens funktion**

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Ordinarie stämma hålls en gång om året. Där utses en styrelse, som har ansvaret för den löpande förvaltningen och verksamheten mellan stämmorna.   
  
Styrelsen är ansvarig inför stämman. Den kan bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen eller en enskild medlem om den avsiktligt bryter mot lagar och bestämmelser, eller om den genom slarv eller vårdslöshet vållar skada för föreningen eller någon medlem.   
  
Styrelsen är ytterst ansvarig för att föreningens förvaltning utförs på bästa sätt och att föreningen följer gällande lagar och bestämmelser. Styrelsearbetet regleras bl.a. av bestämmelser som finns i bostadsrättsföreningens stadgar, Bostadsrättslagen (BRL) och Lagen om ekonomiska föreningar (FL).   
  
Styrelsen företräder föreningen utåt och har rätt att ingå avtal för föreningens räkning, samt teckna dess firma.   
  
En central princip i en bostadsrättsförening är den så kallade likabehandlingsprincipen. Den innebär att stämman eller styrelsen inte på ett illojalt sätt får gynna eller missgynna vissa medlemmar på bekostnad av föreningen eller andra medlemmar.

**Styrelsens uppgift**

I princip kan styrelsens ansvar sammanfattas i följande punkter:   
· Att förvalta föreningens fastigheter och övriga tillgångar och se till att de underhålls väl. I en förening där styrelsen har god kontroll över ekonomin kan månadsavgifterna hållas nere och det finns pengar till underhållet.   
· Att sörja för en tillfredsställande organisation.   
· Att se till att redovisningen fullgörs enligt lag och att medelsförvaltningen är ordnad på betryggande och ändamålsenligt sätt.   
  
Styrelsen kan delegera olika åtgärder till anställd personal, eller då det gäller t ex teknisk eller ekonomisk förvaltning, till en särskild förvaltare. Den senare typen av delegering regleras vanligen genom mer eller mindre omfattande avtal.