

# Medlem i bostadsrätts- föreningen

*Vad har du som boende ansvar för och vad ska föreningen ta hand om? Vad sker på en stämma och vem kan väljas in i styrelsen? I den här skriften får du svar på de här och andra liknande frågor som rör dig som medlem i bostadsrättsföreningen.*



# Innehåll

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Olika boendeformer – vad är skillnaden? .....                           | 4  |
| Det här är en bostadsrättsförening .....                                | 6  |
| Föreningsstämma .....                                                   | 7  |
| Bostadsrättsföreningen<br>– ett företag med styrelsen som ledning ..... | 8  |
| Medlemsinflytande, skyldigheter och rättigheter .....                   | 10 |

## Det bostadskooperativa företaget Riksbyggen

Riksbyggen är ett kooperativt företag där den idémässiga grundsynen förenas med en affärsmässig verksamhet och ett socialt ansvarstagande. Ordet Kooperation betyder samarbete och är en viktig utgångspunkt i allt vårt arbete. De kooperativa värderingarna om delaktighet, inflytande och gemenskap är, och har varit, Riksbyggens grundfundament ända sedan starten 1940.

Det betyder att vi inte bara bygger nytt, utan också deltar i bostadsrättsföreningarnas vardag – i förvaltning och föreningsliv. Alla våra bostadsrättsföreningar är också andelsägare i Riksbyggen.



# Välkommen till din bostadsrättsförening

*Den här skriften är en introduktion till-  
ägnad dig som är medlem i Riksbyggens  
bostadsrättsförening. Vi hoppas att den  
ska ge svar på många av dina frågor och  
inspirera dig till att vilja veta mer om vad  
det innebär att vara medlem i bostadsrätts-  
föreningen. En väl fungerade bostadsrätts-  
förening bygger nämligen på aktiva och  
engagerade medlemmar.*

*Varmt välkommen och lycka till med din  
nya bostad!*





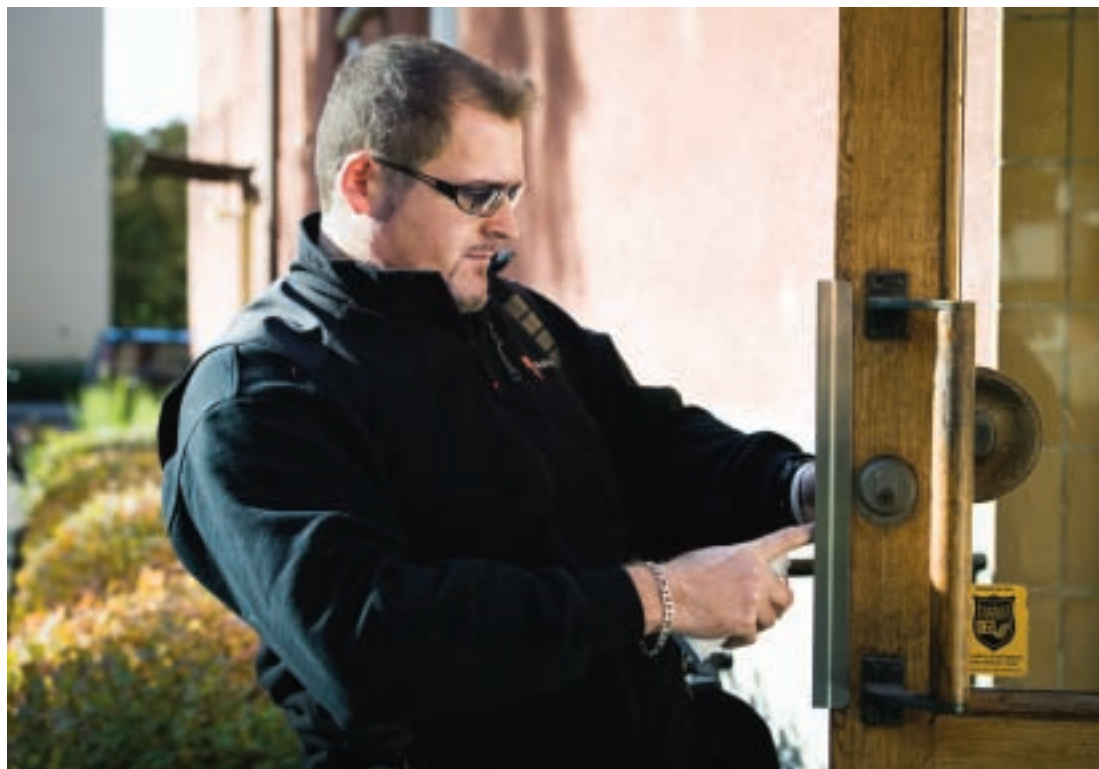
---

# Olika boendeformer – vad är skillnaden?

---

*Att bo i en bostadsrätt skiljer sig på flera sätt från att bo i småhus eller hyresrätt, till exempel när det gäller ansvaret för skötsel och underhåll av fastigheten.*





*I en bostadsrätt delar du och bostadsrättföreningen på ansvaret för fastigheten.*

---

### **Äganderätt**

Äganderätten är oftast förknippad med småhusboende. I den här ägandeformen har ägaren hela ansvaret för sitt boende. Han betalar själv lån, räntor och löpande kostnader såsom värme och el, samt ansvarar för fastighetens underhåll och all fastighetsskötsel såväl inne som ute.

### **Bostadsrätt**

Bostadsrätten kännetecknas av att bostadsrättsföreningen och medlemmen har delat ansvar för fastigheten. Medlemmen betalar en avgift som baseras på hur stor andel av föreningen som bostadsrätten står för, samt på den aktuella årsbudgeten i föreningen. Avgiften ska täcka föreningens kostnader för lån och räntor

liksom drift och underhåll av fastigheten. Medlemmen ansvarar för skötsel och underhåll av sin egen lägenhet. Riksbyggen har en bra broschyr "Vem svarar för underhållet?" där du kan läsa mer om fördelningen av ansvar mellan medlem och bostadsrättsförening. Du hittar broschyren på ditt lokala Riksbyggen-kontor.

### **Hyresrätt**

Hyresrätten bygger på principen att hyresgästen betalar en hyra som täcker alla delar för boendet – en slags totalhyra. Den innehåller med några få undantag kostnaden för lån och räntor, värme, fastighetsskötsel och underhåll på såväl fastigheten som lägenheten.

# Det här är en bostadsrättsförening

*Bostadsrätten innebär att du får nyttjanderätten till en lägenhet i föreningens hus. Som medlem i bostadsrättsföreningen äger du alltså inte din egen lägenhet i juridisk mening utan är delägare i föreningen.*

Bostadsrättsföreningens uppgift är att erbjuda lägenheter till sina medlemmar och ge dem inflytande över sitt boende. Föreningen ska också främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Det innebär att avgiften för lägenheten ska byggas på den gemensamma självkostnaden fördelad per lägenhet. I Riksbyggens stadgar står också att föreningen ska stärka kooperativa lösningar som hänger samman med bostadsrättsboendet, det vill säga att utveckla olika typer av samverkan för service-lösningar och ett bra boende.

## **Medlemskapet i föreningen**

Bostadsrätten innebär att du får nyttjanderätten till en lägenhet i föreningens hus. Bostadsrätten erhåller du genom att du bli antagen som medlem i föreningen efter beslut av styrelsen. Som medlem är du alltså delägare i bostadsrättsföreningen men äger inte din egen lägenhet i juridisk mening. Det innebär att du som medlem har ett stort intresse av hur föreningen sköts och hur verksamheten förloper under året, till exempel att budgeten håller och att föreningen kan genomföra planerade förbättringar.



# Föreningsstämman

*Varje år håller bostadsrättsföreningen en föreningsstämma där du som medlem har rätt att delta.*

Den årliga föreningsstämman innehåller följande:

- Föreningens årsredovisning presenteras. I årsredovisningen redogör styrelsen för föreningens verksamhet och ekonomi under det senaste räkenskapsåret. Du får information om vilka som har suttit i styrelsen, viktiga händelser i verksamheten, resultat och balansräkning samt förklaringar, så kallade notförklaringar, till resultatet och balansräkningen. Resultaträkningen visar resultatet av det gångna räkenskapsåret. Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I balansräkningen kan du se hur mycket lån föreningen har tagit upp och hur mycket pengar som finns i fonder för framtida reparationer och förbättringar med mera.
- Medlemmarna beslutar om val av styrelse, revisorer och valberedning. Styrelsen sköter den löpande förvaltningen i föreningen. Revisorerna har som uppgift är att granska styrelsens förvaltning under det gångna året. Revisorn är alltså ditt ombud för att kontrollera att allt sköts på ett bra sätt från styrelsens sida. På föreningsstämman lämnar de en revisionsberättelse över sin granskning från året. Valberedningen lägger, efter kontakt med medlemmarna i föreningen, fram förslag till de olika valen.
- Föreningsstämman beslutar om arvoden till styrelsen för deras arbete och ansvar för föreningens angelägenheter. Det är viktigt att komma ihåg att styrelsen har det slutliga ansvaret för föreningen.
- Föreningsstämman beslutar i angelägna frågor för medlemmarna, som exempelvis förslag och motioner som skickats in till föreningsstämman för diskussion och beslut bland medlemmarna.



*På föreningsstämman presenteras föreningens årsredovisning, som bland annat redogör för föreningens ekonomi och verksamhet under det gångna året.*



---

# Bostadsrättsföreningen – ett företag med styrelsen som ledning

---

*Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar bland annat för föreningens verksamhet, planerar för framtida underhåll och träffar avtal om skötsel och förvaltning av fastigheten. Utifrån lagstiftningen är bostadsrättsföreningen att betrakta som ett företag. Den är registrerad hos Bolagsverket och förändringar i fråga om styrelse, firmateckning och revision ska anmälas dit.*





Styrelsen är alltså en företagsledning som har till uppgift att:

- kontrollera och följa verksamheten noga
- ansvara för medlemsfrågor, service och skötsel av bostadsrättsföreningen
- planera för framtida underhåll och att det finns pengar att genomföra detta
- upprätta en budget och verksamhetsbeskrivning för räkenskapsåret
- ge medlemmarna fortlöpande god information om föreningens verksamhet genom medlemsblad och informations- och mötesaktiviteter
- introducera och informera nya medlemmar om bostadsrättsföreningen
- ta sig an framtidsfrågor om till exempel föreningens tekniska utveckling, IP-telefoni, breddade balkonger med inglasning och annat av medlemsintresse.

Styrelsen ansvarar också för att träffa avtal om skötsel och förvaltning av föreningens angelägenheter, så att verksamheten organiseras på ett effektivt och medlemsnyttigt sätt. Avtalen kan gälla till exempel ekonomi och administration, fastighetsskötsel, ventilation, hissar och underhållsplanering. Styrelsen är en lekmannastyrelse som stärks i sitt ansvar för föreningens angelägenheter genom dessa avtal.

#### **Styrelsearbete – både roligt och intressant!**

Styrelsen i din bostadsrättsförening behöver då och då nya ledamöter. Som styrelseledamot får du tillgång till snabb information om de olika delarna i föreningens verksamhet. Styrelsearbetet är roligt, intressant och

lärorikt och som ledamot får du möjlighet att dela med dig av dina personliga kunskaper och erfarenheter.

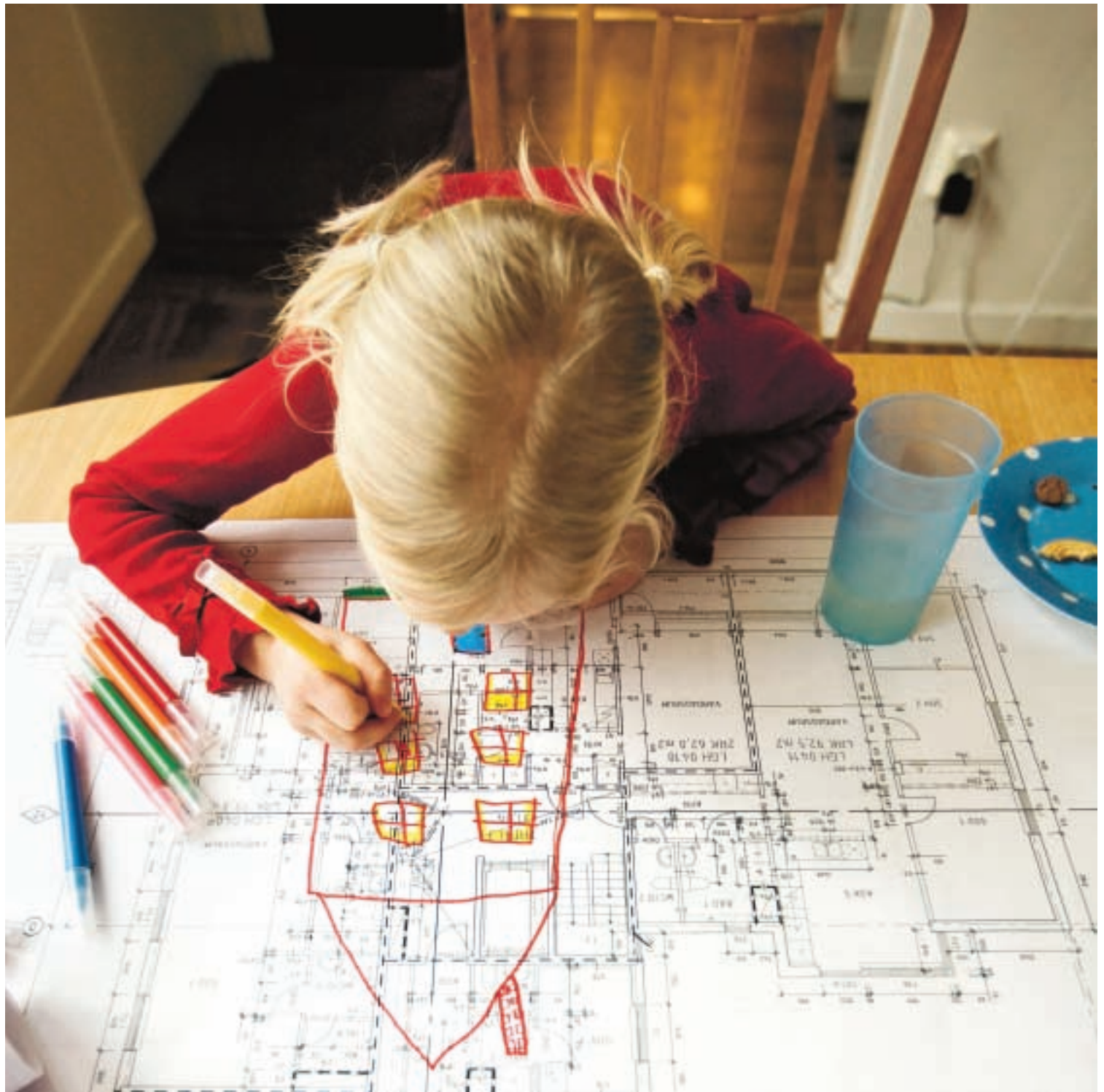
Styrelsearbetet innebär delaktighet och möjlighet att påverka. Du får vara med och bestämma i ett lagarbete där alla deltar i diskussioner, förslag och beslut. Styrelsen har tillgång till professionellt stöd, i första hand från Riksbyggen, vilket ger trygghet i styrelsearbetet och ett underlag för att fatta bra beslut. Styrelsen erbjuds också fortlöpande utbildning och kompetensutveckling genom Intresseföreningen. Intresseföreningen är ett samverkansorgan mellan bostadsrättsföreningar och bevakar bostadsrättsföreningarnas ägande i Riksbyggen, håller kurser och utbildningar samt ansvarar för en gemensam bostadspolitisk bevakning.

#### **Styrelsen har tystnadsplikt**

Styrelsen får genom sitt handlande inte förorsaka föreningen skada. Det framgår av Föreningslagen, som är en paraplylag för alla former av ekonomiska föreningar. I praktiken innebär det att styrelsens protokoll inte är offentliga. Styrelsen har alltså tystnadsplikt om exempelvis medlemmar som inte sköter sina åtaganden gentemot föreningen såsom betalning av avgiften, eller information om föreningens upphandling av varor och tjänster och den process som föregår valet av leverantör/utförare.



*Att sitta i styrelsen innebär inte bara en möjlighet att påverka föreningens verksamhet – det är också ett roligt, intressant och lärorikt uppdrag!*



---

## Medlemsinflytande, skyldigheter och rättigheter

*Som medlem i bostadsrättsföreningen har du såväl rättigheter som skyldigheter. Det kan till exempel gälla skötsel och underhåll av din lägenhet, ordningsregler eller information kring föreningens verksamhet och ekonomi.*



### Medlemsinflytande

Bostadsrättsföreningen är inget "vanligt företag". I en bostadsrättsförening har du som medlem nämligen rätt att delta i och påverka verksamheten. Det innebär att styrelsen har ett ansvar för att ge dig tillgång till bra information och informationskanaler fortlöpande under året. Du ska kunna följa verksamheten, få möjlighet att komma med synpunkter och påverka.

Information och dialog kan ske i form av exempelvis medlemsbrev, kvartersblad, hemsida och bostadsmöten då styrelsen informerar och medlemmarna diskuterar angelägna frågor och får möjlighet att ta upp egna frågor till diskussion. Som medlem ska du uppleva att du är delägare i bostadsrättsföreningen och att du får information om ekonomi, service, skötselfrågor och planerat underhåll m.m.

Inflytande och information får jag som medlem genom:

- att delta på den årliga föreningsstämman, eller eventuellt en extra föreningsstämma
- att skriva förslag/motioner som ska behandlas och beslutas på föreningsstämman. **Observera!** Det står i stadgarna hur långt innan föreningsstämman du ska skicka in förslag/motioner. Tänk alltid på att förslaget/motionen ska adresseras till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen och att den ska vara undertecknad och ha en avsändare.

### Medlemsansvar och skyldigheter

Som medlem i bostadsrättsföreningen har du omfattande ansvar och skyldigheter för:

- skötsel och underhåll av din lägenhet
- att du inte uppträder störande för dina grannar, det gäller även besökare till dig
- att avgiften betalas till föreningens konto sista vardagen före månadsskiftet
- att skaffa styrelsen tillstånd vid uthyrning av lägenheten i andra hand (det finns en tydlig lagstiftning vilka begränsningar som finns i rätten att hyra ut)
- att skaffa styrelsens tillstånd när du vill göra åtgärder i din lägenhet som inte är bara målning, tapetsering och mattbyte. Alla åtgärder ska vara fackmannamässigt utförda och i vissa fall kräver försäkringsbolag och lagstiftning att åtgärden ska utföras av fackman med särskild behörighet eller kompetens
- att följa föreningens beslutade ordningsregler.

Ta kontakt med din förening för att få mer information om lokala regler m.m.

### Medlemsnytta och rättigheter

Som medlem i bostadsrättsföreningen har du en rad rättigheter, dessutom ska styrelsen verka för att främja den ekonomiska nyttan för dig och föreningen.

### Ekonomisk nytta

För att främja den ekonomiska nyttan för dig som medlem träffar styrelsen avtal om olika tjänster vad gäller föreningens ekonomi, förvaltning, fastighetsskötsel och underhållsplanering. Föreningen får en årlig återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen genom sitt delägarskap (föreningen äger andelar i Riksbyggen ekonomisk förening via Intresseföreningen).

### Allt ska fungera

Du ska som medlem ha en fungerande standardutrustning för lägenheten och gemensamma utrymmen. Det kan handla om med värme, varmvatten, el, kabel-TV, tvättstuga, hissar och ventilation.

### Få svar och åtgärd

När du kontaktar styrelsen eller förvaltaren Riksbyggen ska du få svar och åtgärd inom rimlig tid utifrån din fråga. Allt är viktigt men kanske inte dagsviktigt men du kan alltid göra en felanmälan till Riksbyggen – dag som natt!

### Medlemsförmåner

För din personliga del finns en rad medlemsförmåner som innebär att du kan köpa olika användbara produkter och tjänster för din bostad till rabatterat pris. Kolla med styrelsen eller ditt lokala Riksbyggen-kontor vilka förmåner du har. Mer information hittar du också i tidningen "Öppet hus" eller på Riksbyggens hemsida.



Att bo i en bostadsrättsförening innebär trygghet, samverkan och långsiktighet för en stabil ekonomi, bra skötsel och underhåll samt inflytande för dig som medlem. Var aktiv i din förening och delta i aktiviteter och möten!

# Nyfiken på Riksbyggen?

*Att köpa en bostadsrätt av Riksbyggen är som att starta en relation. Det är spännande, utmanande, lite läskigt men också väldigt givande. Och som med alla nya relationer är det viktigt att titta närmare på den som man ska vara tillsammans med. Låt oss berätta vad som gör oss på Riksbyggen speciella.*

## Vi har långsiktigheten

I det läget då våra konkurrenter säljer och lämnar över sina lägenheter, börjar vårt viktigaste engagemang – den dagliga skötseln och långsiktiga utvecklingen av fastigheten. Vi är med på resan under många år, vilket gör att vi tar ett helt annat ansvar redan från början. Eftersom vi tar hand om bostadsrätten under många år, planerar vi helt enkelt på ett mer långsiktigt sätt redan från början.

## Vi har erfarenheten

Riksbyggen har funnits i över 70 år och vi har utvecklat bostäder i hela Sverige under hela tiden. Vi har lärt oss massor under de här åren om hur man ska bygga och sköta om. Men också att lyssna på hur människor vill ha det – för sådant ändras över tiden. Vi lyssnar hela tiden med alla våra medlemmar om hur de vill bo – idag och i framtiden. Lyhördheten gör vår erfarenhet ännu mer värdefull.

## Vi styrs inte av kvartalsekonomi

Riksbyggen ägs av våra medlemmar. Det betyder i praktiken att när du köper en bostadsrätt av oss, är du genom ditt medlemskap i föreningen också ägare av Riksbyggen. Vi är helt enkelt ett kooperativt företag som jobbar för ditt bästa. Inte ett börsnoterat bolag som jobbar för sina aktieägares kortsiktiga vinster.

## Vi har en tydlig värdegrund

Som det kooperativa företag vi är, tror vi på samverkan och att lyssna på varandra. Vi tror på trygghet, vi vet att boendet är centralt för alla människor och att det ska kännas säkert. Vi tror också på långsiktighet, vi lever i våra bostäder i många år och för den dag då du kanske funderar på att flytta vill vi att värdet på din bostad ska vara beständigt.

## Vi är hållbara

När vi tar fram nya bostäder utgår vi som sagt från vad du behöver och vill ha. Men vi ser också till hela samhällets krav på energieffektivitet, funktionalitet och hållbarhet. Idag är vi miljöcertifierade enligt ISO 14001 och ofta ligger vi långt före vad normerna föreskriver, men vi nöjer oss inte med det – Riksbyggens ambition är att leda utvecklingen.

## Vi tar vårt samhällsansvar

Under alla år har Riksbyggen sett på bostäder utifrån ett brett perspektiv. Vi sätter dig i centrum, men inte bara din lägenhet, vi vill att hela sammanhanget som du flyttar till ska fungera. Det betyder att vi engagerar oss i allt från hur gator och gångvägar planeras till hur kommunal service fungerar.

## Vi har mer än bara bostadsrätter

Förutom utveckling och förvaltning av bostadsrätter är Riksbyggen en ledande spelare på marknaden för offentlig och kommersiell fastighetsförvaltning.

FÖR MER INFORMATION  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)