

## Vilka avgifter och ersättningar är tillåtna?

**Många bostadsrättsföreningar anordnar under året en eller flera städdagar - ett sätt att hålla nere kostnaderna och skapa en bättre gemenskap i föreningen. Men att delta är frivilligt och att ta ut en "straffavgift" av dem som inte gör det är inte tillåtet. Kan då den som utför arbete åt föreningen få ersättning? Bostadsrätterna Direkt reder ut vilka avgifter och ersättningar som är tillåtna i föreningen.**

**UNDER HÖST OCH VÅR** är det många föreningar som har städdagar då medlemmarna uppmanas att ställa upp och hjälpa till. Vanligt är att det är samma personer som alltid deltar och likaså samma medlemmar som aldrig gör det. Detta kan skapa en irritation och de som engagerar sig tycker kanske att de som inte ställer upp borde betala en avgift för det - en "straffavgift". Men det är inte tillåtet.

Årsavgiften som alla medlemmar betalar till föreningen, antingen månadsvis eller kvartalsvis, ska täcka föreningens driftskostnader, det vill säga uppvärmning, vatten, el, löpande underhåll, amorteringar med mera. Städning - även höst- och vårstädning utomhus - ingår i princip i den löpande skötseln av fastigheten och ryms alltså i årsavgiften. En del föreningar ser dock en möjlighet att hålla kostnaderna nere för utvändigt städning genom att utföra arbetsuppgifterna själva.

Men en bostadsrättsförening kan alltså inte ta ut andra avgifter av medlemmarna än de som är tillåtna enligt bostadsrättslagen (7 kap 14§). Dessa är insats och årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning.

För att föreningen ska ha rätt att ta ut de fyra sistnämnda avgifterna krävs dessutom att föreningens stadgar har bestämmelser om det.

Om en förening ändå skulle avisera en medlem en straffavgift kan medlemmen vägra att betala och föreningen kommer

inte att lyckas få betalt genom sedvanligt Kronofogde- och domstolsförfarande. Observera att bostadsföreningar är undantagna och kan ta ut en sådan avgift eftersom de inte lyder under bostadsrättslagen.

Så hur ska då föreningen göra för att fler ska hjälpa till på städdagarna? Ett sätt kan vara att locka med trevlig samvaro och fika eller mat efter arbetsdagens slut. Bjud alltså gärna in medlemmarna att delta på städdagen men tänk på att deltagandet måste vara frivilligt.

**AVGIFTER FÖR SERVICE OCH LIKANDE.** En bostadsrättsförening kan däremot ta ut en avgift av sina medlemmar för användning av till exempel bastu, solarium, gym och parkeringsplatser. Skillnaden mot avgift för icke-deltagande vid städdagar är att föreningen inte är skyldig att tillhandahålla service såsom bastu och liknande.

Avgiften är då individuell, frivillig för den som använder till exempel bastun och ingen annan kommer att behöva betala för grannens bastande. Samma sak gäller om föreningen har mark med parkeringsplatser som medlemmarna kan hyra av föreningen.

**KAN MEDLEM FÅ ERSÄTTNING FÖR UTFÖRT ARBETE?** Om någon av föreningens medlemmar utför enklare förvaltningsuppgifter på föreningens fastighet kan denne få nedsatt årsavgift. Det kallas självförvaltning. Till enklare förvaltningsuppgifter räknas

sådant som normalt sett skulle kunna utföras av alla bostadsrättshavare, exempelvis enklare trädgårdsskötsel, trappstädning, enklare reparationer, tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage och tvättstugor.

Nedsättningen av årsavgiften är till viss del skattefri. För skattefrihet krävs att nedsättningen inte överstiger den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för motsvarande förvaltningstjänster. Om flera medlemmar deltar i självförvaltningen ska alla få nedsättning med samma belopp oavsett den mängd arbete som var och en av dem faktiskt utför.

För en stor förening är det sällan lönsamt eftersom den skattepliktiga delen blir alltför stor, men kan vara en lösning för den lilla föreningen.

Mer om detta går att läsa på [skatteverket.se](http://skatteverket.se), broschyr SKV 378 *Skatteregler för bostadsrättsföreningar och dess medlemmar*. Där står också att läsa om bostadsrättsföreningens skyldighet att betala sociala avgifter och lämna kontrolluppgift över skattepliktig förmån på den del av nedsättningen som inte är skattefri.



Illustration: ROBERT HILMERSSON



TRE VIKTIGA RÅD:

# Planera, planera och



Alla bostadsrättsföreningar behöver någon gång utföra större arbeten i fastigheten. Det kan handla om stambyte, takomläggning, byte av fönster, balkong- eller vindsbyggen. Oavsett varför projektet planeras är processen ungefär densamma för alla projekt, framför allt stora och lite mer komplicerade sådana.

Bostadsrätterna Direkt startar nu en serie i tre delar som handlar om vad föreningen bör tänka på inför större projekt - Projektskolan.

1

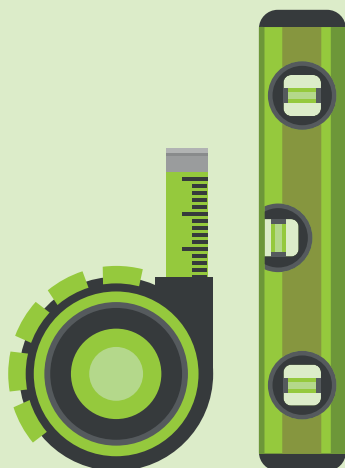
## Vilket problem ska lösas, inom vilka tidsramar och i vilken omfattning?

Det första styrelsen behöver göra är att analysera problemet. Vilket problem är det vi ska lösa? Vad behöver göras? Ska vi se till det större perspektivet eller enbart åtgärda det som löser problemet? Om föreningen samtidigt kan utföra andra åtgärder som har ett samband med primäråtgärden kan det löna sig i det långa loppet. Och det kan vara en god idé att väga in åtgärder som förbättrar kvaliteten på fastigheten, som höjer energieffektiviteten och som ökar boendekomforten. Varje klokt satsad krona kan förbättra funktionen och höja värdet.

- Till exempel om föreningen behöver måla om alla fönster kan styrelsen fundera över om man inte samtidigt ska utföra annat underhållsarbete på fasaden, till exempel byta fönsterbleck eller åtgärda hängrännor och stuprör. Genom att tidigarelägga den åtgärden behöver ställningsbyggandet, som är en stor initial kostnad, bara göras en gång istället för två, säger Per Lilliehorn, en av Bostadsrätternas experter i teknikfrågor.

I tidigt skede är det också viktigt att göra en riskanalys. Vad kan hända under projektet och vilken beredskap behöver vi ha för det? Har föreningen många hyresgäster? Hur påverkar det projektets planering både ur ekonomisk och ur juridisk synvinkel? En större åtgärd kan påverka bruksvärdet på bostadslägenheterna både uppåt och nedåt. Hyreshöjning måste förhandlas och om projektet innebär att yta tas från enskilda lägenheter innebär det en avgifts- eller hyressänkning som påverkar hela investeringen.

Gör en förbesiktning av fastigheten i de delar som berörs av åtgärderna för att få kontroll över förutsättningarna för åtgärden. Besiktningen eller inventeringen ska göras oberoende av den tänkta entreprenören.



2

## Ta hjälp av kvalificerad expertis!

Om man bara skulle ge ett enda råd i projektprocessen är det att ta in kompetent hjälp menar Per Lilliehorn. Han råder styrelserna i föreningarna att redan i det tidiga skedet inventera om det finns expertis inom styrelsen eller i föreningen. Oftast finns dock inte den kunskap som krävs för att genomföra ett komplext projekt. För det handlar inte bara om erfarenhet utan även om kunskap om entreprenadjuridik, upphandling, ekonomi och teknik. Och kanske framför allt ska personen ha tid, engagemang och vara tillgänglig - helst dagtid.

- En kvalificerad konsult som är specialiserad kan också objektivt råda vad som är bäst ur till exempel bevarandesynpunkt, och även vad som är mest kostnadseffektivt, säger Per Lilliehorn.

Entreprenören kan i många fall erbjuda en projektledare. Men Per Lilliehorn avråder föreningarna bestämt från att låta entreprenören styra i planeringsskedet.

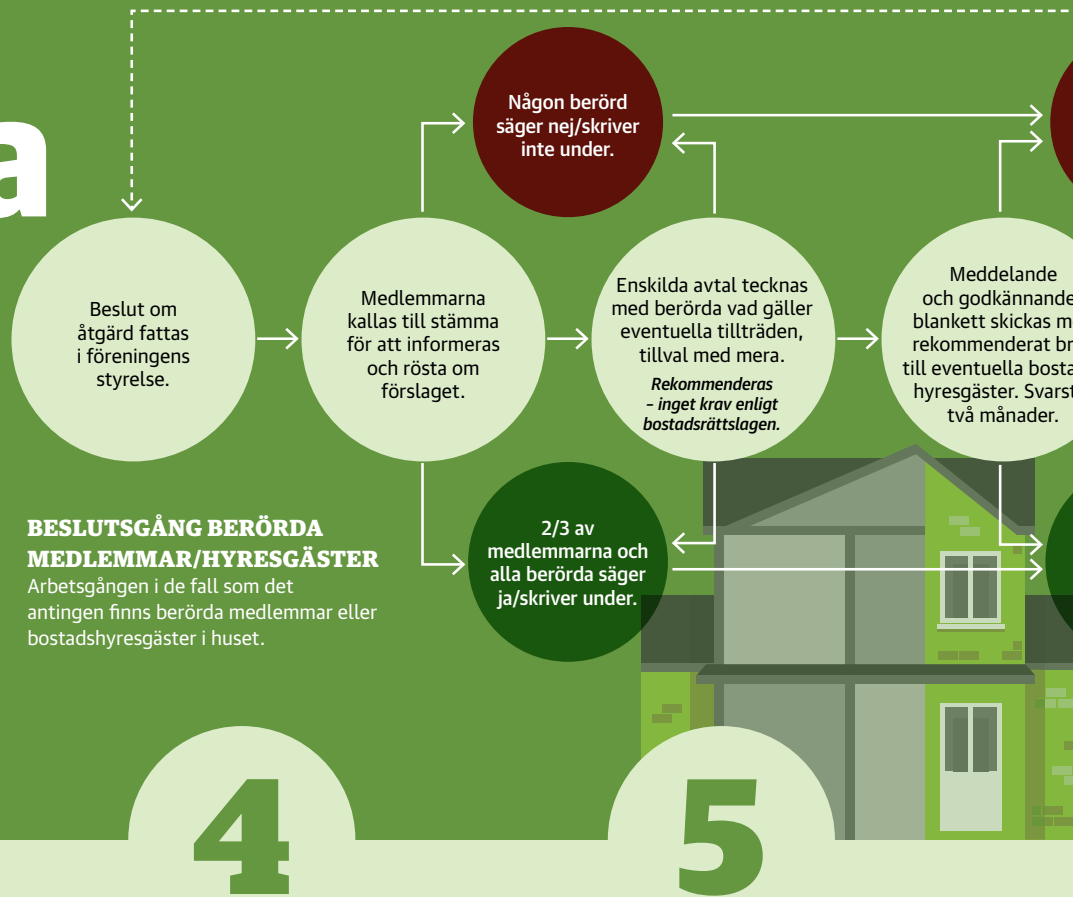
- Entreprenören väljer sannolikt metod och omfattning utifrån sitt affärsmässiga perspektiv. Och vem företräder entreprenörens projektledare om det sedan uppstår en oväntad situation - föreningen eller det egna företaget?

Om föreningen har en teknisk förvaltare kan denne rådfrågas om lämplig person. Personen är ofta viktigare än företaget som sådant. Man kan också fråga grannföreningar som genomfört liknande projekt om tips. Ta referenser och begär CV. Personkemin är förstås också viktig. Är företaget berett på vad det innebär att arbeta med en bostadsrättsförening?

Den lilla föreningen kan tänka att det blir väldigt dyrt att engagera en projektledare. Men det är en klok investering för att förebygga fel och för att se till att det blir rätt från början. Att göra fel och åtgärda felen senare i projektet är däremot dyrt och skapar osämja och onödiga diskussioner.

# planera

**OFTAST FUNGERAR** det löpande arbetet i föreningarna bra. Även underhåll som är av mer regelbunden karaktär brukar rulla på enligt plan. Men ibland måste föreningen utföra lite större arbeten, antingen enligt underhållsplanen eller av mer eller mindre akut karaktär. Inte sällan påverkar sådana arbeten medlemmarna eller hyresgästerna i deras vardag. Om det är en åtgärd som är planerad sedan länge gäller förstås att ha en god framförhållning innan arbetena sätts igång.



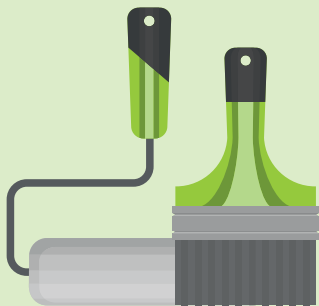
## 3

### Välj metod och teknisk lösning

Många åtgärder, som att byta stammar eller fönster, kan utföras på olika sätt med olika tekniska lösningar. Ibland sneglar föreningar på grannföreningen och väljer samma teknik. Men det är inte alls säkert att den metoden är den lämpligaste för den egna fastigheten. Det är också lätt att välja utifrån det som är enklast att förstå, nämligen priset.

– En ordentlig analys behöver innefatta material, teknik, detaljer, och inte minst funktionen i vardagen. Det spelar ju ingen roll om man valt det bästa fönstret kvalitets- och kostnadsmissigt om inte Elsa Svensson, 85, kan öppna fönstret.

I en stor förening som exempelvis ska byta fönster eller bygga om balkongerna kan det vara en idé att starta med ett pilotprojekt. Föreningen testar den föreslagna metoden och utvärderar utfallet innan man går vidare med den metoden.



## 4

### Dokumentera det styrelsen kommit fram till

När styrelsen har kommit till beslut att genomföra projektet är det viktigt att alla beslut som gäller projektet finns på pränt. Se till att de finns ordentligt noterade i protokoll, och underlag som stärker dem. Har en extern konsult valts, vem och varför? Vem är utsedd att vara föreningens ombud i styrelsen? Är besluten förankrade hos alla i styrelsen? Se också till att all kommunikation med konsulter och entreprenörer dokumenteras. Bekräfta telefonkontakter via mejl.

Nu behöver styrelsen sätta ihop ett informationsmaterial inför att de boende ska informeras. Det ska beskriva vad som ska göras, varför, hur det ska gå till och med vilken tidsplan. Fundera också igenom vilka frågor som kan komma från medlemmar och eventuella hyresgäster så att ni som styrelse har förberett svaren.



## 5

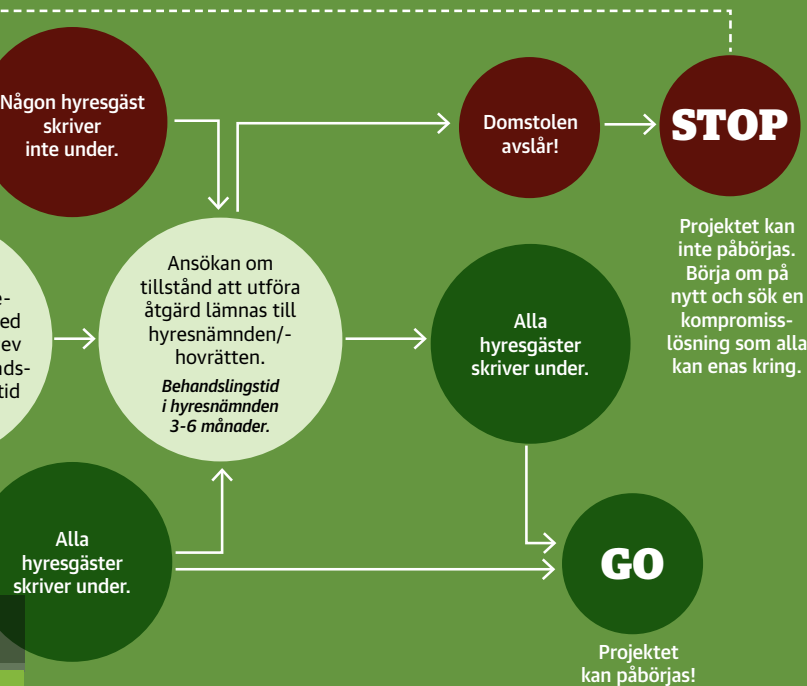
### Information till boende eller beslut på stämma?

Vissa större projekt är att betrakta som underhåll och kräver inget stämmobeslut. Det kan handla om att byta takbeläggning eller putsa om fasaden. Men så snart åtgärden berör medlemmarna på ett sätt som inskränker deras rättigheter eller om den innebär en förändring av byggnaden, då krävs stämmobeslut. Detta är reglerat i bostadsrättslagen men föreningen måste, om det finns bostads- och lokalhyresgäster, även ta hänsyn till hyreslagen.

Oavsett vilket är det en god idé att kalla till ett informationsmöte med alla boende, såväl medlemmar som bostads- och lokalhyresgäster. En bra information innan och under processens gång är grunden för ett lyckat resultat. Här får ju de som berörs också möjlighet att ställa frågor. Lokalhyresgäster behöver få detaljerad information i god tid så att de kan ta ställning till om de behöver säga upp hyresavtalet eller om de tror att de kan fortsätta bedriva sin verksamhet under tiden projektet pågår. Gärna ett år i förväg men senast nio månader och en vecka innan arbetet inleds. Om styrelsen anlitat en extern konsult kan det vara bra om denne får bidra med sin erfarenhet och beskriva den process föreningen står inför.

Om åtgärden kräver stämmobeslut ska styrelsen bereda ärendet och kalla till extrastämma, eller ta det till dagordningen på den ordinarie föreningsstämman. Här är det viktigt att inte formulera beslutspunkten så att stämman fattar beslut som bakbinder styrelsen, det vill säga inte för tekniskt detaljerat. Om beslut till exempel fattas om en speciell sorts nya fönster med en särskild funktion kan inte styrelsen frångå det senare även om ett bättre alternativ dyker upp.

Om alla som är berörda säger ja och lämnar sina samtycken till åtgärden krävs endast enkel majoritet som röstar ja på stämman. Det finns inget krav i lag men vi rekommenderar att avtal tecknas med alla berörda. Om någon säger nej krävs kvalificerad majoritet, det vill säga 2/3-delar som röstar ja på stämman och även hyresnämndens godkännande av beslutet. Se illustrationen ovan.



# 6

## Bygglov eller inte?

Bygglov krävs oftast när någon ska bygga nytt eller bygga till. Även när ändamålet med byggnader ändras eller de får ytterligare en bostad eller lokal, liksom vid fasadändringar, balkongbyggen och vindsinredningar. För en åtgärd som inte kräver bygglov kan det ändå behövas en anmälan. Arbetena får inte påbörjas om inte startbesked har lämnats. För de flesta projekt krävs att en kontrollansvarig utses. Ta gärna en tidig kontakt med byggnadsnämnden i kommunen eftersom det kan variera hur man ser på bygglovs- och anmälningsplikten.

- Väga ta kontakt med kommunen och ha en dialog så att det inte senare blir så att projektet avbryts. Det kan resultera i tillsynsärenden, viten och konflikter med entreprenören, kommunen och hyresnämnden. Och tänk igenom myndighetskraven. Även här är det klokt att tillfråga expertisen, understryker Per Lilliehorn.

Han framhåller att de regelverk som föreningen har att förhålla sig till i ett större projekt är många. Förutom plan- och bygglagen är det bland annat arbetsmiljölagen och skattelagstiftningen. Att missa några formalia kan försena eller stjälpna hela projektet.

- Föreningen blir ju byggherre fast den kanske inte har den kompetensen.

## Hur ska projektet finansieras?

Tänk igenom hur åtgärden ska finansieras. Finns det pengar i kassan? Har föreningen gjort avsättning på särskilt konto för att delfinansiera sådana här projekt? Behöver föreningen ta banklån eller är det möjligt att genomföra en insatshöjning? Kan månadsavgifter och hyror höjas?

Vid ett stambyte byggs i regel badrummen om. Då behöver man komma överens om vad föreningen ska bekosta och till vilken utrustningsnivå. Utöver det ska medlemmen stå för kostnaden.

Det kan vara fördelaktigt att medlemmarna själva belånar sina lägenheter och tillför föreningen dessa pengar genom en insatshöjning. Enskilda medlemmar har avdragsrätt på sina räntekostnader vilket inte föreningen har. Men det förutsätter förstas att alla medlemmar har låneutrymme kvar på sina lägenheter och vill medverka. Det måste bli en rimlig kostnadsbelastning för de mest utsatta medlemmarna.



## Dags att skicka in fastighetsdeklarationen

Under september månad ska Skatteverket ha skickat ut fastighetsdeklarationer till landets bostadsrättsföreningar. En hel del uppgifter är förtryckta och för de flesta handlar det i princip om att skriva under och skicka in den, men inte för alla. Senast den 1 november ska den vara inskickad.

**NÄSTA ÅR, 2019,** sker en allmän fastighetstaxering för hyreshus. Som hyreshus räknas hus med minst tre bostäder, även bostadsrättshus. Allmän fastighetstaxering innebär att samtliga fastigheter av en viss byggnadstyp får nya taxeringsvärden som baseras på faktiska försäljningar. Vid allmän fastighetstaxering har Skatteverket också möjlighet att tillämpa nya värderingsmodeller och kan göra en mer omfattande översyn av exempelvis indelningen av värdeområden.

Den deklaration som bostadsrättsföreningen skickar in blir underlag för att räkna fram vad huset skulle värderas till och beskattas för om hela huset bestod av hyresrätter. För bostäder är fastighetsskatten avskaffad sedan ett antal år tillbaka och ersatt av en kommunal fastighetsavgift.

Nybyggda hus undgår fastighetsavgift i 15 år. För övriga är avgiften i år 1 337 kronor per lägenhet i flerfamiljshus och 7 812 kronor för radhus och villor, och det gäller i nästan alla hus som inte har ett extremt lågt taxeringsvärde. Lokaler beskattas fortfarande med 1 procent av taxeringsvärdet.

Eftersom ytorna eller användningen sällan förändras så är det vanligt att i deklarationen godta de förtryckta uppgifterna för de lägenheter, både lokaler och bostäder, som är upplåtna med bostadsrätt. Annars är det de faktiska hyrorna som ska anges.

Det enklaste och bästa är att deklarera elektroniskt eftersom det minskar risken att missa uppgifter – då varnar datorn direkt. Deklarationen ska vara inskickad till Skatteverket **den 1 november.**

Den som vill fördjupa sig i skattereglerna kan på Skatteverkets webbplats ladda ner broschyrerna SKV 378 eller 296.







# Bostadsrätterna välkomnar besked om elnätspriser

**Regeringen har fattat beslut om att sänka elnätsavgifterna. Det påverkar alla landets hushåll och leder till att många kommer att få sänkta elnätsavgifter, i flera fall med upp till 21 procent. En enad bostadsbransch är mycket nöjd med regeringens besked.**

**FRÅN OCH MED ÅR 2020** träder en ny reglering i kraft där bland annat elnätsbolagens avkastning kommer nära nog att halveras.

Medlemsorganisationen Bostadsrätterna välkomnar beskedet från reger-

ingen då det blir en elnätsreglering som betydligt bättre kan skydda landets konsumenter, däribland bostadsrättsföreningar, mot prishöjningar.

Tidigare i år uppuktade bostadsbranschen – i form av Bostadsrätterna, HSB, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, Riksbyggen och Villaägarna – regeringen och energiminister Ibrahim Baylan och framförde vikten av en ny reglering.

Organisationerna har i många år följt prisutvecklingen på elnätsavgifterna. Bara de senaste två åren har avgifterna ökat med i genomsnitt 12 procent, sam-

tidigt som den allmänna prisutvecklingen legat på omkring tre procent. Och redan nu aviserar stora bolag nya höjningar.

Enligt regeringens beräkningar rör det sig om uppskattningsvis 60 miljarder mindre i avgifter för nästa regleringsperiod, 2020-2023, jämfört med om vi haft dagens regler.

Bostadsrätterna kommer att följa frågan noga och fortsätta studera prisutvecklingen för att försäkra sig om att den nya elnätsregleringen är ett reellt och rimligt konsumentskydd för Sveriges boende.

## Ny upplaga av "Att bo i bostadsrätt"

**ATT LÄSA SKRIFTEN** "Att bo i bostadsrätt" är ett bra sätt för nya medlemmar i föreningen att sätta sig in i vad bostadsrätt är. Nu finns en ny upplaga där vissa avsnitt är uppdaterade, till exempel vad gäller kallelsetider till ordinarie och extra föreningsstämma, men i stort är skriften sig lik.

Den har använts i flera år av många föreningar. Styrelsen kan dela ut skriften och på så sätt ge de boende information om vad en förening är och hur den fungerar. Det är en kunskap som alla bör ha. Läsaren får bland annat veta hur en styrelse arbetar, hur en stämma går till, vad siffrorna i årsredovisningen betyder, vilka roller som finns i en förening och vad

bostadsrättshavare respektive förening ansvarar för i huset.

Med hjälp av specialanpassade häftklamrar ska den vara lätt att sätta in i en pärm. Medlemsföreningar kan beställa skriften till specialpris. Beställ genom att kontakta Bostadsrätterna, allra helst via [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) och ange antal önskade exemplar. Porto tillkommer.

### PRISLISTA

Antal ex	Pris/styck
1-50	40 kronor
51-100	35 kronor
> 100	30 kronor



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsraterna.se](mailto:fraga@bostadsraterna.se)

### Vad gäller för kattlucka på balkongen?

**?** Vi har en medlem som undrar om hen får installera en kattlucka i balkongdörren. Vad gäller då egentligen? Enligt föreningens stadgar har vi ansvaret för själva dörren och medlemmarna ansvarar för vissa tillbehör.

**Svar:** Eftersom föreningen enligt era stadgar ansvarar för balkongdörren krävs styrelsens tillstånd för att installera en kattlucka i dörren. Styrelsen bör tänka sig för. Om medlemmen flyttar och en ny medlem vill ha en dörr utan kattlucka måste föreningen ordna det.

### Får styrelsen bryta sig in i förrådet?

**?** Vi har via e-post, telefon, dörrknackning och sms försökt nå en av våra medlemmar eftersom vi behöver ha tillgång till hans förråd. Hantverkare ska göra omfattande åtgärder i vårt värmesystem. De behöver då komma åt ett antal rör som finns i just det förrådet. Nu står vi inför en situation där åtgärderna kanske inte kan göras eftersom vi inte får tillgång till förrådet. Har vi i styrelsen rätt att klippa upp hänglåset, göra åtgärden och sen ersätta hänglåset?

**Svar:** Nej, om det är känt vem som har förrådet får föreningen inte själv bryta upp låset – det är egenmäktigt förfarande som det heter i lagen. Föreningen är tvungen att ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden.

### Får man bygga bastu i förrådet?

**?** En medlem hos oss har planer på att bygga en liten bastu alternativt sätta in en så kallad bastukassett i änden på sitt förråd i lägenheten och ta upp en dörr mellan badrummet och den nya bastun. Bastun kommer inte ha någon egen vattenledning in. Är det något vi som förening kan säga nej till, och vad ska vi kräva att medlemmen gör eller tänker på mer än att anlita en behörig fackman?

**Svar:** Visserligen behöver en medlem generellt sett styrelsens till-



stånd för att till exempel ändra ledningsdraging i en lägenhet. Men i ert fall ska ledningar tydligt inte ändras. Enligt bostadsrättslagen kräver en väsentlig förändring tillstånd men det är tveksamt om detta kan anses vara en väsentlig förändring. Det mesta tyder på att styrelsens tillstånd inte krävs. Hur som helst – om nu tillstånd skulle behövas kan styrelsen säga nej endast om den kan påvisa att förändringen är till påtaglig skada för föreningen, till exempel problem med ventilationen. Detta bör då kontrolleras och intygas av fackman.

### Hur blir vi av med hyresgästen?

**?** En medlem i vår förening har ansökt om andrahandsuthyrning för att provbo med sambo utomlands. Ansökan gjordes för ett halvår vilket beviljades av styrelsen. Vi har haft klagomål på andrahandshyresgästen och denne är ombedd att flytta ut efter att halvåret har gått. Bostadsrättshavaren har dock skrivit andrahandsavtalet på ett år men informerat muntligt att styrelsen bara godkänt sex månader i taget. Nu har medlemmen fått problem eftersom andrahandshyresgästen inte vill flytta. Bostadsrättshavaren anser att styrelsen borde ha upprättat någon form av uppsägningsavtal till den som hyr ut i andra hand.

**Svar:** Om en andrahandshyresgäst missköter sig ska föreningen inte kontakta andrahandshyresgästen utan sända en så kallad rättelseanmaning, en varningsskrivelse, till medlemmen som får hantera saken. I det här fallet får medlemmen vända sig till Kronofogden för att få hyresgästen vräkt. Agerar inte medlemmen och hyresgästen fortsätter störa får föreningen säga upp medlemmen och då åker förstås även hyresgästen ut.

### Kan medlem överlåta en del av lägenheten?

**?** Vi har en medlem som vill överlåta en del av sin lägenhet och frågar hur stor procent som krävs för samägande. Kan föreningen bestämma hur stor andel i procent som får överlåtas eller är det helt medlemmens beslut. Kan medlemmen till exempel överlåta 99 procent. Han bor inte kvar men är skriven där.

**Svar:** Det är upp till medlemmen och köparen att besluta hur fördelningen dem emellan ska ske. Dock är det så att delägare av en bostadsrätt har ett solidariskt ansvar oavsett hur stor andel av bostadsrätten var och en står för och oavsett om man bor i lägenheten eller inte. Sedan ska det förstås göras en sedvanlig medlemsprövning av köparen.



### Behövs majoritet för att bygga balkonger?

**?** Vi är intresserade av att bygga balkonger i vår bostadsrättsförening. Två tredjedelar av medlemmarna har möjlighet att bygga en balkong. Vi har insett att vi behöver rösta om detta vid en stämma. Behövs det en majoritet för att beslutet ska gå igenom eller behöver vi ha en större majoritet?

**Svar:** Alla som kan anses berörda ska tillfrågas särskilt om sin inställning – detta gäller alltså oavsett om de går på stämman eller inte. Det kan till exempel göras genom att dela ut "enkätappar" till de berörda där de får kryssa i ja eller nej till balkonger. Man kan behöva påminna för att få svar. De som inte svarar får ses som "nej-sägare". Säger alla ja gäller enkel majoritet på stämman, det vill säga minst hälften. Säger någon nej behövs 2/3 majoritet samt att hyresnämnden ska godkänna stämmobeslutet.



### Har ni något projekt på gång?

Att driva stora bygg- eller underhållsprojekt i en bostadsrättsförening ställer höga krav på alla inblandade. Som en hjälp i arbetet ger Bostadsrätterna tillsammans med Fastighetsägarna Stockholm ut skriften *Bättre projekt*.

Det är en handbok för föreningar som planerar att bygga om. Med sina 40 sidor är den en god start för att sätta sig in i processen.

Skriften kostar 80 kronor styck och beställs genom att e-posta till [info@bostadsraterna.se](mailto:info@bostadsraterna.se) eller ringa 0775-200 100. Ange antal, föreningens namn samt adress. Porto tillkommer.



### Information om andrahandsuthyrning ska bli bättre

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram ett förslag på förbättrad information om andrahandsuthyrning av privatbostäder. Det gäller både bostadsrätter och hyresrätter. Syftet är att den som hyr eller hyr ut ska få en tydlig och lättillgänglig information om vad som gäller och förhoppningen är att detta ska skapa förutsättningar för en bättre fungerande bostadsmarknad.

I uppdraget ingår även att utreda möjligheten att skapa en tjänst för jämförelse av de olika förmedlingstjänster som finns på marknaden.

Boverket ska redovisa uppdraget den 9 januari 2019 respektive den 1 april 2019 till Regeringskansliet.

