



BRA ATT VETA FÖR DIG SOM BOR I EN  
**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING**



HSB – där möjligheterna bor



**VI SOM BOR** i bostadsrätt har stora möjligheter att utveckla vårt boende till något unikt och givande. Medlemmarna i en bostadsrättsförening äger tillsammans föreningens hus. Föreningen kan därmed skräddarsy förvaltning, service och kultur i området så att boendet motsvarar medlemmarnas önskemål.

Ju fler medlemmar som är villiga att ta ansvar för alla de små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening, desto bättre blir service, fritidsaktiviteter och grannsämja. Denna broschyr är tänkt att vara en hjälp för dig som vill sätta dig in i vad ett medlemskap och ett boende i en bostadsrättsförening i HSB innebär.

# INNEHÅLL

## VAD INNEBÄR BOSTADSRÄTT I HSB?

Tillsammans blir föreningarna starka	5
Stadgarna är bostadsrättsföreningens spelregler	5
Så bildas en bostadsrättsförening i HSB	5
En bostadsrätt kan säljas fritt	6
Bostadsrättshavarens skyldigheter	6
Andrahandsuthyrning kräver tillstånd	6
Avsägelse av bostadsrätten	6
Så styrs en bostadsrättsförening	6
Föreningsstämma hålls en gång om året	7
Kallelse tidigast fyra veckor i förväg	7
Formaliserad dagordning	7
En medlem har en röst	7
Motioner utan krusiduller	8
Styrelsen har ansvaret mellan stämmorna	8
Vem kan väljas in i styrelsen?	9
HSBs organisation	9

## HUR KAN VI PÅVERKA VÅRA BOENDEKOSTNADER?

Planera långsiktigt	10
Årsredovisning	10
Årsredovisningen är nyckeln till föreningens ekonomi	10
Resultaträkningen visar vad som hänt under året	10
Intäkter	10
Kostnader	12
Driftkostnader	12
Underhållskostnader	12
Kapitalkostnader	12
Bostadsbeskattning	12
Årets resultat avslutar resultaträkningen	13
Balansräkningen visar det ekonomiska läget	13
Tillgångar	13
Eget kapital och skulder	13
Är föreningen stark ekonomiskt?	13

## 5 FASTIGHETSFÖRVALTNING

Smått och stort ingår i förvaltningen	14
Utemiljön viktig	14
Skräddarsydd förvaltning efter behov	14
Medlem ansvarar för sin bostadsrätt	14
Medlemmarna har rätt till information	14

## HSBs MILJÖARBETE

Miljöarbetet i bostadsrättsföreningarna	17
Sätt tydliga miljömål	17
Ställ krav på entreprenörer	17

## KULTUR OCH GEMENSKAP

Viktigt att styrelsen stödjer aktiviteter	18
Ta vara på nya medlemmar	18
Studieorganisatören är spindeln	18
Vilka aktiviteter passar i min förening?	18

## DET GODA BOENDET

HSB förr	20
Utveckling av det goda boendet	20





# VAD INNEBÄR BOSTADSRÄTT I HSB?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen.

I Sverige finns cirka 20,6 procent av bostäderna i bostadsrättsföreningar. Det finns omkring 330 000 HSB-bostadsrätter.

Vi som bor i bostadsrätt har stor frihet att själva utforma vårt boende. Tillsammans beslutar vi när vårt hus ska renoveras och när vi ska göra större miljöåtgärder. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren får förändra i lägenheten. Ska bostadsrättshavaren göra ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av vissa ledningar eller någon annan väsentlig ändring krävs normalt styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av sin bostadsrätt. Det innebär att bostadsrättshavarna själva beslutar när deras bostadsrätt ska tapetseras och målas om.

När vi går med i en bostadsrättsförening får vi inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och föreningens egna stadgar. Bostadsrättslagen hänvisar i många frågor till lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen).

## TILLSAMMANS BLIR FÖRENINGARNA STARKA

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation, där personer frivilligt samverkar för att tillgodose sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål. HSB har sin styrka i att kombinera lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan i tre led. De tre leden är bostadsrättsföreningen, HSB-föreningen och HSB Riksförbund. Inom HSB-organisationen finns cirka 4 000 bostadsrättsföreningar.

**” Reglerna för en bostadsrättsförening finns i stadgarna.**

En grundtanke med HSB är att erbjuda medlemmarna något mer än enbart en bostad. I samverkan kan föreningarna utveckla social service och fritidsaktiviteter i bostadsområdena. Genom samverkan finns stora möjligheter att tillsammans skapa ett gott boende.

## STADGARNA ÄR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SPELREGLER

En bostadsrättsförening får inte skötas hur som helst.

I bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar regleras många frågor av stor betydelse för bostadsrättsföreningen. Enligt lagen måste alla ekonomiska föreningar ha stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av föreningens spelregler. HSB har tagit fram normalstadgar som många HSB bostadsrättsföreningar använder sig av.

I stadgarna regleras frågor om hur bostadsrätter ska skötas, vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, styrelsens befogenheter, föreningsstämma och så vidare. När man blir medlem i en bostadsrättsförening accepterar man föreningens stadgar och åtar sig att följa dem. Man kan förstas senare verka för ändring av stadgarna så länge det inte strider mot lagen.

Mycket av det som medlemmar tycker är viktigt i föreningen, exempelvis hur städningen fungerar, hur tvättstugan är utrustad, vilka träd och buskar som finns runt husen, regleras varken i lagar eller föreningens stadgar. Sådana frågor beslutar medlemmarna om helt själva genom den förtroendevalda styrelsen. Behoven växlar i olika föreningar och från tid till annan.

Denna broschyr utgår från 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 4.

## SÅ BILDAS EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING I HSB

De flesta som bor i en bostadsrättsförening i HSB kommer in i en färdigbildad förening. En bostadsrättsförening bildas formellt redan när HSB-föreningen på orten skaffar tomtmarken och börjar planeringen av området. De första medlemmarna i bostadsrättsföreningen är därför HSB-föreningen samt oftast ledamöter och suppleanter från den föreningens styrelse.

När bostadsrättsföreningen senare upplåter bostadsrätterna får varje bostad ett pris, kallad insats. Insatsen är föreningens egna kapital som används för att betala den del av produktionskostnaden som inte täcks av lån. Bostadsrätten får också ett andelstal som ligger till grund för att beräkna månadsavgiften. Avgiften kan också beräknas utifrån insatsen som omräknas till fördelningstal. Månadsavgiften ska täcka bostadsrättens del av föreningens kostnader och beslutade reserveringar. Kostnader för

värme, vatten, el och renhållning kan tas ut efter förbrukning om det finns tekniska möjligheter att beräkna den. I andra fall fördelas kostnaderna mellan medlemmarna efter samma grunder som månadsavgiften. Månadsavgiften, som formellt sett heter årsavgift, fastställs av bostadsrättsföreningens styrelse.

### EN BOSTADSRÄTT KAN SÄLJAS FRITT

En bostadsrättshavare kan sälja, eller överlåta som det korrekt kallas, sin bostadsrätt fritt och själv komma överens med köparen om priset. Ett skriftligt avtal som undertecknas av köpare och säljare måste upprättas, där det framgår vilken bostadsrätt överlåtelsen gäller samt köpeskillingen. För att köparen ska bli bostadsrättshavare krävs att styrelsen beviljar denne medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om inte medlemskap beviljas blir köpet ogiltigt och köparen kan inte ta bostaden i besittning och flytta in.

I de flesta fall sköter HSB-föreningen på orten, på uppdrag av bostadsrättsföreningen, administrationen kring överlåtelsen. I samband med överlåtelsen får bostadsrättsföreningen ta ut en överlåtelseavgift för att täcka de administrativa kostnaderna.

### BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

I stadgarna nämns olika situationer då bostadsrätten anses förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren. Detta kallas förverkande av nyttjanderätten och gäller i följande situationer:

- Om bostadsrättshavaren inte betalar insats inom två veckor efter föreningens anmaning.
- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgiften eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfalldagen. Bostadsrättshavaren kan dock återvinna bostadsrätten genom att betala inom tre veckor efter uppsägningen. En bostadsrättshavare som vid upprepade tillfällen återvinner nyttjanderätten eller vid upprepade tillfällen betalar månadsavgiften för sent riskerar att förlora bostadsrätten.
- Om bostadsrättshavaren hyr ut bostaden i andra hand utan tillstånd.
- Om bostaden används på annat sätt än som avsetts. I regel är det förbjudet att använda en bostadslägenhet till kontor eller affärslokal.
- Om bostadsrättshavaren genom vårdslöshet fått in ohyra i bostaden.
- Om bostadsrätten vanvårdas.
- Om bostadsrättshavaren stör sina grannar eller på annat sätt uppträder på ett oacceptabelt sätt.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till bostadsrätten när föreningen har rätt till det. Föreningen kan exempelvis behöva utföra något arbete i bostaden.
- Om bostaden används för brottslig verksamhet, exempelvis koppleri.

### ANDRAHANDSUPPLÅTELSE KRÄVER TILLSTÅND

Det är styrelsen som beslutar om vilka skäl som godtas för att få tillstånd utifrån föreningens stadgar och gällande lagstiftning. Andrahandsuthyrningar brukar tillåtas när den som vill hyra ut har skäl att hyra ut sin bostad. Det gäller till exempel när bostadsrättshavaren långvarigt vårdas på sjukhus, eller arbetar alternativt studerar på annan ort eller önskar provsambo. För tillstånd krävs också att föreningen inte har befogad anledning att säga nej till uthyrningen. Bostadsrättsföreningen ska tidsbegränsa tillståndet för andrahandsuthyrning. Vanligtvis ges tillstånd på sex månader eller ett år. Detta kan sedan förlängas.

Bostadsrättshavare som inte är nöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden för att få beslutet överprövat.

När en medlem bara ska hyra ut ett rum och själv bo kvar i resten av bostaden behövs inget tillstånd av styrelsen. Avgörande för om det är en andrahandsuthyrning är om andrahandshyresgästen brukar lägenheten, eller del av lägenheten, självständigt.

### AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTTEN

På vissa orter i Sverige kan bostadsrättshavare ha svårt att hitta köpare till sin bostadsrätt när de vill flytta från föreningen. I ett sådant läge kan bostadsrättshavaren avsäga sig sin bostadsrätt. Det görs skriftligt till styrelsen och får ske tidigast två år efter det att lägenheten upplåts med bostadsrätt första gången. "Uppsägningstiden" är tre kalendermånader.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen när uppsägningstiden gått ut. Bostadsrättshavaren avstår från all ersättning för sin bostadsrätt.

### SÅ STYRS EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Styrelsen leder föreningens arbete mellan stämmorna och ansvarar för förvaltningen.

Revisorerna ska granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Valberedningen ska förbereda de val som sker på föreningsstämman genom att tillfråga och föreslå kandidater.



## FÖRENINGSTÄMMA HÅLLS EN GÅNG OM ÅRET

På föreningsstämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året. Enligt föreningslagen ska stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningen kan i sina stadgar närmare precisera när stämman ska hållas. Ju tidigare på det nya verksamhetsåret som stämman kan hållas, desto bättre.

Styrelsen kan sammankalla till extra stämma. Vanligen brukar medlemmarna kallas till en extra stämma när stadgarna ska ändras. Stadgeändringar kräver vanligtvis beslut på "två på varandra följande stämmor" och det är då inte praktiskt att vänta på ytterligare en ordinarie stämma. En extra stämma kan också behövas om flera ledamöter lämnat styrelsen och kompletteringsval måste göras. Extra stämma ska också hållas om en revisor eller minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna begär det.

## KALLELSE TIDIGAST FYRA VECKOR I FÖRVÄG

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen får utfärdas tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman (en vecka före extra stämma enligt 2003 års normalstadgar). Enligt stadgarna ska kallelsen sättas upp på lämplig plats i bostadshuset. Den ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman.

Om stämman hålls vid en annan tidpunkt än det som sägs i stadgarna eller om föreningen ska likvideras eller slås samman med en annan förening måste skriftlig kallelse sändas till alla medlemmar under deras senast kända adress.

## FORMALISERAD DAGORDNING

Föreningsstämman är mycket formellt upplagd. Dagordningen finns angiven i stadgarna. Stämman kan delas in i tre huvuddelar förutom inledningen då bland annat mötesordförande väljs.

- Den första delen är en genomgång av årsredovisningen och revisorernas berättelse. Stämman ska dessutom alltid fastställa resultat- och balansräkningen samt besluta om hur föreningens vinst eller förlust ska disponeras och om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet.
- Den andra delen innehåller val av styrelse, revisorer, valberedning samt fullmäktigeledamöter och i förekommande fall ombud till HSB-föreningens distriktsstämma.
- Den sista delen består av övriga anmälda ärenden.



Har föreningen fått in förslag från medlemmarna, så kallade motioner, ska dessa anges både på dagordningen och i kallelsen. Då får medlemmarna tid på sig att fundera över förslagen. Under övriga frågor har styrelsen också möjlighet att komma med förslag eller information. Stämman får dock endast besluta i frågor som är med i kallelsen.

En del föreningar inbjuder sina medlemmar till informationsmöten mellan stämmorna. Då kan styrelsen i lugn och ro förklara och svara på frågor om föreningens ekonomi, planerad ombyggnad/renovering eller annat som är av intresse för alla medlemmar.

## EN MEDLEM HAR EN RÖST

Huvudregeln i alla typer av föreningar är att varje medlem har en röst. Denna princip gäller också för bostadsrättsföreningar. Dock finns ett undantag och det gäller om flera medlemmar tillsammans äger en bostadsrätt. Då har medlemmarna gemensamt en röst. Vem av medlemmarna som faktiskt ska rösta får de själva komma överens om när röstkortet delas ut. I närvaroförteckningen ska antecknas vem av bostadsrättshavarna som utövar rösträtten. Äger en bostadsrättshavare flera bostadsrätter har han/hon ändå bara en röst.

Om en medlem inte har möjlighet att själv komma till stämman kan han/hon lämna fullmakt till ett ombud. Fullmakten ska vara skriftlig, daterad och inte äldre än ett år. Den behöver inte vara bevittnad. Endast medlems maka, sambo eller annan medlem får vara ombud om inte annat anges i föreningens stadgar. (Enligt 2003 års normalstadgar kan annan medlem, make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn vara ombud för en fysisk person.)

En medlem har också rätt att ta med sig ett biträde till stämman. Biträdet, som inte har rösträtt, kan ge medlemmen hjälp i ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor eller bara vara ett allmänt stöd. Samma krets av personer som kan vara ombud får också vara biträde. För juridiska personer gäller andra regler om vem som får vara biträde eller ombud.

Beslut vid stämman fattas normalt med enkel majoritet. Med enkel majoritet menas att ett förslag har fått mer än hälften av rösterna. Vissa beslut måste dock fattas med kvalificerad majoritet, till exempel 2/3 eller 3/4 av rösterna. Ett exempel på detta är ändring av stadgarna.

### **MOTIONER UTAN KRUSIDULLER**

Föreningsstämman handlar inte bara om att granska den verksamhet som redan varit. Än viktigare är det egentligen att diskutera föreningens framtid. Styrelsen kan ta tillfället i akt och ta upp viktiga frågor till diskussion. Stämman är ett utmärkt tillfälle för styrelsen att få idéer och vägledning hur medlemmarna vill att föreningen ska drivas.

Stadgarna ger medlemmarna rätt att anmäla ärenden till stämman. Dessa förslag kallas motioner och ska lämnas skriftligt och i förväg. I stadgarna finns angivet när motionstiden går ut. Styrelsen ska sedan ha tid på sig att besvara motionen. Motion och svar bör bifogas med kallelsen.

För att ett ärende ska anses som en motion ska den innehålla ett förslag till åtgärd.

### **STYRELSEN HAR ANSVARET MELLAN STÄMMORNA**

Stämman är högsta beslutande instans i bostadsrättsföreningen. Men det är inte möjligt att ta upp alla löpande frågor på stämman. Därför utser stämman en styrelse som ansvarar för skötseln av föreningens hus och andra tillgångar mellan stämmorna. Styrelsen får därmed ett mycket stort inflytande i föreningen. Det är inte ovanligt att en styrelse fattar hundratals beslut under ett verksamhetsår.

Styrelsen kan dock inte göra vad som helst. Styrelsen får exempelvis inte sälja eller ge bort föreningens fasta





egendom eller tomträtt. Styrelsen får heller inte riva eller bygga om fastigheten utan stämmans godkännande.

Enligt stadgarna ska styrelsen besluta om årsavgifter, upprätta underhållsplan, upprätta budget, besiktiga föreningens egendom varje år samt anta nya medlemmar.

Därutöver finns en mängd arbetsuppgifter som styrelsen också ansvarar för. Det handlar om att upphandla administrativa och tekniska tjänster, att leda och utöva tillsyn över eventuella anställda föreningen kan ha, att förvalta föreningens tillgångar samt se till att redovisningen fullgörs enligt lag.

Styrelsen träffas regelbundet och måste föra protokoll vid mötena. Hur omfattande protokollen ska vara beslutas av styrelsen. På styrelsens möten dryftas en hel del frågor som kan vara av personlig och känslig art. Det förekommer också affärsmässiga överväganden, därför är protokollen inte några "offentliga" handlingar som medlemmarna fritt har rätt att ta del av. Det mesta som diskuteras och beslutas i styrelsen rör ändå sådant som medlemmarna har all anledning att få reda på. Därför bör styrelsen se till att det finns rutiner att sprida den allmänna informationen till medlemmarna, kanske via regelbundna husmöten, ett medlemsblad, hemsida på Internet etcetera.

Föreningsstämmans protokoll ska däremot alla medlemmar kunna ta del av. Protokollet brukar i regel inte delas ut till medlemmarna, men ska finnas tillgängligt senast tre veckor efter stämman hos bostadsrättsföreningen.

Styrelsens jobb granskas fortlöpande av revisorerna. De har givetvis rätt att ta del av alla protokoll och andra handlingar.

## HEM KAN VÄLJAS IN I STYRELSEN?

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva ledamöter och högst fyra suppleanter. Det är föreningsstämman som bestämmer hur många som ska väljas. En ledamot ska utses av HSB-föreningen. De kan även utse en suppleant till denna ledamot. HSB-ledamoten ska också kunna vägleda ledamöterna i olika frågor utifrån sin erfarenhet från andra föreningar och sin kunskap om HSB-föreningen.

Styrelseledamöterna väljs på två år och avgår växelvis. Så skapas kontinuitet i styrelsens arbete.

Den som ska väljas in i styrelsen ska vara myndig och får inte vara försatt i konkurs eller ha förvaltare enligt föräldrabalken. Dessutom ska personen vara medlem i bostadsrättsföreningen eller i HSB-föreningen. HSB-föreningen är i sin tur medlem i alla bostadsrättsföreningar. En medlems make eller sambo kan också väljas in i styrelsen även om vederbörande själv inte är medlem.

Styrelsens ordföranden väljs på föreningsstämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själva och utser inom sig bland annat sekreterare. (Enligt 2003 års normalstadgar väljs styrelsens ordföranden inte på föreningsstämman.) Vidare ska styrelsen utse en studieorganisatör. Studieorganisatören behöver inte vara ledamot eller suppleant i styrelsen.

Uppdraget som styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag. Det innebär att stämman kan avsätta en styrelseledamot eller suppleant även om mandatperioden inte har gått ut. Den förtroendevalde har också rätt att avgå när som helst under mandatperioden utan att hänvisa till några speciella skäl.

Som medlem kan man inte kräva att styrelseledamöterna ska kunna och göra allt. För att klara vissa frågor måste bostadsrättsföreningen ibland köpa kompetens utifrån. Däremot ska styrelseledamöterna känna till vilka lagar och regler som gäller, hur en budget arbetas fram, hur underhållsplaner upprättas och följs upp. De flesta HSB-föreningar har återkommande utbildning för styrelseledamöter.

## HSBs ORGANISATION

HSB är organiserad i tre led, bostadsrättsföreningarna, HSB-föreningarna och HSB Riksförbund. Medlemmarna i bostadsrättsföreningarna bestämmer om allt som har med den egna bostadsrättsföreningen att göra.

Bostadsrättsföreningarna liksom bostadsrättshavarna är medlemmar i och äger de regionala HSB-föreningarna. HSB-föreningen är i sin tur medlem i bostadsrättsföreningarna. Medlemskapet är ömsesidigt och det är därför som HSB-föreningen utser en ledamot och eventuellt även en suppleant till styrelserna. HSB-föreningen har till uppgift att skapa så goda förutsättningar för sina medlemmar som möjligt. Från HSB-föreningarna ska bostadsrättsföreningarna få fullgod service och kunna köpa förvaltningstjänster till konkurrenskraftiga priser. Många av HSB-föreningarna har också medlemskort som ger medlemmarna olika förmåner.

HSB Riksförbund ägs av HSB-föreningarna och ska stödja HSB-föreningarnas verksamhet samt aktivt verka för HSBs gemensamma intressen. Detta görs bland annat genom att söka påverka bostadspolitiken så att förutsättningar förbättras för att skapa ett gott boende åt medlemmarna.

**”Alla medlemmar har rätt att få se stämmoprotokollet, men inte styrelseprotokollet.**

# HUR KAN VI PÅVERKA VÅRA BOENDEKOSTNADER?

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet. Hur är ekonomin i din förening?

## PLANERA LÅNGSIKTIGT

En bostadsrättsförening ska drivas enligt självkostnadsprincipen. Föreningen ska på sikt varken gå med vinst eller förlust. Men att planera och budgetera alla intäkter och utgifter exakt låter sig inte göras. Verkligheten bjuder, som bekant, på överraskningar. Oftast visar bostadsrättsföreningar en mindre vinst eller ett överskott. Dessa medel utgör en reserv inför oförutsedda utgifter i framtiden.

Ibland känner styrelsen i förväg till att vissa kostnader kommer att öka om några år, till exempel ett omfattande och kostsamt underhåll av fastigheten. I ett sådant läge kan det vara förnuftigt att ta ut månadsavgifter som ligger i överkant under några år, så att föreningen går med överskott och kan samla kapital. Detta kapital används för att utjämna kostnader över tiden så att dessa inte slår igenom i plötsligt och dramatiskt ökade månadsavgifter, när exempelvis en större underhållsåtgärd ska utföras.

## ÅRSREDOVISNING

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Förutom det värde årsredovisningen har för föreningens styrelse är dess främsta uppgift att ge information om föreningens resultat och ekonomiska ställning till olika intressenter. Till intressenterna hör förutom föreningens medlemmar bland annat anställda, banker/långgivare, myndigheter, leverantörer och kunder. För potentiella köpare utgör årsredovisningen en av de viktigaste informationskällorna.

## ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL FÖRENINGENS EKONOMI

Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse. Bokslutet omfattar resultaträkning och balansräkning. Till vissa poster finns kompletterande och förklarande notanteckningar.

Förvaltningsberättelsen inleder årsredovisningen och förklarar i text vad som hänt under året. Här finns uppgifter om vilka som haft uppdrag i föreningen och en redovisning av allt väsentligt som inträffat under eller efter räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen ska också

innehålla fakta om fastighetens tillstånd, anställda, överlåtelser samt de aktiviteter som hållits inom föreningen. Även framtida förväntad utveckling ska redovisas.

I en del föreningar tar styrelsen chansen att berätta mer utförligt vad som hänt under året. Årsredovisningen är ju en skrift som når alla medlemmar. På så sätt blir årsredovisningarna en löpande "uppslagsbok" över vad som hänt i föreningen, något som nya medlemmar kan ha nytta av. Årsredovisningar efterfrågas också i allt större utsträckning av mäklare, banker och så vidare.

## RESULTATRÄKNINGEN VISAR VAD SOM HÄNT UNDER ÅRET

En resultaträkning innehåller mest siffror. Här kan medlemmarna se vilka intäkter och kostnader föreningen haft under det gångna året samt eventuell inkomstskatt som föreningen måste betala.

## INTÄKTER

Med intäkter menas försäljningsvärdet av de prestationer som levereras eller utförs under en viss period. Årsavgifter från medlemmarna är vanligtvis bostadsrättsföreningens största inkomstkälla. Avgifterna ska, tillsammans med ränteintäkter, räntebidrag och hyresintäkter, täcka drift- och räntekostnader samt underhåll och reserveringar. Intäkterna från årsavgifter och hyror redovisas netto i resultaträkningen under posten "Nettoomsättning". Hyres- och avgiftsbortfall som uppstått på grund av att lägenheter och lokaler stått tomma har således avräknats i denna post. Även eventuell avsättning till inre fond är avräknad. I notanteckningarna finns specificerat vad som ingår i nettoomsättningen. Eventuella avgifts- och hyresförluster som uppstått på grund av att medlemmar och hyresgäster av olika skäl inte betalat in sina årsavgifter eller hyror redovisas som en driftskostnad. Detta dock först efter att försök till indrivning har skett utan resultat. Ränteintäkter kommer i allmänhet från olika inlåningskonton i bank eller hos HSB. HSB-föreningen hjälper till att placera pengar på konton som ger bra ränta. Det är inte helt ovanligt att bostadsrättsföreningar med god likviditet gör andra placeringar för att få en bättre ränta.

Däremot bör en bostadsrättsförening inte placera kapital i aktier eller aktiefonder. Sådana placeringar är alltför riskfyllda för en bostadsrättsförening.





# ” Föreningar som börjat kompostera sitt hushållsavfall har kunnat minska sina utgifter för sophämtning påtagligt.

## KOSTNADER

Med kostnader menas anskaffningsvärdet på de resurser som ett företag förbrukat under en viss period. Det finns olika typer av kostnader. Hur man väljer att specificera dessa i årsredovisningen skiljer sig mellan olika bostadsrättsföreningar. Driftkostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader utgör ofta stora kostnadsposter för bostadsrättsföreningen. Större föreningar kan ha personalkostnader för egna anställda som fastighetsskötare och/eller vicevärdar. Till dessa betalas lön. Utöver lön ska föreningen också betala sociala avgifter för dem.

## DRIFTKOSTNADER

Under driftkostnader ryms en mängd utgifter, allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till städning och studiematerial. I en del föreningar specificeras utgifterna mycket noggrant. Andra väljer att redovisa klumpsummor.

De flesta föreningar behöver hjälp med ekonomisk förvaltning, det vill säga utbetalning av löner och fakturor, uppbörd av avgifter och hyror, budget, ekonomiska uppföljningar, bokslut och så vidare.

I fastighetsförvaltningen ingår också fastighetsskötseln av mark och byggnader. De flesta bostadsrättsföreningar anlitar sin egen HSB-förening för den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen. HSB-föreningarna ”skräddarsyr” förvaltningen efter varje bostadsrättsförenings behov, önskemål och krav.

Fastighetsförsäkringen täcker skador från brand, stöld, vatten och ohyra. Vanligtvis finns även ett rättskydd i försäkringen, som ersätter föreningens kostnader för juridiskt ombud i samband med en rättslig tvist.

Till renhållning hör kostnader för sophämtning, snöröjning, sandning, sotning och städning. En del föreningar som börjat kompostera sitt hushållsavfall har kunnat minska sina utgifter för sophämtning påtagligt.

En mycket stor del av driftkostnaderna för flerbostadshusen gäller uppvärmning och el. Kostnaderna för den köpta uppvärmningsenergin brukar vara den största enskilda driftkostnadsposten.

## UNDERHÅLLSKOSTNADER

Bostadsrättsföreningens viktigaste tillgång är byggnaderna och marken. Dessa måste underhållas och skötas. Kostnaderna för underhållet fördelas på löpande och periodiskt/planerat underhåll. Löpande underhåll avser mindre reparationer som ofta kommer oplanerat.

Planerat underhåll är stora reparationsarbeten som görs med långa mellanrum och som planeras i förväg. Det kan vara omläggning av tak, ommålning i trapphus eller byte av maskiner i tvättstuga. Sedan 2014 gäller två olika regelverk för redovisning av byggnadens avskrivning och hantering av underhålls- och investeringskostnader för byggnaden. Oavsett vilket regelverk föreningen valt gäller det att ha god framförhållning och planering för när dessa uppstår så ingen blir överraskad eller medel för detta finns när de behövs.

Enligt normalstadgarna kan styrelsen besluta om att det också ska finnas en fond för inre underhåll. Styrelsen beslutar i förekommande fall även om hur stora belopp som ska avsättas. Medlen är knutna till enskilda bostadsrätter. När en bostadsrättshavare underhåller sin bostadsrätt kan han eller hon ta ut motsvarande summa ur fonden, förutsatt att det finns tillräckligt med fonderade medel för just den bostadsrätten.

## KAPITALKOSTNADER

Räntekostnaderna är en stor utgift för de flesta bostadsrättsföreningar. Många föreningar har räntekostnader på miljonbelopp varje år. En liten förändring i räntevillkor för ett stort lån kan betyda mycket för föreningens ekonomi och för medlemmarnas boendekostnader. När ett lån ska omplaceras finns det därför all anledning att undersöka lånemarknaden. HSB-föreningen kan hjälpa till med kontakter till lämpliga låneinstitut. Har bostadsrättsföreningen dessutom god likviditet kan det vara klokt att amortera på lånen när de placeras om.

Föreningsavgäld uttas av bostadsrättsföreningarna i syfte att bygga upp kapitalet i HSB-föreningen. Avgäld infördes redan i HSBs barndom på 1920-talet och är avtalsmässigt reglerad. Avgälden har tagits ut med 0,125 procent på produktionskostnaden per år under 20 år, det vill säga totalt 2,5 procent på produktionskostnaden. Avgälden utgör en viktig del i HSBs uppbyggnad. Numera sker i stället motsvarande kapitalbildning direkt vid byggandet av föreningens hus.

Många bostadsrättsföreningar äger inte sin mark utan disponerar den med tomträtt. För detta betalas en avgift som kallas tomträttsavgäld.

## BOSTADSBESKATTNING

Från och med inkomståret 2007 har schablonbeskattningen av bostadsrätt avskaffats. Det betyder att bostadsrättsföreningen inte längre får göra avdrag för räntor. Den statliga fastighetsskatten läggs om från 2008 genom att den statliga fastighetsskatten avskaffas och ersätts av en ny skatt, benämnd kommunal fastighetsavgift.

Kapitalvinst vid avyttring av privatbostad beskattas från 2008 med 22 procent. Samtidigt ändras reglerna för uppskov med kapitalvinst. Nya uppskovsbelopp begränsas till högst 1 450 000 kr från 2015. Alla uppskov beskattas årligen med 0,5 procent av uppskovsbeloppet.

## ÅRETS RESULTAT AVSLUTAR RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat är skillnaden mellan intäkter och kostnader och redovisas sist i resultaträkningen. Observera att en del av detta resultat ska användas för den årliga reservationen/överföringen till fonden för yttre underhåll. Med en noga genomtänkt budget går föreningen oftast med vinst.

## BALANSRÄKNINGEN VISAR DET EKONOMISKA LÅGET

Bokslutets andra huvuddel kallas balansräkning och visar föreningens ekonomiska ställning ett angivet datum. En balansräkning ska göras den sista dagen för räkenskapsåret. Oftast slutar räkenskapsåret vid årsskiftet, men brutet räkenskapsår förekommer också, till exempel 1/7–30/6.

I balansräkningen redovisas föreningens tillgångar, skulder och eget kapital. På tillgångssidan redovisas bland annat fastigheter, inventarier, fordringar och bankmedel. På skuldsidan tas bland annat föreningens lån och övriga skulder upp. Finansiering från ägarna kallas eget kapital. Det egna kapitalet består i regel av insatserna, fond för yttre underhåll, balanserat resultat och årets resultat.

## TILLGÅNGAR

Först bland tillgångarna kommer anläggningstillgångar som delas in i materiella och finansiella anläggningstillgångar. Anläggningstillgångar är sådant som används under lång tid. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader, samt inventarier. På byggnader och inventarier görs avskrivningar, men inte på marken.

Sist bland tillgångarna kommer omsättningstillgångar, som är sådant som lätt kan omvandlas till likvida medel, alltså kontanter. Det rör sig om behållning på plusgiro- och bankkonton. Hit räknas också kundfordringar.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Föreningens kapital består av en del bundet eget kapital och en del fritt eget kapital. I redovisningssammanhang brukar man se på det egna kapitalet som företagets skuld till ägarna. Beroende av om föreningen går med vinst eller förlust så påverkas det egna kapitalet.

Det bundna egna kapitalet består av de insatser medlemmarna betalat in när bostadsrättsföreningen var ny och av fond för yttre underhåll.

Det fria egna kapitalet är ackumulerade vinster och förluster vilka överförs till kommande år. Hur årets vinst/förlust ska hanteras beslutar medlemmarna på ordinarie stämma efter förslag från styrelsen.

I posten långfristiga skulder finns de fastighetslån som finansierade husbygget och/eller renoveringen. Som säkerhet för fastighetslånen har föreningen normalt lämnat pantbrev, vars belopp ska anges i balansräkningen under rubriken ställda säkerheter.

Till kortfristiga skulder hör de amorteringar på lånen som ska göras under det närmaste året, leverantörs-skulder, fond för inre underhåll och upplupna kostnader (kostnader för räkenskapsåret som föreningen ännu inte fått fakturor på) och förutbetalda intäkter (avgifter och hyror för nästa räkenskapsår).

## ÄR FÖRENINGEN STARK EKONOMISKT?

Likviditet är ett begrepp som används för att bedöma föreningens förmåga att på kort sikt betala sina åtaganden. En förening med god likviditet har omsättningstillgångar som är större än de kortfristiga skulderna. Omsättningstillgångarna bör helst också täcka fonderna för inre och yttre underhåll.

Soliditeten beräknas genom att man jämför de totala tillgångarna med de totala skulderna. Ju större del av tillgångarna som är finansierad med eget kapital, desto bättre är soliditeten.

Om föreningen exempelvis vill ta upp lån i framtiden kan det bli både svårt och dyrt om kreditgivaren bedömer föreningens soliditet som alltför bräcklig.



# FASTIGHETSFÖRVALTNING

## SMÅTT OCH STORT INGÅR I FÖRVALTNINGEN

I begreppet förvaltning ryms en hel mängd arbetsuppgifter som måste utföras för att bostadsområdet ska fungera. Hissar som strejkar ska lagas, trapphus ska städas, gräsmattor klippas, vägar och gångar skottas när det har snöat.

Även kontakterna med medlemmarna är en viktig del av förvaltningen. Det kan röra sig om överlåtelse, ordningsfrågor eller att hälsa nya medlemmar välkomna.

Det är styrelsen som har ansvaret för fastighetsförvaltningen. Däremot är det inte alltid styrelsen som utför själva arbetet.

## UTEMILJÖN VIKTIG

Förvaltning av bostadsområdet handlar inte bara om skötsel av byggnader. Utemiljön är väl så viktig. En trivsam utemiljö inbjuder de boende att vistas där. När människor är ute i bostadsområdet skapas sociala band och man lär känna varandra.

Ett enkelt sätt att bjuda in boende till "uterummet" är att ställa upp bord och bänkar på olika platser. Med växtlighet kan man skapa uterum för olika aktiviteter. På gräsplanen spelar barnen boll, grillen står intill syrenbersån så att middagsgästerna sitter i lä, på gräsplätten intill kryddgården finns några stolar där man kan vila i väldoft. Vid lekplatserna finns det gott om soffor så att föräldrar kan sitta och prata medan barnen leker.

För att dra ned på kostnaderna kan medlemmarna ordna städdagar några gånger om året. Då krattar man löv, planterar lökar, oljar utemöbler eller klipper sly.

## SKRÄDDARSYDD FÖRVALTNING EFTER BEHOV

Bostadsrättsföreningar som tillhör HSB beslutar själva vilken entreprenör som ska utföra deras förvaltning. De flesta föreningarna har valt att vända sig till den regionala HSB-föreningen, där man är medlem.

## MEDLEM ANSVARAR FÖR SIN BOSTADSRÄTT

I en bostadsrättsförening ansvarar bostadsrättshavarna för reparationer och underhåll av sina bostadsrätter. Föreningen ansvarar för allt övrigt underhåll.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla och reparera lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för tapetsering, målning, underhåll av badrum samt att reparera eventuella skador som uppstår så att lägenheten alltid hålls i gott skick. Han eller hon kan disponera de medel som kan finnas i fonden för inre underhåll. Däremot ansvarar inte medlemmen för reparationer av sådana ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningarna försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. I HSBs normalstadgar § 31 och 32 går det att läsa om ytterligare gränsdragningar. Om det ingår mark i upplåtelsen så ansvarar bostadsrättshavaren även för den.

En bostadsrättshavare får också ändra och bygga om sin bostadsrätt. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring av andra ledningar än elledningar eller någon annan väsentlig ändring, kräver styrelsens godkännande. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till dessa ingrepp om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

## MEDLEMMARNA HAR RÄTT TILL INFORMATION

Bostadsrättsföreningar som har en öppen och generös atmosfär medlemmar emellan har ofta bra information. Medlemmarna vet vad som är på gång och ingen känner sig förbigången eller behöver oroas för att bli särbehandlad.

Den som inget vet engagerar sig inte i bostadsrättsföreningens frågor.

Informationen måste spridas på olika sätt för att nå fram till alla. Många föreningar har en intern tidning eller ett blad som delas ut regelbundet. Andra har en egen hemsida för att nå ut med sina informationer och meddelanden.

Den personliga kontakten medlemmar emellan är viktig. I större områden är det svårt för styrelsen att ha löpande kontakt med medlemmarna. Det kan ske genom den egna hemsidan eller genom att det exempelvis i varje hus utses en person som kan vara styrelsens förlängda arm och förmedla information till medlemmarna. Dessa personer kan också hjälpa nya medlemmar till rätta (det kan handla om hur tvättstugan fungerar, hur hushållsavfallet sorteras och vilka trivselregler som finns inom föreningen) och även vidarebefordra uppgifter till fastighetsköparen när service behövs i till exempel trapphuset.





” Om alla hjälps åt att hålla snyggt omkring sig hålls förvaltningskostnaderna nere.



# HSBs MILJÖARBETE

Det är i HSBs cirka 4 000 bostadsrättsföreningar som HSBs största miljöpåverkan finns och också möjligheterna att minska denna. Det lokala miljöarbetet avgörs av medlemmarnas engagemang. Idag sker ett stort arbete inom HSB med källsortering av hushållsavfall, hantering av farliga ämnen, sanering av PCB och minskad energianvändning. I de regionala HSB-föreningarna finns ofta miljösamordnare/ansvariga. De driver på för högre miljöprestanda i den regionala föreningen och stöttar bostadsrättsföreningarna att tillsammans med fastighetsförvaltare, ekonomer, energiexperter och driftspersonal förbättra miljöarbetet.

Arbetet med att minska klimatpåverkan är viktigt för HSB. Bostadsrättsföreningar har möjligheten att ansluta sig till klimatmålsättningar i HSB Klimatavtal och årligen få sin klimatpåverkan redovisad för att kunna arbeta aktivt för att minska den.

## MILJÖARBETET I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

I bostadsrättsföreningar är det i regel lättare att komma igång med miljöåtgärder än i andra bostadsområden. De boende tillsammans med styrelsen beslutar själva vad de vill börja med och behöver inte övertala fastighetsägaren. Många bostadsrättsföreningar i HSB har också satsat på miljöåtgärder. Ett miljöarbete startar ofta med en liten motiverad skara. Snart upptäcker medlemmarna att miljöinsatser också är fördelaktiga för ekonomin. Det gäller inte minst inom energiområdet där uppvärmningskostnaderna ofta kan minskas med relativt enkla åtgärder.

I en bostadsrättsförening går det att arbeta med miljö inom flera olika områden. Det gäller energianvändning, avfall, utfasning av farliga kemiska ämnen i produkter och material och inköp/upphandlingar.

Det första en förening bör göra är att tillsammans och med stöd av HSBs miljö- och energiexperter skaffa er kunskap om inom vilka områden er bostadsrättsförening påverkar miljön.

## SÄTT TYDLIGA MILJÖMÅL

Föreningarna kan anta en miljöpolicy, sätta upp miljö-mål och anta en handlingsplan. Mål och åtgärder i handlingsplanen bör formuleras och utgå från de områden där föreningen påverkar miljön.

Inom energiområdet finns det många åtgärder att göra som berör belysning, fjärrvärmesystemet, varmvattencirkulationen, ventilationen och klimatskalet. Viktigt är även att göra aktiva val på elmarknaden gällande förnybar el, kanske kan föreningen installera solceller eller köpa andelar i ett vindkraftsverk.

Många föreningar sorterar idag ut förpackningar. Något svårare är det att få ordning på det viktiga farliga avfallet så som elavfall, glöd- och lågenergilampor, batterier, färgrester, kemikalier, som bidrar till spridning av farliga kemiska ämnen om det inte hanteras rätt. Detta är det viktigt att lägga fokus på. Dessa ska omhändertas enligt kommunens anvisningar. De flesta föreningar kan börja sortera ut sitt matavfall om kommunen tillåter detta, då kan dessa biologiska rester omvandlas till fordonsgas och gödsel. Men det gäller att inte endast sortera rätt när det gäller förpackningar och matavfall utan även att minska avfallsmängderna, då kan ett rum för återanvändning av saker vara ett bra alternativ.

## STÄLL KRAV PÅ ENTREPRENÖRER

En förening kan ställa krav på entreprenörer att de ska ha ett miljöarbete certifierat enligt ISO 14001 eller Miljödiplomering. Detta säger dock bara att ett ordnat miljöarbete sker, dock inte hur ambitiöst det är, så ytterligare krav behöver ofta ställas. Exempelvis i byggentreprenader bör kravet ställas att byggvaror ska miljöbedömas i databasen Byggvarubedömningen, för att undvika framtida obehagliga överraskningar. Även vid fastighet- och markskötsel kan krav ställas gällande kemikalier, maskiner och bränslen.

Några boende kanske vill gå ihop för att köpa närproducerad och ekologisk mat eller inrätta egna odlingar.



# KULTUR OCH GEMENSKAP

Den som bor i HSB behöver inte låta sig nöjas med en god och vacker bostad. Boendet ska också innebära möjligheter till sociala aktiviteter och en rik fritid. I stadgarna slås till och med fast att bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet.

Investeringar i kultur och fritid är egentligen lika viktigt för föreningen som underhåll av fastigheter. Folk trivs i allmänhet bättre om de känner sina grannar och har möjlighet att odla sina intressen på hemmaplan. De som trivs vårdar sitt område, vilket blir billigare för föreningen. Folk som trivs och känner sig trygga mår också bättre, vilket höjer den enskildes livskvalitet.

## VIKTIGT ATT STYRELSEN STÖDJER AKTIVITETER

I en bostadsrättsförening har styrelsen ett stort inflytande över vilka aktiviteter som kommer i gång. En styrelse som inte engagerar sig i aktiviteterna, kan dämpa mycket entusiasm.

Medlemmarna i föreningen kan inte kräva att styrelsen ska arrangera och ordna alla aktiviteter som de önskar sig. Däremot kan medlemmarna kräva att få stöd av styrelsen när de kommer med förslag och initiativ. Stödet kan handla om att lokaler finns tillgängliga eller att pengar avsätts för nödvändig verksamhet och utrustning.

## TA VARA PÅ NYA MEDLEMMAR

Nya medlemmar kan vara källan till en nytändning i föreningens inre liv. När man flyttar in i ett bostadsområde har man ofta stora förväntningar på sitt boende. Man har brutit upp från det gamla och satsar på något nytt. Tar vi som redan bor i föreningen tillvara på detta?

Många föreningsstyrelser har insett värdet av att hälsa de nya medlemmarna välkomna till bostadsrättsföreningen. Det kan göras på olika sätt. En av styrelsens ledamöter kan förslagsvis besöka den nya medlemmen och hälsa välkommen med en blombukett och samtidigt överlämna skrivet material om föreningen och HSB. Man kan också bjuda in de som flyttat in i området under året till en speciell träff med styrelsen. Över en bit mat lär man känna varandra och styrelsen berättar om föreningen. De nya medlemmarna dras med i gemenskapen.

## STUDIEORGANISATÖREN ÄR SPINDELN

Varje styrelse ska enligt normalstadgarna utse en studieorganisatör. Studieorganisatören har en nyckelroll till föreningens inre liv. Personen i fråga ska givetvis inte sköta allt själv, men är ändå den som kan stötta olika aktiviteter och känna av vad medlemmarna önskar sig.

I större föreningar, där det är svårt att lära känna alla medlemmar, är det till stor hjälp om studieorganisatören har stöd av en studie- och fritidskommitté. Det är så mycket lättare att kläcka idéer om man är några stycken. Dessa personer bör helst bo på olika håll i området så att kommittén kan fånga upp så många impulser och önskemål som möjligt. Kommittén hjälper sedan till att genomföra de beslutade festerna och aktiviteterna. Förberedelser och genomförande behöver inte ta så mycket tid när man är flera.

I små föreningar kan det vara svårt att få igång någon verksamhet överhuvudtaget. Alltför få kanske bor i föreningen för att det ska gå att få ihop ett gäng med ett gemensamt intresse. Lokaler kanske saknas. Här kan studieorganisatören försöka få till stånd samarbete med grannföreningar. Finns det intresse för gemensamma arrangemang?

## VILKA AKTIVITETER PASSAR I MIN FÖRENING?

Studieorganisatören kan givetvis ta initiativ och föreslå aktiviteter. Men det är klokt att först analysera området och medlemmarna. Det är lättast att väcka entusiasm och gensvar för sådant som medlemmarna kan och har erfarenhet av. En handarbetsutställning i en förening väckte intresse för målning på siden och den medlem som ställt ut kom senare att leda en studiecirkel. En fotoutställning med bilder som visade hur området såg ut förr i tiden fick som resultat att en äldre medlem som då bodde i området ställde upp som guide för ett par höst- och vårvandringar.

Vissa aktiviteter uppskattas olika mycket beroende på ålder – en bouleplan är något för föreningar med äldre medlemmar, medan det i föreningar med många barnfamiljer kan kännas mer intressant med kräftska. Där kan det också finnas intresse för en gympagrupp. Barnfamiljerna har ofta svårt att få tiden att räcka till för något mer än barn och arbete. Gympa hemma i kvarterslokalen (större barn kanske också kan delta) låter sig mycket lättare fogas in i veckoschemat än gympa under lunch, efter jobbet eller på lördagsmorgnar.



**” Det är viktigt att nya medlemmar känner sig välkomna. Bjud gärna in dem till ett möte med styrelsen.**

# DET GODA BOENDET

Redan år 1923 när HSB bildades var målet att bygga goda bostäder. HSBs uppdrag är än idag att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

## HSB FÖRR

På 20-talet bodde flertalet svenskar i bostäder med mycket låg standard. HSB byggde bostäder med rinnande varmt och kallt vatten för arbetare. Detta var något oerhört och väckte kritik på många håll. HSBs medlemmar stod på sig och fortsatte att bygga och utveckla goda bostäder. HSB var först med sopnedkast, maskintvättstugor och funktionella kök.

HSB har alltid legat steget före när det gäller att utveckla boendet. Redan på 30-talet inrättade HSB de första barnstugorna i Sverige, långt innan kommunerna började bygga daghem.

Under 30-talet köpte och startade HSB många fabriker för att få tillgång till bra och billigt byggnadsmaterial. Nu byggde HSB också goda bostäder för mindre bemedlade, så kallad barnrikehus.

På 40- och 50-talen fortsatte HSB att utveckla tankarna kring den goda bostaden. Bostäderna blev allt större. Tvårummaren blev vanligare än ett rum och kök. HSB drev på utvecklingen och var först med att installera kyl och frys. HSB var också tidigt ute med att förbereda husen för TV-mottagning. Redan 1955 förbereddes alla nybyggen för centralantenn. HSB har sedan fortsatt att bygga större och bättre bostäder.

**” Det är genom det goda boendet som förutsättningar skapas för att människor kan utveckla sig själva och i relation till andra.**

## UTVECKLING AV DET GODA BOENDET

I början av 2000-talet är mycket sig likt inom HSB när det gäller kravet på det goda boendet. Ett bra boende är nyckeln till ett bra liv. Det är genom det goda boendet som förutsättningar skapas för att människor kan utveckla sig själva och i relation till andra. Ett bostadsområde som kännetecknas av kvalitet och skönhet är ett fantastiskt verktyg för en uppväxande generations möjligheter att skapa en egen självkänsla.

Andelen äldre människor kommer att öka dramatiskt under den första hälften av 2000-talet. En stor fråga inom HSB är att i samverkan med medlemmarna underlätta ett kvarboende. Samhällets resurser för vård och omsorg blir alltmer begränsade. Inom den offentliga omsorgen sker också förändringar som kan öppna möjligheterna att utveckla kooperativ hemtjänst.

HSB har sedan starten på tjugotalet arbetat med olika typer av bonära tjänster. Dagens bonära tjänster sträcker sig från ideella insatser från grannarna i en bostadsrättsförening till att HSB utvecklar entreprenadverksamhet inom kundvalsmodellen för äldreomsorg. Många äldre lever i otrygghet och ensamhet. En del bostadsrättsföreningar med många äldre medlemmar har speciella pensionärsklubbar. Genom att koppla olika aktiviteter till boendet blir aktiviteterna tillgängliga. Dessa tjänster och aktiviteter kan skapa värden i form av exempelvis gemenskap, omsorg, trygghet och självförverkligande.

Det är inte bara äldre människor som kan vara intresserade av bonära tjänster. I delar av landet erbjuder den regionala HSB-föreningen hushållsnära tjänster som städning och hjälp med mindre reparationer. Utbudet varierar beroende på det lokala behovet. Behov som en kooperativ rörelse, tillsammans med medlemmarna, kan finna lösningar på.

Bostadsrättsföreningen har möjlighet att utveckla det sociala innehållet i boendet. Här finns förutsättningar för att bedriva studier och hobby- och fritidsaktiviteter. Här finns en bas för att utveckla kompletterande kooperativa lösningar. Det kan gälla aktiviteter för olika skeden i livet.











**BRA ATT VETA FÖR DIG SOM BOR I EN HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING** beskriver vad det innebär att bo med bostadsrätt i HSB. Broschyren ger exempel på hur du som medlem kan vara med och påverka och utveckla ditt boende och din bostadsrättsförening.

I broschyren behandlas frågor som:

- hur beslut fattas i en bostadsrättsförening
- vad som händer på föreningsstämman
- hur man läser en årsredovisning
- hur du kan påverka dina boendekostnader
- hur ni kan utveckla miljön och aktiviteter i föreningen



**HSB – där möjligheterna bor**

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund  
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm  
profil@hsb.se | www.hsb.se