

## Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening består av medlemmar som har bostadsrättigheter i en fastighet de normalt äger tillsammans. Det är en juridisk person som ansvarar för eventuella skulder samt gemensamt fastighetsunderhåll. I en bostadsrättsförening måste det finnas styrelse, ekonomisk plan och stadgar. Som medlem kan du påverka det som händer i bostadsrättsföreningen genom föreningsstämman.

## Bostadsrättsföreningens medlemmar är dess ägare

Centrala bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Första gången en lägenhet upplåts så betalas en avgift till bostadsrättsföreningen. Därefter får man det ekonomiska värdet för själva bostadsrätten genom att [sälja bostaden](#).

**Tänk på!** En bostadsrättsförening är inte detsamma som en bostadsförening. Du kan läsa om skillnaden mellan dessa föreningar på vår sida om [bostadsförening vs bostadsrättsförening](#).

Om du köper en bostadsrätt blir du medlem i bostadsrättsföreningen och har även en ägarandel i det ekonomiska föreningen. Varje medlem i bostadsrättsföreningen har en röst och ansvarar för fastigheten. Ofta betalar du även en månadsavgift till föreningen som ska finansiera fastighetsunderhåll och räntor för eventuella lån.

## Granska bostadsrättsföreningens ekonomi innan köp

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst. Bostadsrättsföreningens ekonomi är istället en avvägning mellan att se till att medlemmarna kan bo i sina fastigheter till lägsta möjliga kostnad, samtidigt som fastighetens värde ska behållas. När du ska granska en bostadsrättsförenings ekonomi är det viktigt att vara påläst om vad som utgör en bra eller dålig ekonomi.

## 10 saker att titta på när du granskar en bostadsrättsförenings ekonomi

1. **Årsredovisning.** Varje år ska bostadsrättsföreningen upprätta en årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Den ska signeras av styrelsen och godkännas på föreningsstämman. När du ska granska en bostadsrättsförenings ekonomi är det årsredovisningen du bör titta igenom.
2. **Månadsavgift.** Samtliga medlemmar i en bostadsrättsförening betalar en medlemsavgift. Avgifterna som föreningen ska få in ska användas för fastighetsunderhåll och till en viss del framtida underhåll. Ju större månadsavgift desto högre blir dina månadskostnader. En hög månadsavgift behöver inte innebära att bostadsrättsföreningen har dålig ekonomi. Det kan även innebära att de har en stor budget för framtida underhållskostnader. Månadsavgiften måste därför granskas tillsammans med andra tal.
3. **Hysesintäkter.** Vissa bostadsrättsföreningar har lokaler eller garage som de kan hyra ut. Genom att få regelbundna intäkter kan det gå att hålla nere månadsavgifterna.
4. **Kostnader.** En bostadsrättsförening med stora kostnader kan innebära att du senare måste betala mer i månadsavgift. De kostnader föreningen kan ha innefattar bland annat driftkostnader, reparation och underhåll, räntekostnader och även avskrivningar.
5. **Byggår.** Ett gammalt hus behöver nödvändigtvis inte vara en dålig investering. Däremot kan det vara bra att ha koll på byggåret så att du får en uppfattning om vilka reparationer som krävas.
6. **Stambyte.** Ett stambyte innebär att rör och ledningar byts ut. Det måste i regel göras vart fjortonde till femtionde år. Det är en väldigt omfattande process som påverkar främst badrum och kök men

ibland även andra delar av bostaden. Ska du köpa en bostadsrätt är det bra att fråga när stambytet genomförts och om det finns några planer på när det ska göras igen.

7. **Skuldrättning.** De flesta bostadsrättsföreningar har några skulder från när föreningen bildas. Hur stora skulder som finns kan påverka dina bostadskostnader. Ett fingervisande mått är att titta på skuldsättningen per kvadratmeter. I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra. Detta kan dock variera väldigt mycket.
8. **Soliditet.** Ett vanligt nyckeltal för bostadsrättsföreningar är soliditeten. Den beräknas genom eget kapital/totalt kapital. Hög soliditet räknas ofta som bra, dock kan det bero på föreningens ålder och andra faktorer. Soliditeten är inte bra att fokusera för mycket på, däremot är det bra att veta vad den innebär.
9. **Likviditet.** Likviditeten beräknas genom omsättningstillgångar/kortfristiga skulder. Det är en indikation på om föreningen kan betala sina skulder. Precis som med soliditet ska du inte tänka för mycket på likviditeten men det kan vara bra att känna till den.
10. **Äkta eller oäkta bostadsrättsförening.** En bostadsrättsförening benämns som äkta om den till minst 60 % sysslar med "kvalificerad verksamhet". Detta är mest intressant ur skattesynpunkt för dig som medlem. Du kan läsa mer om [äkta och oäkta bostadsrättsföreningar](#) på vår sida om ämnet.

## Få hjälp att granska bostadsrättsföreningens ekonomi

Att granska en bostadsrättsförenings ekonomi är ganska krångligt och behöver viss ekonomisk kunskap. Dock är det mycket viktigt att göra ordentligt när du står inför ett så stort köp som en bostad. Om du är osäker på hur du ska gå tillväga kan du ta hjälp av en tjänst som hjälper dig granska bostadsrättsföreningen.

- Sveriges största databas med originaldokument
- Analysera en bostadsrättsförening för endast 99 kr
- Få pengarna tillbaka om du inte är nöjd

## En bostadsrättsförening måste ha en styrelse

En bostadsrättsförenings styrelse består av dess medlemmar. Styrelsens ansvar är att se till att stadgarna följs och att sammanträden hålls vid behov. Den ska även se till att föreningen följer de lagar som finns och upprättar årsredovisning, betalar skulder och liknande. Medlemmarna i styrelsen väljs på årsstämman som samtliga medlemmar får rösta vid. Det finns vissa roller som måste finnas i en styrelse.

### Medlemmar i bostadsrättsföreningens styrelse

- **Ordförande.** Den yttersta ansvarige som ska kalla till styrelsemöte, leda sammanträden, säkerställa att det förs protokoll samt se till att alla styrelsebeslut verkställs.
- **Kassör.** Ansvarar för utbetalningar, fordringar, bokföring, deklaration och mycket mer som har med ekonomin att göra.
- **Sekreterare.** Ska framför allt föra protokoll över styrelsesammanträden och förbereda inför föreningens stämmor.
- **Suppleant.** En suppleant ska ersätta om en ordinarie ledamot ut styrelsen fått förhinder.

Utöver dessa kan bostadsrättsföreningen självklart välja andra medlemmar som har olika förtroendeuppdrag inom föreningen.

## Grundläggande regler finns i stadgarna

En bostadsrättsförening ska ha stadgar vilket motsvarar föreningens grundläggande regler. Dessa ska offentliga handlingar som ska finnas registrerade hos Bolagsverket. Det finns vissa punkter som bostadsrättsföreningens stadgar måste innehålla.

### Punkter som måste finnas i stadgarna

- Bostadsrättsföreningens namn
- Bostadsrättsföreningens ändamål och verksamhet
- Styrelsens säte (den kommun i Sverige där styrelsen finns)
- Avgifter som medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska betala
- Antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt hur länge deras uppdrag ska gälla
- Antalet revisorer och eventuella revisorssuppleanter samt hur länge deras uppdrag ska gälla
- Föreningens räkenskapsår
- Vilka ärenden som ska tas upp på den ordinarie föreningsstämman
- När och hur kallelsen till stämman ska ske och hur medlemmarna ska få annan information från styrelsen
- Hur eventuell vinst ska fördelas och reglerna för detta
- Vilka medel som ska avsättas för att säkerställa underhållet av bostadsrättsföreningens fastighet
- Vilket ansvar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavaren har när det gäller underhåll

och reparationer

- Vad som ska hända med bostadsrättsföreningens tillgångar om den avvecklas

Om du vill se exempel på hur en bostadsrättsförenings stadgar kan utformas finns det på [Bolagverkets hemsida](#).

## Bostadsrättsföreningar kan neka andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut din bostadsrätt måste du ansöka om tillstånd hos bostadsrättsföreningen. Beroende på vad som står i stadgarna kan denne välja att godkänna eller neka uthyrningen. I regel ska andrahandsuthyrning godkännas i upp till ett år om det finns giltiga skäl. Vad många inte vet är att bostadsrättsföreningen kan ha rätt att ta ut en avgift för uthyrningen, förutsatt att detta står skrivet i stadgarna. Du kan läsa mer om detta under [andrahandsuthyrning av bostadsrätt](#).

## Köpare måste godkännas av bostadsrättsföreningen

När du ska sälja eller köpa en bostadsrätt måste bostadsrättsföreningen i regel godkänna köparen. Detta eftersom den nya ägaren av bostadsrätten även blir en medlem och delägare i den ekonomiska föreningen. Vanligtvis ställs inga andra krav än att köparen ska vara skötsam. Med det menas att ha ett skötsamt levnadssätt och ekonomi.

## Föreningen kan ta kreditupplysning och be om referenser

I praktiken tittar bostadsrättsföreningen oftast på betalningsförmåga, skatteskulder, betalningsanmärkningar och skulder hos Kronofogden. Av denna anledning är det vanligt att en bostadsrättsförening genomför en kreditupplysning eller ber om tidigare referenser. Har banken beviljat ett bolån är det dock rimligt att anta att personen har god ekonomi.

**Tänk på!** Om en bostadsrättsförening nekar en köpare går detta att överklaga till Hyresnämnden.

Det är inte tillåtet att neka en köpare på grund av kön, etnisk tillhörighet eller av annan diskriminerande anledning. Om en bostadsrättsförening nekar medlemskap kan personen överklaga detta till Hyresnämnden. Vissa bostadsrättsföreningar tillåter juridiska personer som ägare. Detta måste dock regleras i stadgarna.