

NYA BALKONGER – himmel eller helvete?

Att ha en balkong är för många en dröm som innebär både frihets känsla och ett ökat värde på lägenheten. Att bygga nya balkonger är därför ett vanligt önskemål, men det kan krävas en hel del arbete för både styrelse och medlemmar.

NYA BALKONGER INNEBÄR det som bostadsrättslagen kallar för en väsentlig förändring av fastigheten. Därför krävs att en föreningsstämma fattar beslut om detta. Resultatet kan utfalla olika beroende på om alla föreningsmedlemmar är eniga, om någon rent allmänt röstar emot eller om någon berörd säger nej. Berörd kan exempelvis vara den som själv kan få balkong, får balkong över egen lägenhet eller besväras av insyn från balkong.

OM ALLA BERÖRDA går med på balkongbygget krävs en enkel majoritet vid stämman, det vill säga 50 procent, för att beslut ska kunna fattas. Motsätter sig en berörd bostadsrättshavare balkongerna ska beslutet på stämman fattas med 2/3 majoritet. Dessutom måste föreningen då gå till Hyresnämnden och begära att stämmans beslut godkänns.

DEN MEDLEM SOM inte vill ha en balkong kan inte heller tvingas till det.

Hyresnämndens beslut går att överklaga. Processen kan faktiskt sluta med att bostadsrättshavaren får ersättning för att balkongbygget vid en grannlägenhet exempelvis medfört försämrat ljusinsläpp och därmed sänkt marknadsvärde.

Ett steg vidare är att upprätta ett balkongavtal med de medlemmar som ska få balkong. Avtalet reglerar ekonomiska och rättsliga frågor mellan balkongbyg-



garna och föreningen. Det är klokt att det är föreningen som ska vara byggherre. Föreningen är fastighetsägare och upplåter de gemensamma fasaderna och ansvarar för montering av balkonger.

I avtalet ska det bland annat framgå att det är föreningen som söker bygglov, agerar beställare och väljer entreprenör. Samtidigt ska det också framgå att det är medlemmen som står för samtliga kostnader, oavsett om det rör sig om rena byggkostnader eller handlar om

skadestånd för värdeminskning till de medlemmar som berörs.

Föreningen ansvarar för det framtida underhållet av balkongen och detta ansvar kan inte läggas på medlemmen. Men kostnaderna för detta kan dock föreningen lägga ut om man i stadgarna skriver in att det för nyttillkomna balkonger ska utgå en särskild avgift för detta underhåll. Men glöm inte kontrollera, och eventuellt ändra stadgarna innan avgiften debiteras.





Därför är långsiktighet

En av styrelsens uppgifter är att långsiktigt förvalta huset, inte bara för dem som bor där, utan även för kommande generationer. Men föreningens målsättning är att kortsiktigt främja dagens medlemmars ekonomi. Hur kan det gå ihop?

ATT FÖRENINGEN OCH dess hus är långlivat, men medlemskapen och styrelserna väsentligt mer kortlivade, kan stå i ett motsatsförhållande till varandra. De flesta vill primärt ha så låga boendekostnader som möjligt och försöker hitta genvägar och missar många gånger goda investeringar.

En sak är om medlemmarna är kortsiktiga – värre är om förståelsen för att det lång- och kortsiktiga måste gå hand i hand. Då kan handlingsförslagen bli total. I styrelsearbetet kan de olika inriktningarna vara särskilt tydliga eftersom det ändå är styrelsen som initierar olika arbeten. Styrelsens förmåga att samla sig och komma till beslut och driva frågor framåt är avgörande för om det ska hända något

i föreningen. Några i styrelsen är inte alls pigga på att göra ett större arbete. De kanske ska sälja sin lägenhet eller så passar det större engagemanget inte in i livssituationen just nu. Men när det handlar om förvaltning av ett hus som ska stå i flera hundra år så är det nödvändigt att de kortsiktiga besluten fogas till det långsiktiga perspektivet. Rent kortsiktigt är det lönsamt att hålla ett längre perspektiv.

Tydligaste exemplet på detta handlar ofta om materialval vid renoveringar på huset. Billiga, kortlivade material ser just billiga ut och sänker värdet på lägenheterna.

Det handlar givetvis om det kortsiktiga skicket men också om det långsiktiga underhållet och om investeringar i fastigheten. Dessa frågor får konsekvenser för medlemmarnas och föreningens ekonomi.

Vad kan styrelsen göra för att bygga upp långsiktigheten?

- » Skapa traditioner som överförs på kommande styrelsegenerationer.
- » Medvetandegöra köpare om planer för att skapa beredskap.
- » Vara utförlig om framtiden och sina planer i årsredovisningen.
- » Ta fram och sprida underhållsplanen till såväl medlemmar som spekulanter.



Planera framtiden på rätt sätt

Styrelsen står inför valet att ta ett kortsiktigt beslut kontra ett långsiktigt. Vid olika tillfällen har styrelsen dessa valmöjligheter och konsekvenserna kan bli stora för föreningen. Men vilka beslut som var bäst visar sig först i framtiden. Här har vi några exempel på beslutssituationer och hjälpmedel.

EN UNDERHÅLLSPLAN VISAR vilka underhållsbehov som bedöms finnas i framtiden och utvisar när det tros bli aktuellt och eventuellt hur mycket det kan tänkas kosta. Underhållsplanen är ingen kristallkula som exakt kan förutsäga framtiden – men ofta är det mycket värdefullt att ha grova uppskattningar om vad som kommer att krävas, inte minst som grund för prioriteringar. Sedan kan man arbeta med planen och årligen följa upp ändringar. Vissa insatser kan man säkert skjuta på, andra måste tidigareläggas.

Även föreningens finanser kan behöva en underhållsplan. Hur ska det kommande behoven finansieras? Genom förtida fonderingar eller lån – eller kanske mest sannolikt en kombination av dessa. Vilken typ av lån ska föreningen jobba med? Ska likviditeten användas till amorteringar eller kanske placeras?

Fördelen med att upprätta alla dessa handlingar och hålla dem uppdaterade är, förutom att besluten sannolikt blir klokare, att det också visar att föreningen arbetar aktivt och seriöst. Det är viktigt för både kommande köpare, mäklare och banker.

Kommande styrelser tar också över det arbete som lagts ner och kan föra planerna vidare. Inte minst detta är viktigt med successionen mellan olika styrelsegenerationer.

✓ En förening kan minska sina skulder och låta medlemmarna ta över dessa genom en insatshöjning. Då vinner medlemmarna framför allt en lägre boendekostnad genom ränteavdrag och samtidigt får föreningen en starkare balansräkning i och med de minskade skulderna. Men vissa medlemmar kan vara svåra att övertyga. Några ska snart sälja och tror inte att de får igen sina pengar, något som ingen säkert kan veta. Vad som är bäst för föreningen och i sista hand medlemmarna framstår som ganska klart, men kan vara svårare att genomföra.

✓ Ett annat exempel på långsiktiga satsningar är föreningar som söker köpa sin tomträtt. De som har långa tomträttsavtal har ofta låg markhyra men när det börjar bli dags att sätta ny avgäld kommer frågan upp om föreningen ska köpa marken i stället för att lägga ner pengar på en allt högre markhyra. Ofta erbjuder kommunerna köp av marken till värden som ligger runt taxeringsvärdet vilket kan innebära en viss rabatt i förhållande till det verkliga värdet. Beroende på kommunens markpolitik kan det gå att räkna hem en sådan kalkyl fast på mycket lång sikt. För att föreningen ska kunna köpa krävs nya lån eller höjda insatser. Intresset hos medlemmarna är sannolikt begränsat därför att alldeles för många av medlemmarna har en helt annan planeringshorisont.

✓ En annan bostadsrättsförening har höga räkningar för energiförbrukning. Det går att minska kostnaderna för energi men det kräver investeringar i form av bergvärme. Här rör det sig om stora och lönsamma investeringar men endast om detta räknas på en tioårsperiod. Att inte göra något kommer att innebära stadigt stigande kostnader men inte tillräckligt snabbt stigande för att de som endast bor i föreningen under några år ska bry sig. Vågar och orkar föreningen ta ett långsiktigt grepp, trots att energiprisutvecklingen är svårtippad?

✓ Stambyte är ett arbete som många fruktar, inte endast på grund av kostnaderna utan antagligen främst på grund av en jobbig byggtid. En del föreslår i stället att göra en relining, som innebär tätade rör i stället för att byta ut dem. Vilken metod som är bäst får vara osagt. Men här står valet mellan att ingenting göra och kanske "ta" ett antal vattensador, välja en metod som håller i 15 år eller en som håller i 50. Det är svårt bortse från det kortsiktiga egenintresset när detta ska göras. Vilken metod gynnar medlemmarnas intresse på både kort och lång sikt?

svårt

Här handlar det ofta om vilken generation som ska betala för de nödvändiga renoveringarna. Finns det medel inom föreningen som kan finansiera dagens renovering, ja då fortsätter säkert föreningen bygga fonder som kan användas av framtida boende. Annars blir det mer och mer vanligt att man låter varje generation mer konkret betala för förslitningen av huset genom att kostnaderna fördelas över tiden med hjälp av avskrivningar.

Bostadsrättsföreningen fattade en gång i tiden ett oerhört långsiktigt beslut – att köpa ett hus och för all framtid upplåta det för bostadsrätter. För att klara det krävs både långsiktighet och ibland snabba beslut.

Högsta förvaltningsdomstolen slår fast:

Nej till avdragbara räntor

En bostadsrättshavare kan inte dra av räntorna från lån som tagits av föreningen. Detta slår Högsta förvaltningsdomstolen fast, och går därmed emot tidigare instanser.



DEN AKTUELLA FÖRENINGEN hade ett annorlunda upplägg. I samband med att föreningen övertog fastigheten lånade föreningen upp pengar som sedan lånades ut till föreningens medlemmar som personligen drog av räntekostnaderna. Föreningen har ju inte någon motsvarande avdragsrätt. Medlemmarna använde sedan sina lånade pengar till insatser i föreningen. Föreningen gick således in som en mellanhand och agerade "bank" åt medlemmarna. Föreningen såg detta som ett enklare sätt att fördela ut räntekostnaderna på medlemmarna än den vanliga metoden då var och en tar upp vanliga lån. Och det finns, menade föreningen, inte någon

lag som gör skillnad på om man lånar i en bank eller lånar från föreningen. Upplägget gillades inte av Skatteverket.

EN AV FÖRENINGENS medlemmar valde för ett par år sedan att överklaga Skatteverkets negativa beslut till förvaltningsrätten. Den enskilde vann bifall i både den domstolen och kammarrätten, dit beslutet överklagades. Där konstaterades att räntan ska vara avdragsgill. Detta motiverade domstolarna med hänvisning till en tidigare skatteregel som medgav de olika låneformer som var vanliga i slutet av 1970-talet. Högsta förvaltningsdomstolen är den sista instansen som prövat frågan och som därmed

är avgörande. De ger Skatteverket rätt och därmed är det slut med medlemmens avdrag. Domstolen hänvisar till flera tidigare rättsfall samt förarbetena till lagen. De skriver att "När delägaren inte beskattas för förmånen att få utnyttja fastigheten är inte heller motsvarande utgifter, till exempel årsavgifter, avdragsgilla". I bedömningen ser domstolen räntorna som någonting som ingått i avgiften till föreningen och därmed är de inte avdragsgilla.

Om föreningen vill fördela ut räntorna för föreningens lån gäller därför fortfarande att det inte är föreningen som ska vara medlemmarnas långivare utan en till exempel en bank.

Lär dig mer om bostadsrätt

Gå en kurs i höst

HELA FYRA NYA kurser erbjuder Bostadsrättskolan under höstterminen. En är *Gamla rör och ny teknik* som handlar om VVS-renovering, stambyte och relining. Kursen tar upp de olika renoveringsmetoderna, lagstiftning, branschregler och beslutsgången. Den andra nyheten är *Entré och trapphus* som handlar om hur föreningen behåller och återställer kulturhistoriska värden. Numera är det vanligare att ta hänsyn till husets ursprung och att uppmärksamma de befintliga kvaliteterna, och kursen fokuserar därför på att en varsam renovering ofta är att föredra.

Kursen *Gör webbplatsen till föreningens skyltfönster* är också en nyhet. Här

får deltagarna lära sig att skriva för webben och göra föreningens egen webbplats mer intressant för både medlemmar, besökare, mäklare och framtida köpare. Att skriva för webben skiljer sig markant från att skriva andra texter. En sista nyhet är *Jakten på kilowatten*, om värme, fukt och luft i hus. Kursen tar upp frågor såsom vilka energiförluster som finns i huset, vad föreningen kan göra och vilka åtgärder som kan leda till besparingar för föreningen.

Flera av kurserna är återkommande varje år. En riktig trotjänare är vattenskadekursen, som dock tar en paus under höstterminen men återkommer under 2014.



Inte alla kurser riktar sig till den som sitter i föreningens ledning. Kursen *Livet*

som bostadsrättshavare är en mer allmän kurs för alla som bor i bostadsrätt. Innehållet är mer grundläggande men nyttigt för många av föreningens medlemmar. Till denna kurs kan alla boende i Bostadsrätternas medlemsföreningar anmäla sig, och alltså något som styrelsen bör tipsa medlemmarna om.

Som vanligt ingår kurserna i medlemskapet hos Bostadsrätterna, och kostar alltså ingenting extra. Anmälan sker på www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

Bostadsrätterna får ny vd

Ulrika Blomqvist har tillträtt sin tjänst som vd för Bostadsrätterna. Hon efterträder Göran Olsson, som går i pension.

JURISTEN ULRIKA BLOMQVIST kommer senast från arbetet som chef för Verksamhetsområde Juridik på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, där hon varit i drygt fyra år. Dessförinnan kommer hon från Riksbyggen. Hon har en lång erfarenhet från bostadsrättsområdet och har under sina år arbetat såväl med den praktiska juridiken för bostadsrättsföreningarnas styrelse som med att påverka utformningen av de lagar som styr bostadsrätten som boendeform.

– Att arbeta på Sveriges största bostadsrättsorganisation är något jag ser mycket fram emot. Med min bakgrund som jurist och med min erfarenhet av branschen hoppas jag kunna bidra till att fortsätta att utveckla Bostadsrätterna till att bli en ännu bättre medlemsorganisation. Medlemsorganisa-



tion Bostadsrätterna är unik, så till vida att det är den enda organisation som enbart arbetar med bostadsrättsfrågor och därför kan

fokusera fullt ut på de frågor som påverkar bostadsrättsföreningarna och dess medlemmar, säger Ulrika Blomqvist.

Göran Olsson avtackades under fullmäktige

Vid Bostadsrätternas fullmäktige avtackades före vd:n Göran Olsson. Samtidigt omvalde fullmäktige, vars funktion kan jämföras med bostadsrättsföreningens årsmöte, den sittande styrelsen.

DEN VALDA STYRELSEN består av Malin Celander, Göteborg, Emilia Slaghök, Stockholm, Joacim Lundberg, Malmö, och Hans Jönsson, Sundsvall, som valdes på två år. Maritza Horn, Stockholm, Bengt Hökervall, Stockholm, och Göran Orup, Hörby, valdes på två år. Lennart Hedquist, Uppsala, utsågs till ordförande i styrelsen och Malin Celander valdes till vice ordförande.

Bostadsrätternas Göran Olsson pensionerades tidigare under våren från sin vd-tjänst och blev avtackad av styrelsens ordförande under fullmäktigemötet. Göran Olsson

har under sina dryga 30 år inom det som senare skulle bli Bostadsrätterna profilerat sig som en av Sveriges främsta experter på bostadsrätt.

Varje fullmäktige inleds av en medverkande extern talare. Denna gång var gästen Hans Flink, försälj-

nings- och marknadsutvecklingschef på Mäklarstatistik, ett företag som varje månad publicerar prisstatistik för bostäder.

DE 51 fullmäktigeledamöterna väljs av Bostadsrätternas medlemsföreningar och representerar hela landet.



Bostadsrätternas förra vd, Göran Olsson (till vänster), går nu i pension.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

Kan inte alla turas om att sitta i styrelsen?

? Vi vill att alla medlemmar i föreningen ska delta i styrelsen. Har ni några förslag på hur föreningen ska kunna ha ett roterande schema för alla medlemmar, eller kan vi bestämma på årsmötet att alla i föreningen ska turas om att sitta i styrelsen?

Svar: En förening har inte rätt att fatta ett beslut om att alla medlemmar roterande ska sitta i styrelsen. Det är i allra högsta grad ett frivilligt uppdrag. Även om en stämma väljer en person kan denne avgå en minut senare. Det kan ingen hindra.

Kan vi sänka styrelsens arvode?

? Vid årsmötet förra året beslutades att arvodet skulle uppgå till 1,5 basbelopp. Har vi i styrelsen genom majoritet mandat att sänka detta belopp, eller är det den summan som ska betalas ut?

Svar: En styrelse kan inte ändra ett stämmobeslut. I ert fall kan styrelsen alltså inte sänka det belopp som stämman bestämt men ni kan naturligtvis välja att inte ta ut arvodet, det avgör ni själva.

Behöver vi ändra stadgarna?

? Behöver föreningen ändra nuvarande stadgar för att dels få in en uttrycklig tidsbegränsning och dels de så kallade "beaktansvärda skälen" som enda godkända anledning till andrahandsuthyrning? Eller räcker det med principbeslut i föreningen?

Svar: Nuvarande bestämmelse ger styrelsen helt fria händer när den tar ställning till uthyrning. Men ni kan inte säga ja till en medlem och sedan nej till en



Det är frivilligt att sitta i styrelsen. Ingen förening har exempelvis rätt att fatta beslut om att medlemmarna roterande ska utföra styrelsearbete.

annan om förhållandena är likartade. Vill föreningen bestämma vissa principer ska det ske i stadgar, inte genom stämmobeslut om policy. Men en medlem kan alltid få sin andrahandsuthyrning prövad av Hyresnämnden, oavsett vad styrelsen beslutat.

Får medlemmen köpa en till lägenhet?

? Vi har en medlem som beviljades medlemskap 2010 och som nu vill köpa ännu en lägenhet. Hur ska vi ta ställning till det?

Svar: Faktum är att styrelsen eller föreningen inte kan påverka detta köp. I och med att köparen redan är medlem finns ingen fråga för styrelsen att ta ställning till. Det är bara att registrera köpet då köpeavtal inkommit.

Hur regleras andrahandsuthyrningen?

? Vilken lagstiftning är det som reglerar andrahandsuthyrning i vår bostadsförening? Hyreslagen eller någon annan? Och finns det redan där en paragraf/klausul om tidsbegränsning av upplåtelse i andra hand?

Svar: Eftersom ni är en bostadsförening (Bf) är det föreningen

själv som avgör vad som ska gälla om andrahandsuthyrning. Bostadsrättslagen är alltså inte tillämplig för er.

Hur många får rösta?

? Inför extrastämman har följande fråga dykt upp. Vår förening består av 49 radhus. Varje hus kan enligt våra stadgar ha en röst oavsett hur många medlemmar som bor i huset. Så långt inga frågetecken, men tre av våra hus har en gemensam ägare, nämligen kommunen. Har kommunen en eller tre röster vid stämman? Vem kan vara ombud för kommunen?

Svar: Om inte annat sägs i era stadgar gäller enligt lag att en medlem endast har en röst på stämman. Det betyder att om en medlem äger två bostadsrätter har denne likväl endast en röst. Samma gäller juridisk person, i ert fall en kommun. Kommunen ska företrädas av den som enligt kommunala regler har rätt att företräda kommunen. Kommunen kallas till stämma på vanligt sätt och den som inställer sig för att företräda kommunen, som då har enbart en röst, får visa att denne har rätt att företräda kommunen.

Förslag som ska öka byggandet

Som Bostadsrätterna Direkt tidigare skrivit, har regeringen tillsatt en rad utredningar med syftet att få fram fler bostäder. Bland de senaste i raden märks utredarförslaget om att effektivisera plan- och byggprocessen. Om detta blir verklighet tonas flera steg i processen ned.



Värva till Bostadsrätterna och få biobiljetter

Visst tycker du att fler föreningar ska bli medlemmar i Bostadsrätterna? I så fall kan du värva en förening och själv få två biobiljetter. Läs mer och anmäl föreningen på varva.bostadsratterna.se.



Äntligen är grillsäsongen här

Många av oss välkomnar doften av grillad mat. Men när den når in i lägenheterna är alla inte lika välkommande. Vad gäller egentligen för grillning bland bostadshus? På bostadsratterna.se/alltom-bostadsratt/faktablad/ finns ett faktablad i frågan.

