



Priset och månadsavgiften på en bostadsrätt har traditionellt baserats på ägarandelen. På senare år har det blivit allt vanligare att skilja på ägarandelstalet och andelstalet för kostnadsfördelningen. Båda måste däremot anges inför en försäljning.

# Enkla eller dubbla andelstal?

**I den nya mäklarlagen återfinns inte många nyheter – men en ny uppgift kommer säkert skapa förvirring; finns det dubbla andelstal för lägenheten så ska de båda anges inför försäljningen. Därför kommer många föreningar att få frågor om detta från säljaren eller mäklaren.**

**UPPGIFTERNA OM HUR** det förhåller sig i föreningen, om man har enkla eller dubbla andelstal och vilka andelstal respektive lägenhet har återfinns normalt i föreningens lägenhetsförteckning och/eller i föreningens ekonomiska plan som finns arkiverad hos Bolagsverket. Men varifrån kommer dessa tal?

Traditionellt användes enbart ett enda så kallat andelstal när föreningarna skapades; varje medlem bidrog med en summa pengar – insatser – för att föreningen skulle kunna köpa huset. Dessa proportioner, blev också grund för att fördela avgifterna i föreningen. Om det helt osannolika skulle ske, att föreningen går i likvidation så förväntar sig också medlemmarna att få tillbaka pengar i samma proportioner. Andelstalet speglar då både medlemmarnas ägarandel och månadsavgifter.

Men på senare år har det blivit allt-

mer vanligt att när föreningar bildas skiljer man mellan ägarandelstal respektive andelstal för kostnadsfördelning. Motiven bakom uppdelningen varierar mycket mellan olika föreningar. Fördelningen av de kostnader som uppstår i föreningen och sedermera tas ut som avgifter är inte någon exakt vetenskap utan handlar egentligen om en överenskommelse mellan medlemmarna vid föreningens bildande; ”det är det här som ska gälla”.

I praktiken kom dock sannolikt förslaget om andelstal för bostadsrättsföreningen som rekommendationer från den konsult som var inblandad vid föreningens bildande.

**KANSKE GJORDE** konsulterna avancerade formler och modeller för att förklara skillnaderna; ägarandelarna skulle svara mot marknadsvärden och de antog skillnader mellan olika lägenheter. Avgiftsandelstalet skulle kanske spegla skillnader i kostnader för föreningen – toaletter och kök anses dyrare än tomma kvadratmeter. I andra fall handlade det om jämförelser med hyror under de år huset var hyresrätt eftersom stora lägenheter ofta är billigare per kvadratmeter än vad små lägenheter är.

Oavsett vetenskaplighet, eller brist på vetenskaplighet, kom man vid bil-

dandet överens om vissa andelstal – och det är dessa andelstal som ska gälla som bas för kostnadsfördelningen i föreningen intill tidens ände. Idén är att även om andelstalen inte är riktigt ”rättvisa” så jämnas det ut vid försäljningen av lägenheten – då korrigerar marknaden eventuella orättvisor.

Det är dessa, en eller två andelstal, som i fortsättningen ska anges av mäklarna – och som de kommer att fråga styrelsen om.

**I BÄSTA FALL FINNS DET** två källor där andelstalen finns angivna; den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen och i det lägenhetsregisterföreningen är ålagd att föra. Den ekonomiska planen ska finnas registrerad, bostadsföreningar (bf) är undantagna, hos Bolagsverket – därifrån kan man få kopior. Föreningens lägenhetsregister hanteras i de flesta fall av föreningens förvaltare. Finns inte andelstalen noterade får föreningen återskapa nummerserierna. Ägarandelstalet återskapas genom att hitta uppgifter och erlagda insatser och summa insatser som man hittar i årsredovisningen. Andelstalen som styr avgifterna hittar eller återskapar man enklast från de avgifter som föreningen debiterar sina medlemmar.

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se).  
Många svar finns i Faktabanken. Logga in på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor).

### Tillstånd för balkongskydd?

? Vi har en bostadsrättsinnehavare som vill sätta upp balkongskydd. Vad jag förstår så går det att montera ner balkongskyddet efter säsongsslut. Det går även att sänka när man inte är på balkongen. Behövs ett styrelsebeslut på ett sådant balkongskydd? Om bostadsrättsinnehavaren i stället bygger en spaljé med växter som skydd mot insyn och vind, kan styrelsen förhindra det?

**Svar:** Om skyddet monteras på balkongräcket krävs styrelsens tillstånd. Om spaljén befinner sig innanför balkongräcket bör styrelsens tillstånd inte krävas.



Balkongskydd innanför räcket kräver inget styrelsetillstånd.

### Vem betalar underhåll?

? En nuvarande medlem har byggt tak över sin altan, vilket har godkänts av föreningen. Hon har bekostat allt själv och står själv för underhållet. Hur hanterar vi detta om hon säljer? Övergår kostnaden för underhåll till köparen? Om köparen vägrar, ska vi riva taket på bekostnad av



Se till att underhållsansvaret för tillbyggnader är reglerat.

### säljaren eller övergår underhållsansvaret till föreningen?

**Svar:** Om det inte finns något avtal/åtagande om underhållsansvar med den som uppfört taket stöter ni på problem. Men kanske är medlemmen beredd att ingå ett sådant avtal och försöka få den som köper hennes lägenhet att göra motsvarande åtagande. Annars återstår bara att be henne riva taket innan hon flyttar eller att föreningen får stå för underhåll i framtiden.

### Fd styrelseledamot på stämman?

? Vår styrelse har haft flera avhopp under året av olika skäl. Nu vill vår interna revisor att avhopparna ska medverka på stämman om några veckor. Är det praxis att styrelseledamöter som lämnat styrelsen ska medverka på stämman?

**Svar:** Nej, det är det inte. De har ingen som helst skyldighet att delta men kan bjudas in, och i så fall ska stämman ta ställning till om de får närvara eller inte.

### Hur hanteras motioner?

? Vi undrar vad som är korrekt när det gäller

### hanteringen av medlemmars inkommande motioner som ska tas upp på årsstämman. Måste styrelsen presentera ett skriftligt bemötande av motionerna som ska gå ut tillsammans med kallelse och motioner?

**Svar:** En styrelse avgör själv på vilket sätt den vill besvara motioner. Det kan ske skriftligen i förväg eller direkt på stämman. Vi rekommenderar skriftliga svar som kan innehålla information som medlemmarna i övrigt inte känner till. Till exempel kan en motion kräva att styrelsen gör en utredning om något. Det är upp till stämman att avgöra om man ska säga ja eller nej till motionen.

### Flera lägenheter – en röst?

? I vår förening gör vi en översyn av våra stadgar med utgångspunkt från SBCs mönsterstadgar. I paragraf 17 står att medlem som innehar flera lägenheter endast har en röst. Vad är bakgrunden till detta?

**Svar:** Det är vad lagen om ekonomiska föreningar bygger på, en lag som även gäller för bostadsrättsföreningar. Syftet är att förhindra att en person köper lägenhet efter lägenhet i ett hus och till sist får en dominerande ställning.

## SKICKA IN ÅRSREDOVISNINGAR

**Gör din förenings årsredovisning tillgänglig via Boreda. Du får ett månadsabonnemang till Boredas webbportal samt en analys av din förening – utan kostnad.**

I dag är de flesta överens om att alla berörda – medlemmar, styrelsen, köpare och säljare av bostadsrätter – tjänar på om föreningens årsredovisning blir lätt att förstå och enkel att hitta. Det är ju den enda sammanställningen av det ekonomiska läget i föreningen, och det påverkar direkt medlemmarnas privatekonomi.

Det är bakgrunden till att SBC sedan några år samarbetar med det unga fristående bolaget Boreda AB. Deras affärsidé är att samla in, lagra och leverera fakta från Sveriges bostadsrättsföreningar. På kort tid har de lyckats samla in årsredovisningar från drygt 12 000 bostadsrättsföreningar, det vill säga alla de största och mest aktiva föreningarna. Resultaten från Boredas databas skickas främst till banker i samband med kreditprövning och mäklare inför försäljningar, men också till bostadsspekulanter.

De SBC-föreningar som skickar in sin årsredovisning via [boreda@sbc.se](mailto:boreda@sbc.se) får som tack för hjälpen en analys av sin förening i jämförelse med andra likvärdiga föreningar. Utöver analysen får man också ett månadsabonnemang på Boredas webbportal där det finns spännande översikter och detaljer om bostadsrättsföreningar samt analyser av grannskapet och Sverige i sin helhet. Skicka ett mejl med årsredovisningen bilagd till adressen ovan så kommer information om analysen och portalen.



# Insatshöjning sänker kostnaderna

Räntorna går upp och därmed ökar intresset för insatshöjningar. Har föreningen höga lån är en höjning av insatserna ofta bästa vägen för att förbättra föreningens ekonomi och sänka boendekostnaderna.

**INSATSERNA ÄR** bostadsrättsföreningens grundkapital, pengarna de första medlemmarna i föreningen betalade in för att kunna köpa eller bygga sitt hus. Insatserna speglar hur stor andel av föreningen som var och en äger.

Insatshöjning kallar man åtgärden som går ut på att bostadsrättsföreningens medlemmar betalar in pengar, det vill säga höjer insatserna, så att föreningen kan betala av föreningens lån eller till exempel finansiera ombyggnationer.

Efter insatshöjningen kan föreningen rimligen sänka sina avgifter med samma belopp som de tidigare betalat som räntekostnader till banken. Föreningsmedlemmar finansierar normalt sin insatshöjning genom egna lån och kan då individuellt dra nytta av den trettioprocentiga skattereduktionen för räntekostnader. Därigenom minskar medlemmarnas boendekostnader. Genom insatshöjningen sänks årsavgiften vilket gör bostadsrätten mer attraktiv vid försäljning.

Men en insatshöjning är också positiv ur föreningens perspektiv. En förening med låga lån är starkare och kan skötas på ett bättre sätt än en förening där alla resurser går åt till att betala räntor.

**BOSTADSRÄTTSLAGEN REGLERAR** hur en insatshöjning ska gå till. Beslut måste fattas på en föreningsstämma då minst 2/3 av de avgivna rösterna måste läggas för en höjning. Om någon i bostadsrättsföreningen är emot beslutet måste detta också godkännas av Hyresnämnden. När

föreningen fattar beslut om höjning måste i princip alla medlemmar ställa upp. Väger någon att betala beslutade beloppen blir konsekvensen normalt att vederbörande måste flytta. Bostadsrättsföreningarna brukar dock medge den som inte vill erlägga insatshöjningen, eller kanske inte får banklån, uppskov med inbetalning av den beslutade höjningen. För detta anstånd betalar medlemmen en icke avdragsgill avgift till föreningen och den reella boendekostnaden förblir oförändrad. I Hyresnämnden tar det ofta 3-6 månader innan ärendet kommer upp för prövning. Hyresnämndens uppgift är att se till att föreningen inte använder insatshöjning som ett medel att bli av med någon "otrev-

lig" medlem som kanske inte har förmåga att delta i höjningen – det som i lagen kallas att bete sig otillbörligt mot någon enskild medlem. Men hyresnämnderna brukar se positivt på om föreningen gjort vad de kunnat för att bereda alla möjlighet att delta i insatshöjningen, till exempel erbjudit den anståndslösning som vi pekar på.

ILLUSTRATION:  
PATRIK AGEMALM



## MER OM INSATSHÖJNING PÅ WEBBEN

Går det att differentiera insatshöjningen? Vad är det för skillnad på insatshöjning och kapitaltill-

skott? Svaren på dessa och många andra frågor finns på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor)



# Så fyller du tomma stolar

Förenklat styrelsearbete lockar ledamöter

## 6 styrelserådgivare tipsar



**Marianne Mählkvist**

– Se till att det största arbetslaget inte dras av några få ledamöter eller bara av ordföranden.

Låt i stället ordföranden leda och fördela arbetet efter ledamöternas kompetens och mån av tid.



**Peder Halling**

– I min förening låter vi en av medlemmarna attestera fakturor och hålla koll på föreningens vardagsekonomi. Någon utanför styrelsen kan

vara hustomte/ fastighetsskötare och den som för styrelsens räkning sköter tekniska frågor såsom värme, vatten, städning med mera.



**Thomas Lagerqvist**

– Knyt experter till er om arbetet blir för tungt och lägg ut den tekniska och ekonomiska förvaltningen om bördan blir för stor. Höjda arvoden gör också arbetet mer attraktivt. Ett arvode för hela styrelsen på 1 000–1 500 kronor per lägenhet och år är rimligt.



**Hälften av alla unga kan tänka sig att sitta i sin bostadsrättsförenings styrelse, men ändå upplever många att det är svårt att hitta kandidater till förtroendeuppdraget. Hur kan det bli mer attraktivt för både yngre och äldre att ta plats? Förutom att höja arvodet är det en god idé att effektivisera styrelsearbetet.**

**ÅRSMÖTET ÄR ÖVER** och de nyvalda ledamöterna ställde till slut upp efter ett idogt arbete av valberedningen och en stor portion övertalningsförmåga. Nu ska styrelsearbetet sätta i gång och entusiasmen är inte speciellt hög.

Så här ser det som tur är inte ut i alla styrelser, men en del känner säkert igen beskrivningen. Den nyvalda styrelsen gör rätt i att redan från start ta upp en diskussion om hur den vill arbeta och ta fram en arbetsordning. En sådan kan till exempel beskriva de olika roller som finns i styrelsen, vem som har rätt att testa, tider för när handlingar ska skickas ut och styrelseprotokoll ska vara färdiga. Man tjänar också på att upprätta en årsplanering med tidsangivelser på när årsbokslutet ska vara klart och när stämman ska hållas.

**IBLAND TROR** styrelsen eller ordföranden att ordföranderollen innebär att personen ska ta på sig det mesta av arbetet. Så är det inte. En ordförande har en speciell roll med till exempel ansvar för att kalla till styrelsemöten, leda mötet, se till att det förs protokoll och ytterst se till att styrelsebeslut blir verkställda. Men den största rollen är att fördela arbetet bland resten av ledamöterna. Sekreteraren är

den som förbereder mötet och stämmorna, kassören ansvarar för bokföringen, siffrorna i årsbokslutet och lägenhets- och medlemsförteckningen.

Hur mycket av den ekonomiska och tekniska förvaltningen utför föreningen själv? Är arbetet betungande och vill styrelsen ha avlastning? Styrelsen kan överväga att köpa in tjänsterna. Resultatet kan bli höjda avgifter men det får ställas mot att styrelsearbetet också blir enklare och mindre tidskrävande, vilket i sin tur gör det mer attraktivt.

**MÅNGA AV OSS VILL** vara välinformerade och veta vad som händer. Det gäller även en bostadsrättsförening där ägandet är gemensamt och medlemmarna månar om sin byggnad och sin ekonomi. En styrelse som ser till att medlemmarna är välinformerade via anslagstavlor, nyhetsbrev och webben får också färre frågor från medlemmarna. Samtidigt synliggörs styrelsens arbete och det i sig kan väcka medlemmars intresse för att vilja bli en del av styrelsen.

En fråga som styrelsen kan ställa sig är om de behöver ta tag i alla frågor som finns i föreningen. En del medlemmar kommer inte överens med varandra och vill på olika sätt dra in styrelsen i sin egen privata konflikt. Här finns anledning att ställa frågan om det verkligen är någonting som berör föreningen och som man ska eller behöver ägna tid åt.

Se också till att styrelsen går på kurser i Bostadsrättsskolan, som ingår i medlemskapet hos SBC. Kurser finns för de nya i styrelsen och för dem som suttit med ett tag. Nya kurser tillkommer varje termin och håll därför utkik när den nya kurskatalogen skickas till föreningen.

**På SBC arbetar ett antal styrelserådgivare som är väl insatta i vad ett styrelsearbete innebär. SBC Direkt bad om deras bästa tips för ett enklare och mer attraktivt styrelseuppdrag.**



**Kerstin Frykberg Andersson**

– Mitt tips är att ange tider för styrelsemötet, till exempel 19–21. De flesta gillar inte långa styrelsemöten. Sätt

också datum för styrelsemöten en tid framåt så slipper ni ta upp frågan på varje möte.



**Elisabeth Kalderén**

– Styrelsen behöver inte kunna allt och ha kompetens inom alla områden, så skaffa hjälp utifrån till exempel i kompli-

cerade juridiska ärenden eller vid ombyggnation.



**Oscar Liljencrantz**

– En del tycker att styrelsearbetet är det bästa som hänt, andra är med därför att bostadsformen kräver det. För att

göra arbetet mer intressant kan styrelsen förlägga sina möten på en restaurang, samma sak med föreningsstämman.

# Vem står för VATTENSKADAN?

I samband med en vattenskada i badrummet fick paret veta att de själva skulle beställa reparation av ytskikten i badrummet men också av skadorna under ytskikten. Föreningen skulle sedan betala sin del av kostnaden. Men föreningen vägrade ta sin kostnad och menade att paret varit vållande till skadan. Hur skulle du döma?

**VATTENSKADAN UPPSTOD** under sommaren. Föreningen beställde en besiktning från ett företag och närvarade även vid denna. Protokollat visade bland annat på "väldigt höga fuktindikationer" och "bomljud på nästan alla klinker samt vissa spruckna". Föreningen kom sedan att hänvisa till besiktningens protokoll för att påvisa att paret på grund av grov vårdlöshet orsakat vattenskadorna. En diskussion uppstod också i samband med skadan om vilket försäkringsbolag som skulle stå som beställare för reparationerna, trots att

det normalt delas mellan föreningens respektive bostadsrättshavarens bolag.

Efter en tid annonserar en byggfirma sitt besök för besiktning, något som var beställt av bostadsrättsföreningen. De sätter i gång med renoveringen. Paret säger sig bli förvånade när löpande räkningar kommer från byggnadsfirman men betalar ändå dessa och ber byggarbetaren att redovisa vilka kostnader som rör deras respektive föreningens ansvar. När en vattenskada uppstår i en lägenhet är det vanligtvis

bostadsrättshavaren som betalar för reparationen av yt- och tätskikten, det vill säga kakel, klinker och tak. Föreningen är som fastighetsägare ansvarig för allt som finns under ytskikten, att reparera stammar, trossbotten och bjälklag. I det här fallet fortsatte föreningen att

vägra betala paret för de kostnader som fastighetsägaren normalt står för. I sina inlagor till parets försäkringsbolag beskrev föreningen varför paret skulle betala. Föreningen menade att den inte fått tillträde



till parets lägenhet i samband med att vattenskadorna uppstod och att paret därefter inte vidtog några åtgärder. Visserligen hade föreningen initierat en besiktning, men det var paret som beställde reparationerna utan att först få föreningens medgivande. Dessutom hade paret, enligt föreningen, varit grovt vårdlösa och på så sätt orsakat vattenskadorna.

**VAR DET FEL AV PARET** att låta reparera badrummet utan att föreningen fått godkänna detta först? Får de stå sitt kast när föreningen anser att de vållat skadan och varit för passiva? Eller måste föreningen stå för sin del av skadorna?



## Bostadsrättsnämndens bedömning

Parets försäkringsbolag kom fram till att bostadsrättsföreningen inte kunde påvisa att paret skulle ha vållat skadorna genom oaktsamhet.

Bostadsrättsnämnden gjorde samma bedömning och konstaterade att bostadsrättsföreningen inte på något vis klargjort vad vållandet skulle ha bestått i. Uppgifterna i besiktningens protokoll gav heller inget svar på vad som var direkt anledning till skadan. I och med detta ska huvudprincipen gälla när det gäller fördelningen av reparationskostnaderna, det vill säga bostadsrättshava-



ren får bära sin del och föreningen sin.

Bostadsrättsnämnden lämnade inga synpunkter på att det var paret som beställt renoveringen, och menade att deras fördelning av kostnaderna kunde vara till grund för kostnadsfördelningen.

### Fakta om Bostadsrättsnämnden

- ▶ Bostadsrättsnämnden är bildad av SBC och agerar oberoende.
- ▶ Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- ▶ Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- ▶ Nämnden lämnar utlåtande baserat på skriftliga underlag. Den som begär yttrandet betalar en avgift: 5 000 kronor som förening och 1 800 kronor som bostadsrättshavare.
- ▶ Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning. Föreningar som är medlemmar i SBC kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100. För mer information, se [www.bostadsrattsnamnden.se](http://www.bostadsrattsnamnden.se)