



Din guide

till att bo med bostadsrätt



Hur beskattas jag för min bostadsrätt?

Vilken försäkring behöver jag?

Äger jag min lägenhet?

Vad är en bostadsrättsförening?

Vem förvaltar föreningen?

Till vad går årsavgiften?

Vem sitter i styrelsen?

För många är boendet den största och viktigaste investeringen som görs i livet.

Som boendeform innebär bostadsrätten många fördelar. Med en bostadsrätt förfogar du över nyttjanderätten för bostaden och kan när som helst sälja den. Bostadsrätten kan även ärvas eller överlåtas, allt efter dina önskemål. Som medlem i föreningen bor du till självkostnad.

I denna broschyr har vi samlat de vanligaste frågorna om vad det innebär att köpa och bo med bostadsrätt. Om du har fler frågor är du givetvis alltid välkommen att kontakta oss på JM.



Vad är en bostadsrättsförening?

Som bostadsrättshavare är du också medlem i en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen äger fastigheten och har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. Föreningen har en styrelse som företräder föreningen och sköter alla under året löpande ärenden. Styrelsen utses varje år på föreningens årsstämma.

Äger jag min lägenhet?

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet, utan det är föreningen som äger hela fastigheten och därmed även din lägenhet. Du har däremot rätt att nyttja lägenheten så länge som du fullgör dina skyldigheter mot föreningen.

Till vad går årsavgiften?

Varje månad betalar du en avgift till föreningen. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska täcka din del av alla de gemensamma utgifter som föreningen har för fastigheten. Bland utgifterna märks låneräntor, amorteringar, driftkostnader, skatter, försäkringar, reparationer och underhåll.

Vilken försäkring behöver jag?

Din bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring, vilken bl. a. innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakade av utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. Själv bör du teckna en hemförsäkring anpassad för bostadsrätter, dvs med ett s.k. bostadsrättstillägg. Var också uppmärksam på att beloppsgränsen för lösöret i din hemförsäkring även innefattar värdet av dina "tillval". Dessa ägs nämligen inte av föreningen utan är dina egna som du därför själv måste försäkra.

När kan jag sälja min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja din bostadsrättslägenhet till det pris du och din köpare kommer överens om. Köp och försäljning av bostadsrätt ska göras skriftligen.

För att ett köp ska vara giltigt krävs att handlingen anger köpare, pris, tillträdesdag, vilken lägenhet köpet avser och att handlingen är daterad och undertecknad av säljare och köpare. En kopia av detta kontrakt ska delges styrelsen samtidigt som du och köparen ansöker om utträde respektive inträde som medlem i föreningen. Om köparen inte beviljas medlemskap i föreningen är köpet ogiltigt.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

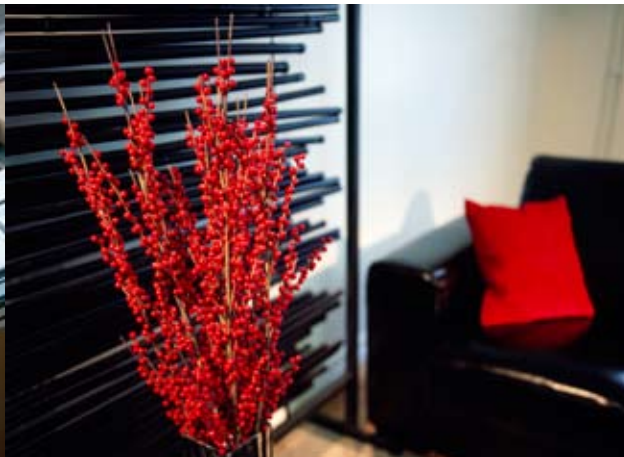
Styrelsen kan i vissa fall medge andrahandsuthyrning, t. ex. om du under en period ska arbeta eller studera på annan ort eller göra militärtjänst, så att du tillfälligt är förhindrad att använda din lägenhet. Om styrelsen inte godkänner din andrahandsuthyrning kan du vända dig till hyresnämnden för att få fallet prövat.

Du får inte glömma att det alltid är du som medlem som är skyldig att betala årsavgiften och även ansvarar för att hyresgästen sköter sig.

Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka din lägenhet efter uthyrningstiden.

Hur beskattas jag för min bostadsrätt?

Din andel av föreningens förmögenhet ska tas upp i din självdeklaration och läggas till din övriga förmögenhet. Föreningen meddelar dig varje år inför deklarationen hur stor din förmögenhetsandel är.



Vem svarar för reparationer och underhåll?

Huvudregeln är att du som medlem svarar för reparationer och underhåll av din lägenhet. Föreningen svarar för rörstammar, trapphus, källare, fasader, yttertak och dylikt. Det kan vara besvärligt att dra gränserna mellan vad som är föreningens respektive din skyldighet. Men enkelt kan man säga att bostadsrättshavaren svarar för det inre av lägenheten jämte tillhörande utrymmen.

Vad gör styrelsen?

Efter föreningsstämman samlas styrelsen till ett konstituerande möte för att bestämma vem som ska vara ordförande, sekreterare osv. En registreringsanmälan med den nya styrelsens sammansättning skickas till Bolagsverket för registrering.

-Det är styrelsen som ansvarar för den löpande verksamheten. Styrelsen ska föra protokoll vid sina sammanträden. Protokollen är inte offentliga. Som medlem kan du begära att revisorerna läser styrelseprotokoll och andra handlingar för din räkning. Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi, därmed är det också styrelsen som beslutar om årsavgiftens storlek. Detta sker som regel en gång per år i samband med att budget upprättas.

Stadgar

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar. Föreningen har dessutom egna stadgar som finns registrerade hos Bolagsverket. Varje medlem får ett exemplar av stadgarna vid kontraktsskrivningen.

Vem sitter i styrelsen?

På registreringsbeviset från Bolagsverket och i årsredovisningen kan du utläsa vem som sitter i styrelsen. Styrelsen väljs av medlemmarna på föreningsstämman.

Medlems- och lägenhetsförteckning

Varje förening är skyldig att ha en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning. Medlemsförteckningen är offentlig, men inte lägenhetsförteckningen. I lägenhetsförteckningen kan man bl. a. utläsa om en lägenhet är pantsatt. Du har rätt att få ett utdrag ur denna förteckning gällande din egen lägenhet för att t. ex. visa banken att det är du som är bostadsrättshavare och att bostadsrätten är pantförskriven.

Föreningsstämma

Föreningsstämma ska hållas före utgången av juni månad varje år om föreningen har helt kalenderår som räkenskapsår. Detta är det tillfälle då alla medlemmar i föreningen samlas för att gå igenom verksamheten. Det är också då som medlemmarna väljer styrelse och revisor. Kallelse till föreningsstämman skickas ut tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de endast en röst tillsammans. Om du inte själv kan närvara har du möjlighet att rösta genom befullmäktigat ombud. Sådant ombud ska antingen vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får på grund av fullmakt rösta för fler än en annan röstberättigad.



Extra föreningsstämma

Styrelsen kan vid behov utlysa extra föreningsstämma när något ärende fordrar ett snabbt avgörande. På en extra stämma får beslut endast fattas i ärende som finns i kallelsen till extrastämman.

Protokoll från föreningsstämman

På föreningsstämman förs protokoll som ska justeras.

Ekonomisk plan

Hos Bolagsverket registreras en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. I planen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilka insatser och upplåtelseavgifter som tagits ut. Här finns också en bedömning av kapital- och driftkostnaderna samt skatter under de första åren, uppgifter om föreningens lån m.m.

Pantsättning av bostadsrätt

Som bostadsrätthavare har du möjlighet att pantsätta bostadsrätten som säkerhet för lån. Föreningen ska under rättas om att pantsättning skett. När föreningen tagit emot denna underrättelse är pantsättningen fullständig. Föreningen ska göra en notering om pantsättningen i lägenhetsförteckningen.

Vilka kostnader och intäkter har min förening?

Uppgift om vilka kostnader och intäkter föreningen har hittar du i årsredovisningen, som delas ut i samband med den årliga föreningsstämman.

Vilka tillgångar och skulder har föreningen?

Uppgifter om de disponibla medel som föreningen förfo-
gar över, samt vilka övriga tillgångar och skulder föreningen har hittar du också i årsredovisningen.

Vem förvaltar föreningen?

JM sköter bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning fram till dess att två årsredovisningar upprättats efter att föreningens lån placerats. I förvaltningen ingår att avisera månadsavgifter; verkställa betalning av föreningens utgifter; sköta bokföring, deklarationer; kontrolluppgifter till myndigheter; upprätta förslag till årsredovisning m.m.

JM ansvarar även för bostadsrättsföreningens tekniska förvaltning under garantitiden