

Medlem



BRA ATT VETA FÖR DIG SOM BOR I EN
**HSB BOSTADSRÄTT-
FÖRENING**



HSB – där möjligheterna bor

VI SOM BOR i bostadsrätt har stora möjligheter att utveckla vårt boende till något unikt och givande. Medlemmarna i en bostadsrättsförening äger tillsammans bostadsrättsföreningens hus. Bostadsrättsföreningen kan skraddarsy förvaltning, service och kultur i området så att boendet motsvarar medlemmarnas önskemål.

Ju fler medlemmar som är villiga att ta ansvar för alla de små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening, desto bättre blir service, fritidsaktiviteter och grannsämja. Denna broschyr hjälper dig som vill sätta dig in i vad ett medlemskap och ett boende i en bostadsrättsförening i HSB innebär.

INNEHÅLL

VAD INNEBÄR BOSTADSRÄTT I HSB?

| | |
|--|---|
| Tillsammans blir bostadsrättsföreningarna starka | 5 |
| Stadgarna är bostadsrättsföreningens spelregler | 5 |
| Så bildas en bostadsrättsförening i HSB | 5 |
| En bostadsrätt kan säljas fritt | 6 |
| Bostadsrättshavarens skyldigheter | 6 |
| Andrahandsuthyrning kräver tillstånd | 6 |
| Avsägelse av bostadsrätten | 6 |
| Så styrs en bostadsrättsförening | 6 |
| Föreningsstämma hålls en gång om året | 7 |
| Kallelse tidigast sex veckor i förväg | 7 |
| Formaliserad dagordning | 7 |
| En medlem har en röst | 7 |
| Motioner utan krusiduller | 8 |
| Styrelsen har ansvaret mellan stämmorna | 8 |
| Vem kan väljas in i styrelsen? | 9 |
| HSBs organisation | 9 |

HUR KAN VI PÅVERKA VÅRA BOENDEKOSTNADER?

| | |
|--|----|
| Planera långsiktigt | 10 |
| Årsredovisning | 10 |
| Årsredovisningen är nyckeln till bostadsrättsföreningens ekonomi | 10 |
| Resultaträkningen visar vad som hänt under året | 10 |
| Intäkter | 10 |
| Kostnader | 12 |
| Driftkostnader | 12 |
| Underhållskostnader | 12 |
| Kapitalkostnader | 12 |
| Bostadsbeskattning | 12 |
| Årets resultat avslutar resultaträkningen | 13 |
| Balansräkningen visar det ekonomiska läget | 13 |
| Tillgångar | 13 |
| Eget kapital och skulder | 13 |
| Är bostadsrättsföreningen stark ekonomiskt? | 13 |

FASTIGHETSFÖRVALTNING

| | |
|---------------------------------------|----|
| Smått och stort ingår i förvaltningen | 14 |
| Utemiljön viktig | 14 |
| Skräddarsydd förvaltning efter behov | 14 |
| Medlem ansvarar för sin bostadsrätt | 14 |
| Medlemmarna har rätt till information | 14 |

MILJÖARBETE

| | |
|---|----|
| Miljöarbetet i bostadsrättsföreningarna | 17 |
| Sätt tydliga miljömål | 17 |
| Ställ krav på entreprenörer | 17 |

KULTUR OCH GEMENSKAP

| | |
|--|----|
| Viktigt att styrelsen stödjer aktiviteter | 18 |
| Ta vara på nya medlemmar | 18 |
| Studieorganisatören är spindeln | 18 |
| Vilka aktiviteter passar i min bostadsrättsförening? | 18 |

DET GODA BOENDET

| | |
|--------------------------------|----|
| HSB förr | 20 |
| Utveckling av det goda boendet | 20 |



VAD INNEBÄR BOSTADSRÄTT I HSB?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen.

I Sverige finns cirka 22,8 procent av bostäderna i bostadsrättsföreningar. Det finns drygt en miljon bostadsrättslägenheter i Sverige och drygt en tredjedel av dessa är HSB-bostadsrätter.

Vi som bor i bostadsrätt har stor frihet att själva utforma vårt boende. Tillsammans beslutar vi när vårt hus ska renoveras och när vi ska göra större miljöinsatser. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren får förändra i lägenheten. Ska bostadsrättshavaren göra ingrepp i bärande konstruktion, ändringar av vissa ledningar eller någon annan väsentlig ändring krävs dock alltid styrelsens godkännande.

Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av sin bostadsrätt. Det innebär bland annat att bostadsrättshavarna själva beslutar om när deras bostadsrätt ska tapetseras eller målas om.

Ett medlemskap i en bostadsrättsförening medför såväl rättigheter som skyldigheter för dig som medlem och bostadsrättshavare. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som rör bostadsrättsföreningen.

TILLSAMMANS BLIR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA STARKA

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation, där personer frivilligt samverkar för att tillgodose sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål. HSB har sin styrka i att kombinera lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan i tre led. De tre leden är bostadsrättsföreningen, HSB-föreningen och HSB Riksförbund. Inom HSB-organisationen finns cirka 4 000 bostadsrättsföreningar.



Bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar styr.

En grundtanke med HSB är att erbjuda medlemmarna något mer än enbart en bostad. I samverkan kan bostadsrättsföreningarna utveckla social service och fritidsaktiviteter i bostadsområdena. Genom samverkan finns stora möjligheter att tillsammans skapa ett gott boende.

STADGARNÄR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS SPELREGLER

En bostadsrättsförening får inte skötas hur som helst.

I bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar regleras många frågor av stor betydelse för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. HSB har tagit fram normalstadgar som bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB använder sig av.

Stadgarna reglerar vilket ansvar föreningen respektive bostadsrättshavaren har när det gäller underhåll och reparationer. De reglerar även vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc. När du blir medlem i en bostadsrättsförening accepterar du bostadsrättsföreningens stadgar och åtar dig att följa dem. Du kan förstås senare verka för ändring av stadgarna så länge ändringarna inte strider mot lagen. En anpassning av stadgarna kräver HSBs godkännande.

Mycket av det som medlemmar tycker är viktigt i bostadsrättsföreningen, exempelvis hur städningen fungerar, hur tvättstugan är utrustad, vilka träd och buskar som finns runt husen, regleras varken i lagar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Sådana frågor beslutar medlemmarna om helt själva på föreningsstämman eller genom den förtroendevalda styrelsen. Behoven växlar i olika bostadsrättsföreningar och från tid till annan.

Denna broschyr utgår från 2011 års normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5.

SÅ BILDAS EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING I HSB

De flesta som bor i en bostadsrättsförening i HSB kommer in i en färdigbildad bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening bildas formellt redan när HSB-föreningen på orten skaffar tomtmarken och börjar planeringen av området. De första medlemmarna i bostadsrättsföreningen är därför HSB-föreningen samt oftast ledamöter och suppleanter som HSB-föreningens styrelse tillsätter.

När bostadsrättsföreningen senare upplåter bostadsrätterna får varje bostad ett pris, kallad insats. Insatsen är bostadsrättsföreningens egna kapital som används

för att betala den del av produktionskostnaden som inte täcks av lån. Bostadsrätten får ett andelstal som ligger till grund för att beräkna månadsavgiften. Avgiften kan också beräknas utifrån insatsen som omräknas till fördelningstal. Månadsavgiften ska täcka bostadsrättens del av bostadsrättsföreningens kostnader och beslutade reserveringar. Kostnader för värme, vatten, el och renhållning kan tas ut efter förbrukning om det finns teknik som ger möjlighet att beräkna varje hushålls förbrukning. I andra fall fördelas kostnaderna mellan medlemmarna efter samma grunder som månadsavgiften. Månadsavgiften, som formellt sett heter årsavgift, fastställs av bostadsrättsföreningens styrelse.

EN BOSTADSRÄTT KAN SÄLJAS FRITT

En bostadsrättshavare kan sälja, eller överlåta som det korrekt kallas, sin bostadsrätt fritt och själv komma överens med köparen om priset. Ett skriftligt avtal som undertecknas av köpare och säljare måste upprättas, där det bland annat framgår vilken bostadsrätt överlåtelserna gäller samt köpeskilling. För att köparen ska bli bostadsrättshavare krävs att styrelsen beviljar denne medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om inte medlemskap beviljas blir köpet ogiltigt och köparen kan inte ta bostaden i besittning och flytta in.

I de flesta fall sköter HSB-föreningen på orten, på uppdrag av bostadsrättsföreningen, administrationen kring överlåtelserna. I samband med överlåtelserna får bostadsrättsföreningen ta ut en överlåtelseavgift för att täcka de administrativa kostnaderna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

I stadgarna nämns olika situationer då bostadsrätten anses förverkad och bostadsrättsföreningen kan säga upp bostadsrättshavarens nyttjanderätt till bostaden. Detta kallas förverkandegrunder av nyttjanderätten och gäller i följande situationer:

- Om bostadsrättshavaren inte betalar insats inom två veckor efter bostadsrättsföreningens anmaning.
- Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal. Genom att betala hela skulden inom tre veckor efter uppsägning för en bostadslägenhet och två veckor efter uppsägning för en lokal kan bostadsrättshavaren återvinna bostadsrätten. En bostadsrättshavare som vid upprepade tillfällen återvinner nyttjanderätten eller vid upprepade tillfällen betalar månadsavgiften för sent riskerar att förlora bostadsrätten.
- Om bostadsrättshavaren upplåter bostaden eller lokalen i andra hand utan tillstånd.
- Om bostaden används på annat sätt än som avsetts. I regel är det förbjudet att använda en bostadslägenhet till kontor eller affärslokal.
- Om bostadsrättshavaren genom vårdslöshet fått in ohyra i bostaden.

- Om bostadsrätten vanvårdas.
- Om bostadsrättshavaren stör sina grannar eller på annat sätt uppträder på ett oacceptabelt sätt.
- Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till det. Bostadsrättsföreningen kan exempelvis behöva utföra något underhållsarbete i bostaden.
- Om bostaden eller lokalen används för brottslig verksamhet, exempelvis koppleri.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE KRÄVER TILLSTÅND

Bostadsrättshavaren måste alltid söka tillstånd för andrahandsupplåtelse. Tillstånd söks hos bostadsrättsföreningens styrelse. Andrahandsuthyrningar brukar tillåtas när den som vill hyra ut har skäl att hyra ut sin bostad. Det gäller till exempel när bostadsrättshavaren långvarigt vårdas på sjukhus, arbetar alternativt studerar på annan ort eller önskar provsambo. För tillstånd krävs också att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att säga nej till uthyrningen. Bostadsrättsföreningen ska tidsbegränsa tillståndet för andrahandsuthyrning. Vanligtvis ges tillstånd på sex månader eller ett år. Detta kan sedan förlängas om bostadsrättshavaren fortfarande har skäl och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att neka.

Bostadsrättshavare som inte är nöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden för att få beslutet överprövat.

När en medlem bara ska hyra ut ett rum och själv bo kvar i resten av bostaden behövs inget tillstånd av styrelsen. Avgörande för om det är en andrahandsuthyrning är om andrahandshyresgästen brukar lägenheten självständigt.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTTEN

På vissa orter i Sverige kan bostadsrättshavare ha svårt att hitta köpare till sin bostadsrätt när de vill flytta från bostadsrättsföreningen. I ett sådant läge kan bostadsrättshavaren avsäga sig sin bostadsrätt. Det görs skriftligt till styrelsen och får ske tidigast två år efter det att lägenheten upplåts med bostadsrätt första gången. "Uppsägningstiden" är tre kalendermånader.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen när uppsägningstiden gått ut. Bostadsrättshavaren avstår från all ersättning för sin bostadsrätt.

SÅ STYRS EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman väljer bland annat styrelse och beviljar ansvarsfrihet för styrelsen.

Styrelsen leder bostadsrättsföreningens arbete mellan föreningsstämmorna och ansvarar för den löpande förvaltningen.

Revisorerna ska granska bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens arbete.

Valberedningen ska förbereda de val som sker på föreningsstämman genom att tillfråga och föreslå kandidater och arvoden.

FÖRENINGSTÄMMA HÅLLS EN GÅNG OM ÅRET

På föreningsstämman ska medlemmarna granska den verksamhet som bostadsrättsföreningen haft under året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva bostadsrättsföreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året. Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Ju tidigare på det nya verksamhetsåret som föreningsstämman kan hållas, desto bättre.

Styrelsen kan sammankalla till extra föreningsstämma. Vanligen brukar medlemmarna kallas till en extra föreningsstämma när stadgarna ska ändras. Stadgeändringar kräver vanligtvis beslut på två på varandra följande stämmor och det är då inte praktiskt att vänta på ytterligare en ordinarie föreningsstämma. En extra föreningsstämma kan också behövas om flera ledamöter lämnat styrelsen och kompletteringsval måste göras. Extra föreningsstämma ska också hållas om en revisor eller minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna begär det.

KALLELSE TIDIGAST SEX VECKOR I FÖRVÄG

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. I bostadsrättsföreningens stadgar står vilken kallelsetiden är enligt just den bostadsrättsföreningen. Enligt stadgarna ska kallelsen sättas upp på lämplig plats i bostadshuset. Den ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman.

Om föreningsstämman hålls vid en annan tidpunkt än det som sägs i stadgarna eller exempelvis om bostadsrättsföreningen ska likvideras eller slås samman med en annan bostadsrättsförening måste skriftlig kallelse sändas till alla medlemmar under deras senast kända adress.

FORMALISERAD DAGORDNING

Föreningsstämman är mycket formellt upplagd. Dagordningen finns angiven i stadgarna. Föreningsstämman kan delas in i tre huvuddelar förutom inledningen då bland annat mötesordförande väljs.

- Den första delen är en genomgång av årsredovisningen och revisorernas berättelse. Föreningsstämman ska alltid fastställa resultat- och balansräkningen samt besluta om hur bostadsrättsföreningens vinst eller förlust ska disponeras och om styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet.
- Den andra delen innehåller val av styrelse, revisorer, valberedning samt fullmäktigeledamöter och i förekommande fall ombud till HSB-föreningens distriktsstämma.
- Den sista delen består av övriga anmälda ärenden.



Har bostadsrättsföreningen fått in förslag från medlemmarna, så kallade motioner, ska dessa anges både på dagordningen och i kallelsen. Då får medlemmarna tid på sig att fundera över förslagen. Under övriga frågor har styrelsen också möjlighet att komma med förslag eller information. Föreningsstämman får dock endast besluta i frågor som är med i kallelsen.

En del bostadsrättsföreningar inbjuder sina medlemmar till informationsmöten mellan föreningsstämmorna. Då kan styrelsen i lugn och ro förklara och svara på frågor om bostadsrättsföreningens ekonomi, planerad ombyggnad/renovering eller annat som är av intresse för alla medlemmar.

EN MEDLEM HAR EN RÖST

Huvudregeln i alla typer av föreningar är att varje medlem har en röst. Denna princip gäller också för bostadsrättsföreningar. Dock finns ett undantag och det gäller om flera medlemmar tillsammans äger en bostadsrätt. Då har medlemmarna gemensamt en röst. Vem av medlemmarna som faktiskt ska rösta får de själva komma överens om när röstkortet delas ut. I närvaroförteckningen ska antecknas vem av bostadsrättshavarna som utövar rösträtten. Äger en bostadsrättshavare flera bostadsrätter har hen ändå bara en röst.

Om en medlem inte har möjlighet att själv komma till föreningsstämman kan hen lämna fullmakt till ett ombud. Fullmakten ska vara skriftlig, daterad och inte äldre än ett år. Läs i bostadsrättsföreningens stadgar vem som får vara ombud i den aktuella bostadsrättsföreningen.

En medlem har också rätt att ta med sig ett biträde till föreningsstämman. Biträdet, som inte har rösträtt, kan ge medlemmen hjälp i ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor eller bara vara ett allmänt stöd. Samma krets av personer som kan vara ombud får också vara biträde. För juridiska personer gäller andra regler om vem som får vara biträde eller ombud.

Beslut vid föreningsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Med enkel majoritet menas att ett förslag har fått mer än hälften av rösterna. Vissa beslut måste dock fattas med kvalificerad majoritet, till exempel 2/3 eller 3/4 av rösterna. Ett exempel på detta är ändring av stadgarna, som kräver enkel majoritet vid första stämman och 2/3 majoritet på andra stämman.

MOTIONER UTAN KRUSIDULLER

Föreningsstämman handlar inte bara om att granska den verksamhet som redan varit. Än viktigare är det egentligen att diskutera bostadsrättsföreningens framtid. Styrelsen kan ta tillfället i akt och ta upp viktiga frågor till diskussion. Föreningsstämman är ett utmärkt tillfälle för styrelsen att få idéer och vägledning hur medlemmarna vill att bostadsrättsföreningen ska drivas.

Stadgarna ger medlemmarna rätt att anmäla ärenden till föreningsstämman. Dessa förslag kallas motioner och ska lämnas skriftligt och i förväg. I stadgarna finns angivet när motionstiden går ut. Styrelsen ska sedan ha tid på sig att besvara motionen. Motion och svar bör bifogas med kallelsen.

För att ett ärende ska anses som en motion ska den innehålla ett förslag till åtgärd.

STYRELSEN HAR ANSVARET MELLAN FÖRENINGSTÄMMORNA

Föreningsstämman är högsta beslutande instans i bostadsrättsföreningen. Det är inte görbart att ta upp alla löpande frågor på föreningsstämman. Därför utser föreningsstämman en styrelse som ansvarar för skötseln av bostadsrättsföreningens hus och andra tillgångar mellan föreningsstämmorna. Styrelsen får därmed ett mycket stort inflytande i bostadsrättsföreningen. Det är inte ovanligt att en styrelse fattar hundratals beslut under ett verksamhetsår.

Styrelsen kan dock inte göra vad som helst. Styrelsen får exempelvis inte sälja eller ge bort bostadsrättsföreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får heller



inte riva eller bygga om fastigheten utan föreningsstäm-
mans godkännande.

Enligt stadgarna ska styrelsen besluta om årsavgifter, upprätta underhållsplan, upprätta budget, besiktiga bostadsrättsföreningens egendom varje år samt anta nya medlemmar.

Därutöver finns en mängd arbetsuppgifter som styrelsen också ansvarar för. Det handlar om att upphandla administrativa och tekniska tjänster, att leda och utöva tillsyn över eventuella anställda bostadsrättsföreningen kan ha, att förvalta bostadsrättsföreningens tillgångar samt se till att redovisningen fullgörs enligt lag.

Styrelsen träffas regelbundet och måste föra protokoll vid mötena. Hur omfattande protokollen ska vara beslutas av styrelsen. På styrelsens möten dryftas en hel del frågor som kan vara av personlig och känslig art. Det förekommer också affärsmässiga överväganden, därför är protokollen inte några "offentliga" handlingar som medlemmarna fritt har rätt att ta del av. Det mesta som diskuteras och beslutas i styrelsen rör ändå sådant som medlemmarna har all anledning att få reda på. Därför bör styrelsen se till att det finns rutiner att sprida den allmänna informationen till medlemmarna, kanske via regelbundna husmöten, ett medlemsblad eller en egen hemsida.

Alla medlemmar ska kunna ta del av föreningsstäm-
mans protokoll senast tre veckor efter att stämman har ägt rum.

Styrelsens jobb granskas fortlöpande av revisorerna. De har givetvis rätt att ta del av alla protokoll och andra handlingar.

HEM KAN VÄLJAS IN I STYRELSEN?

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva ledamöter och högst fyra suppleanter om inte stadgarna föreskriver något annat. Det är föreningsstämman som bestämmer hur många som ska väljas. En ledamot ska utses av HSB-föreningen. HSB-föreningen kan även utse en suppleant till denna ledamot. HSB-ledamoten ska också kunna vägleda ledamöterna i olika frågor utifrån sin erfarenhet från andra bostadsrättsföreningar och sin kunskap om HSB-föreningen.

Styrelseledamöterna bör väljas på två år och avgå växelvis. Så skapas kontinuitet i styrelsens arbete.



**Alla medlemmar har rätt att få se stäm-
moprotokollet, men inte
styrelseprotokollet.**

Den som ska väljas in i styrelsen ska vara myndig och får inte vara försatt i konkurs, ha näringsförbud eller ha förvaltare enligt föräldrabalken. Dessutom ska personen vara medlem i bostadsrättsföreningen eller i en regional HSB-förening. HSB-föreningen är i sin tur medlem i alla bostadsrättsföreningar. En medlems make eller sambo kan också väljas in i styrelsen även om vederbörande själv inte är medlem.

Styrelsens ordföranden väljs på föreningsstämman. I övrigt konstituerar styrelsen sig själva och utser inom sig bland annat sekreterare om inte stadgarna föreskriver något annat. Vidare ska styrelsen utse en studieorganisatör. Studieorganisatören behöver inte vara ledamot eller suppleant i styrelsen.

Uppdraget som styrelseledamot är ett förtroendeuppdrag. Det innebär att föreningsstämman kan avsätta en styrelseledamot eller suppleant även om mandat-
tiden inte har gått ut. Den förtroendevalde har också rätt att avgå när som helst under mandatperioden utan att hänvisa till några speciella skäl.

Som medlem kan man inte kräva att styrelseledamöterna ska kunna och göra allt. För att klara vissa frågor måste bostadsrättsföreningen ibland köpa kompetens utifrån. Däremot ska styrelseledamöterna känna till vilka lagar och regler som gäller, hur en budget arbetas fram, hur underhållsplaner upprättas och följs upp. De flesta HSB-föreningar har återkommande utbildning för styrelseledamöter.

HSBs ORGANISATION

HSB är organiserad i tre led, bostadsrättsföreningarna, HSB-föreningarna och HSB Riksförbund. Medlemmarna i bostadsrättsföreningarna bestämmer om allt som har med den egna bostadsrättsföreningen att göra.

Bostadsrättsföreningarna liksom bostadsrättshavarna är medlemmar i och äger de regionala HSB-föreningarna. HSB-föreningen är i sin tur medlem i bostadsrättsföreningarna. Medlemskapet är ömsesidigt och det är därför som HSB-föreningen utser en ledamot och eventuellt även en suppleant till styrelserna. HSB-föreningen har till uppgift att skapa så goda förutsättningar för sina medlemmar som möjligt. Från HSB-föreningarna ska bostadsrättsföreningarna få fullgod service och kunna köpa förvaltningstjänster till konkurrenskraftiga priser. Många av HSB-föreningarna har också medlemskort som ger medlemmarna olika förmåner.

HSB Riksförbund ägs av HSB-föreningarna och ska stödja HSB-föreningarnas verksamhet samt aktivt verka för HSBs gemensamma intressen. Detta görs bland annat genom att påverka bostadspolitiken så att förutsättningar förbättras för att skapa ett gott boende åt medlemmarna.

HUR KAN VI PÅVERKA VÅRA BOENDEKOSTNADER?

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet. Hur är ekonomin i din bostadsrättsförening?

PLANERA LÅNGSIKTIGT

En bostadsrättsförening ska drivas enligt självkostnadsprincipen. Bostadsrättsföreningen ska på sikt varken gå med vinst eller förlust. Men att planera och budgetera alla intäkter och utgifter exakt låter sig inte göras. Verkligheten bjuder, som bekant, på överraskningar. Oftast visar bostadsrättsföreningar en mindre vinst eller ett överskott. Dessa medel utgör en reserv inför oförutsedda utgifter i framtiden.

Ibland känner styrelsen i förväg till att vissa kostnader kommer att öka om några år, till exempel ett omfattande och kostsamt underhåll av fastigheten. I ett sådant läge kan det vara förnuftigt att ta ut månadsavgifter som ligger i överkant under några år, så att bostadsrättsföreningen går med överskott och kan samla kapital. Detta kapital används för att utjämna kostnader över tiden så att dessa inte slår igenom i plötsligt och dramatiskt ökade månadsavgifter, när exempelvis en större underhålls-åtgärd ska utföras.

ÅRSREDOVISNING

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Förutom det värde årsredovisningen har för bostadsrättsföreningens styrelse är dess främsta uppgift att ge information om bostadsrättsföreningens resultat och ekonomiska ställning till olika intressenter. Till intressenterna hör förutom bostadsrättsföreningens medlemmar bland annat anställda, banker/långgivare, myndigheter, leverantörer och kunder. För potentiella köpare utgör årsredovisningen en av de viktigaste informationskällorna.

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse. Bokslutet omfattar resultaträkning och balansräkning. Till vissa poster finns kompletterande och förklarande notanteckningar.

Förvaltningsberättelsen inleder årsredovisningen och förklarar i text vad som hänt under året. Här finns uppgifter om vilka som haft uppdrag i bostadsrättsföreningen och en redovisning av allt väsentligt som

inträffat under eller efter räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen ska också innehålla fakta om fastighetens tillstånd, anställda, överlåtelser samt de aktiviteter som hållits inom bostadsrättsföreningen. Även framtida förväntad utveckling ska redovisas.

I en del bostadsrättsföreningar tar styrelsen chansen att berätta mer utförligt vad som hänt under året. Årsredovisningen är ju en skrift som når alla medlemmar. På så sätt blir årsredovisningarna en löpande ”uppslagsbok” över vad som hänt i bostadsrättsföreningen, något som nya medlemmar kan ha nytta av. Årsredovisningar efterfrågas också i allt större utsträckning av mäklare, banker och så vidare.

RESULTATRÄKNINGEN VISAR VAD SOM HÄNT UNDER ÅRET

En resultaträkning innehåller mest siffror. Här kan medlemmarna se vilka intäkter och kostnader bostadsrättsföreningen haft under det gångna året samt eventuell inkomstskatt som bostadsrättsföreningen måste betala.

INTÄKTER

Med intäkter menas försäljningsvärdet av de prestationer som levereras eller utförs under en viss period. Årsavgifter från medlemmarna är vanligtvis bostadsrättsföreningens största inkomstkälla. Avgifterna ska, tillsammans med ränteintäkter, räntebidrag och hyresintäkter, täcka drift- och räntekostnader samt underhåll och reserveringar. Intäkterna från årsavgifter och hyror redovisas netto i resultaträkningen under posten ”Nettoomsättning”. Hyres- och avgiftsbortfall som uppstått på grund av att lägenheter och lokaler stått tomma har således avräknats i denna post. Även eventuell avsättning till inre fond är avräknad. I notanteckningarna finns specificerat vad som ingår i nettoomsättningen. Eventuella avgifts- och hyresförluster som uppstått på grund av att medlemmar och hyresgäster av olika skäl inte betalat in sina årsavgifter eller hyror redovisas som en driftskostnad. Detta dock först efter att försök till indrivning har skett utan resultat. Ränteintäkter kommer i allmänhet från olika inlåningskonton i bank eller hos HSB. HSB-föreningen hjälper till att placera pengar på konton som ger bra ränta. Det är inte helt ovanligt att bostadsrättsföreningar med god likviditet gör andra placeringar för att få en bättre ränta.

Däremot bör en bostadsrättsförening inte placera kapital i aktier eller aktiefonder. Sådana placeringar är alltför riskfyllda för en bostadsrättsförening.



En bostadsrätts förening ska drivas enligt självkostnadsprincipen.





Bostadsrättsföreningar som börjat kompostera sitt hushållsavfall har kunnat minska sina utgifter för sophämtning påtagligt.

KOSTNADER

Med kostnader menas anskaffningsvärdet på de resurser som ett företag förbrukat under en viss period. Det finns olika typer av kostnader. Hur man väljer att specificera dessa i årsredovisningen skiljer sig mellan olika bostadsrättsföreningar. Driftkostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader utgör ofta stora kostnadsposter för bostadsrättsföreningen. Större bostadsrättsföreningar kan ha personalkostnader för egna anställda som fastighets-skötare och/eller vicevärdar. Till dessa betalas lön. Utöver lön ska bostadsrättsföreningen också betala sociala avgifter för dem.

DRIFTKOSTNADER

Under driftkostnader ryms en mängd utgifter, allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till städning och studiematerial. I en del bostadsrättsföreningar specificeras utgifterna mycket noggrant. Andra väljer att redovisa klumpsummor.

De flesta bostadsrättsföreningar behöver hjälp med ekonomisk förvaltning, det vill säga utbetalning av löner och fakturor, uppbörd av avgifter och hyror, budget, ekonomiska uppföljningar, bokslut och så vidare.

I fastighetsförvaltningen ingår också fastighetsskötseln av mark och byggnader. De flesta bostadsrättsföreningar anlitar sin egen HSB-förening för den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen. HSB-föreningarna "skräddarsyr" förvaltningen efter varje bostadsrättsförenings behov, önskemål och krav.

Fastighetsförsäkringen täcker skador från brand, stöld, vatten och ohyra. Vanligtvis finns även ett rättskydd i försäkringen, som ersätter bostadsrättsföreningens kostnader för juridiskt ombud i samband med en rättslig tvist.

Till renhållning hör kostnader för sophämtning, snöröjning, sandning, sotning och städning. En del bostadsrättsföreningar som börjat kompostera sitt hushållsavfall har kunnat minska sina utgifter för sophämtning påtagligt.

En mycket stor del av driftkostnaderna för flerbo-stadshusen gäller uppvärmning och el. Kostnaderna för den köpta uppvärmningsenergin brukar vara den största enskilda driftkostnadsposten.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Bostadsrättsföreningens viktigaste tillgång är byggnaderna och marken. Dessa måste underhållas och skötas. Kostnaderna för underhållet fördelas på löpande och periodiskt/planerat underhåll. Löpande underhåll avser mindre reparationer som görs löpande, exempelvis ommålning av fönster och rensning av rör.

Planerat underhåll är stora reparationsarbeten som görs med långa mellanrum och som planeras i förväg. Det kan vara utbyte av hela fönster med ramar och allt, stamreparation och liknande. Sedan 2014 gäller två olika regelverk, K2 eller K3, för redovisning av byggnadens avskrivning och hantering av underhålls- och investeringskostnader för byggnaden. Oavsett vilket regelverk bostadsrättsföreningen valt gäller det att ha god framförhållning och planering för när dessa uppstår så ingen blir överraskad eller medel för detta finns när de behövs.

Tillsammans med kapitalkostnaderna är underhållskostnaderna oftast de som påverkar bostadsrättsföreningens behov av sparande mest. Därför förordar HSB att styrelserna i bostadsrättsföreningarna arbetar systematiskt med besiktningar av byggnaden och underhålls- och återanskaffningsplaner.

KAPITALKOSTNADER

Räntekostnaderna är en stor utgift för de flesta bostadsrättsföreningar. Sverige har under en längre tid haft låga räntor vilket givetvis kan ändras framöver.

En liten förändring i räntevillkor för ett stort lån kan betyda mycket för bostadsrättsföreningen ekonomi och för medlemmarnas boendekostnader. HSB förordar även här att styrelsen arbetar med långsiktiga ekonomiska planer för att kunna prognostisera vilka utbetalningar bostadsrättsföreningen står inför och därmed hur mycket kassa och/eller lån som behövs.

När ett lån ska tas upp eller omplaceras finns det all anledning att undersöka lånemarknaden. HSB-föreningen kan hjälpa till i kontakter med lämpliga låneinstitut. Har bostadsrättsföreningen god likviditet i perioder mellan större reparationer kan det vara klokt att amortera på lånen när de placeras om.

Föreningsavgäld uttas av bostadsrättsföreningarna i syfte att bygga upp kapitalet i HSB-föreningen. Avgäld infördes redan i HSBs barndom på 1920-talet och är avtalsmässigt reglerad. Avgälden har tagits ut med 0,125 procent på produktionskostnaden per år under 20 år, det vill säga totalt 2,5 procent på produktionskostnaden.

Avgälden utgör en viktig del i HSBs uppbyggnad. Numera sker i stället motsvarande kapitalbildning direkt vid byggandet av bostadsrättsföreningens hus.

Många bostadsrättsföreningar äger inte sin mark utan disponerar den med tomträtt. För detta betalas en avgift som kallas tomträttsavgäld.

BOSTADSBESKATTNING

För frågor gällande beskattning bör man vända sig till Skatteverket för att få aktuell information.

ÅRETS RESULTAT AVSLUTAR RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat är skillnaden mellan intäkter och kostnader och redovisas sist i resultaträkningen. Observera att en del av detta resultat ska användas för den årliga reservationen/överföringen till fonden för yttre underhåll.

BALANSRÄKNINGEN VISAR DET EKONOMISKA LÅGET

Bokslutets andra huvuddel kallas balansräkning och visar bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning ett angivet datum. En balansräkning ska göras den sista dagen för räkenskapsåret. Oftast slutar räkenskapsåret vid årsskiftet, men brutet räkenskapsår förekommer också, till exempel 1/7–30/6.

I balansräkningen redovisas föreningens tillgångar, skulder och eget kapital. På tillgångssidan redovisas bland annat fastigheter, inventarier, fordringar och bankmedel. På skuldsidan tas bland annat bostadsrättsföreningens lån och övriga skulder upp. Finansiering från ägarna kallas eget kapital. Det egna kapitalet består i regel av insatserna, fond för yttre underhåll, balanserat resultat och årets resultat.

TILLGÅNGAR

Först bland tillgångarna kommer anläggningstillgångar som delas in i materiella och finansiella anläggningstillgångar. Anläggningstillgångar är sådant som används under lång tid, över ett år. Den viktigaste anläggningstillgången är bostadsrättsföreningens fastighet med mark och byggnader, samt inventarier. På byggnader och inventarier görs avskrivningar, men inte på marken.

Sist bland tillgångarna kommer omsättningstillgångar, som är sådant som lätt kan omvandlas till likvida medel, alltså kontanter. Det rör sig om behållning på avräkningskonto och bankkonton. Hit räknas också kund- och övriga fordringar.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bostadsrättsföreningens kapital består av en del bundet eget kapital och en del fritt eget kapital. I redovisnings-sammanhang brukar man se på det egna kapitalet som företagets skuld till ägarna eller medlemmarna. Beroende av om bostadsrättsföreningen går med vinst eller förlust så påverkas det egna kapitalet.

Det bundna egna kapitalet består av de insatser medlemmarna betalat in när bostadsrättsföreningen var ny och av fond för yttre underhåll.

Det fria egna kapitalet är ackumulerade vinster och förluster vilka överförs till kommande år. Hur årets vinst/förlust ska hanteras beslutar medlemmarna på ordinarie föreningsstämma efter förslag från styrelsen.

I posten långfristiga skulder finns de fastighetslån som finansierade husbygget och/eller renoveringen. Som säkerhet för fastighetslånen har bostadsrättsföreningen normalt lämnat pantbrev, vars belopp ska anges i balansräkningen under rubriken ställda säkerheter.

Till kortfristiga skulder hör de amorteringar på lånen som ska göras under det närmaste året, leverantörs-skulder, övriga skulder och upplupna kostnader (kostnader för räkenskapsåret som bostadsrättsföreningen ännu inte fått fakturor på) och förutbetalda intäkter (inbetalda avgifter och hyror för nästa räkenskapsår).

ÄR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARK EKONOMISKT?

Låg skuldsättning, en bra kassa och årligt överskott eller sparande är alla bra indikatorer på en stark ekonomi. För medlemmarnas ekonomiska trygghet behövs också en framförhållning i ekonomin.

De viktigaste verktygen för detta är ekonomiska prognoser och systematisk underhållsplanering. Uppgifter om detta finns tyvärr inte alltid i årsredovisningen. Genom att titta på nyckeltal kan man ändå få en indikation och jämföra sig med andra bostadsrättsföreningar.

Exempelvis är några lämpliga nyckeltal:

- Totala årsavgifter delat med totala boytan = årsavgift/kvm
- Hur stora är låneskulden i relation till total boyta = skuld/kvm
- 1 procent av totala låneskulden delat i totala årsavgifter ger ett mått på räntekänslighet eller hur många procent årsavgifterna skulle behöva ökas allt annat lika vid 1 procent ränteförändring.
- Kostnad för el – och uppvärmning delat med total boyta
- Årets resultat + avskrivningar + årets utförda underhåll +/- jämförelsestörande poster delat med total boyta visar "sparandet per kvm".

Sparandet kan sättas i relation till vad en underhålls- och återanskaffningsplan säger om sådan finns. Finns den inte så verka för att din styrelse tar fram och arbetar med en sådan. Det vinner alla på.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

SMÅTT OCH STORT INGÅR I FÖRVALTNINGEN

I begreppet förvaltning ryms en hel mängd arbetsuppgifter som måste utföras för att bostadsområdet ska fungera. Hissar som strejkar ska lagas, trapphus ska städas, gräsmattor klippas, vägar och gångar skottas när det har snöat.

Även kontakterna med medlemmarna är en viktig del av förvaltningen. Det kan röra sig om överlåtelse, ordningsfrågor eller att hälsa nya medlemmar välkomna.

Det är styrelsen som har ansvaret för fastighetsförvaltningen. Däremot är det inte alltid styrelsen som utför själva arbetet.

UTEMILJÖN VIKTIG

Förvaltning av bostadsområdet handlar inte bara om skötsel av byggnader. Utemiljön är väl så viktig. En trivsam utemiljö inbjuder de boende att vistas där. När människor är ute i bostadsområdet skapas sociala band och medlemmarna lär känna varandra.

Ett enkelt sätt att bjuda in boende till "uterummet" är att ställa upp bord och bänkar på olika platser. Med växtlighet kan man skapa uterum för olika aktiviteter. På gräsplanen spelar barnen boll, grillen står intill syrenbersån så att middagsgästerna sitter i lä, på gräsplätten intill kryddgården finns några stolar där man kan vila i väldoft. Vid lekplatserna finns det gott om soffor så att föräldrar kan sitta och prata medan barnen leker.

För att dra ned på kostnaderna kan medlemmarna ordna städdagar några gånger om året. Då krattar man löv, planterar lökar, oljar utemöbler eller klipper sly.

SKRÄDDARSYDD FÖRVALTNING EFTER BEHOV

Bostadsrättsföreningar som tillhör HSB beslutar själva vilken entreprenör som ska utföra deras förvaltning. De flesta bostadsrättsföreningarna har valt att vända sig till den regionala HSB-föreningen, där man är medlem.

MEDLEM ANSVARAR FÖR SIN BOSTADSRÄTT

I en bostadsrättsförening ansvarar bostadsrättshavarna för reparationer och underhåll av sina bostadsrätter i den utsträckning som följer av stadgarna. Bostadsrättsföreningen ansvarar för allt övrigt underhåll.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla och reparera lägen-

heten. Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för tapetsering, målning, underhåll av badrum samt att reparera eventuella skador som uppstår så att lägenheten alltid hålls i gott skick. Hen kan disponera de medel som kan finnas i fonden för inre underhåll. Däremot ansvarar inte medlemmen för reparationer av sådana ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet. I HSBs normalstadgar går det att läsa om ytterligare gränsdragningar. Om det ingår mark i bostadsrättsupplåtelsen så ansvarar bostadsrättshavaren även för den i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

En bostadsrättshavare får också ändra och bygga om sin bostadsrätt i enlighet med vad som står i stadgarna. Ingrepp i bärande konstruktion, ändring av andra ledningar än elledningar eller någon annan väsentlig ändring, kräver alltid styrelsens godkännande. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till dessa ingrepp om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

MEDLEMMARNA HAR RÄTT TILL INFORMATION

Bostadsrättsföreningar som har en öppen och generös atmosfär medlemmar emellan är ofta bra på att hålla sina medlemmar välinformerade. Medlemmarna vet vad som är på gång och ingen känner sig förbigången eller behöver oro sig för att bli särbehandlad.

Den som inget vet engagerar sig sällan i bostadsrättsföreningens frågor.

Informationen måste ofta spridas på olika sätt för att nå fram till alla.

Den personliga kontakten medlemmar emellan är viktig. I större områden är det svårt för styrelsen att ha löpande kontakt med medlemmarna. Det kan ske genom den egna hemsidan eller genom att det exempelvis i varje hus utses en person som kan vara styrelsens förlängda arm och förmedla information till medlemmarna. Dessa personer kan också hjälpa nya medlemmar till rätta (det kan handla om hur tvättstugan fungerar, hur hushållsavfallet sorteras och vilka trivselregler som finns inom bostadsrättsföreningen) och även vidarebefordra uppgifter till fastighetsskötaren när service behövs i till exempel trapphuset.



Om alla hjälps åt att hålla snyggt omkring sig hålls förvaltningskostnaderna nere.





MILJÖARBETE

Det är i HSBs cirka 4 000 bostadsrättsföreningar som HSBs största miljöpåverkan finns och också möjligheterna att minska denna. Det lokala miljöarbetet avgörs av medlemmarnas engagemang. Idag sker ett stort arbete inom HSB med källsortering av hushållsavfall, hantering av farliga ämnen och minskad energianvändning. I de regionala HSB-föreningarna finns ofta miljösamordnare/ansvariga. De driver på för högre miljöprestanda och stöttar bostadsrättsföreningarna att tillsammans med fastighetsförvaltare, ekonomer, energiexperter och driftspersonal förbättra miljöarbetet.

Arbetet med att minska klimatpåverkan är viktigt för HSB. Bostadsrättsföreningar har möjligheten att ansluta sig till klimatmålsättningar i HSB Klimatavtal och årligen få sin klimatpåverkan redovisad för att kunna arbeta aktivt för att minska den.

MILJÖARBETET I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

I bostadsrättsföreningar är det i regel lättare att komma igång med miljöåtgärder än i andra bostadsområden. De boende tillsammans med styrelsen beslutar själva vad de vill börja med och behöver inte övertala fastighetsägaren. Många bostadsrättsföreningar i HSB har också satsat på miljöåtgärder. Ett miljöarbete startar ofta med en liten motiverad skara. Snart upptäcker medlemmarna att miljöinsatser också är fördelaktiga för ekonomin. Det gäller inte minst inom energiområdet där uppvärmningskostnaderna ofta kan minskas med relativt enkla åtgärder.

I en bostadsrättsförening går det att arbeta med miljö inom flera olika områden. Det gäller energianvändning, avfall, utfasning av farliga kemiska ämnen i produkter och material och inköp/upphandlingar.

Det första en bostadsrättsförening bör göra är att tillsammans och med stöd av HSBs miljö- och energiexperter skaffa er kunskap om inom vilka områden er bostadsrättsförening påverkar miljön.



Arbetet med att minska klimatpåverkan är viktigt för HSB.

SÄTT TYDLIGA MILJÖMÅL

Bostadsrättsföreningarna kan anta en miljöpolicy, sätta upp miljömål och anta en handlingsplan. Mål och åtgärder i handlingsplanen bör formuleras och utgå från de områden där bostadsrättsföreningen påverkar miljön.

Inom energiområdet finns det många åtgärder att göra som berör belysning, fjärrvärmesystemet, varmvattencirkulationen, ventilationen och klimatskalet. Viktigt är även att göra aktiva val på elmarknaden gällande förnybar el, kanske kan föreningen installera solceller eller köpa andelar i ett vindkraftsverk.

Många bostadsrättsföreningar sorterar idag ut förpackningar och tidningar. Något svårare är det att få ordning på det viktiga farliga avfallet så som elavfall, glöd- och lågenergilampor, batterier, färgrester, kemikalier, som bidrar till spridning av farliga kemiska ämnen om det inte hanteras rätt. Detta är det viktigt att lägga fokus på. Dessa ska omhändertas enligt kommunens anvisningar. De flesta bostadsrättsföreningar kan börja sortera ut sitt matavfall om kommunen tillåter detta, då kan dessa biologiska rester omvandlas till fordonsgas och gödsel. Men det gäller att inte endast sortera rätt när det gäller förpackningar och matavfall utan även att minska avfallsmängderna, då kan ett rum för återanvändning av saker vara ett bra alternativ.

Några boende kanske vill gå ihop för att köpa närproducerad och ekologisk mat eller inrätta egna odlingar.

STÄLL KRAV PÅ ENTREPRENÖRER

En bostadsrättsförening kan ställa krav på entreprenörer att de ska ha ett miljöarbete certifierat enligt ISO 14001 eller Miljödiplomering. Detta säger dock bara att ett ordnat miljöarbete sker, dock inte hur ambitiöst det är, så ytterligare krav behöver ofta ställas. Exempelvis i byggentreprenader bör kravet ställas att byggarbeten ska miljöbedömas i databasen Byggarbeten, för att undvika framtida obehagliga överraskningar. Även vid fastighet- och markskötsel kan krav ställas gällande kemikalier, maskiner och bränslen.

När bostadsrättsföreningen är byggherre och köper entreprenader för renovering, om-, och tillbyggnad är det enkelt att hänvisa till Sveriges Byggindustriers "Riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning" som är en branschnorm.

KULTUR OCH GEMENSKAP

Den som bor i HSB behöver inte låta sig nöjas med en god och vacker bostad. Boendet ska också innebära möjligheter till sociala aktiviteter och en rik fritid. I stadgarna slås till och med fast att bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet.

Investeringar i kultur och fritid är egentligen lika viktigt för bostadsrättsföreningen som underhåll av fastigheter. Folk trivs i allmänhet bättre om de känner sina grannar och har möjlighet att odla sina intressen på hemmaplan. De som trivs vårdar sitt område, vilket blir billigare för bostadsrättsföreningen. Folk som trivs och känner sig trygga mår också bättre, vilket höjer den enskildes livskvalitet.

VIKTIGT ATT STYRELSEN STÖDJER AKTIVITETER

I en bostadsrättsförening har styrelsen ett stort inflytande över vilka aktiviteter som kommer i gång. En styrelse som inte engagerar sig i aktiviteterna, kan dämpa mycket entusiasm.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen kan inte kräva att styrelsen ska arrangera och ordna alla aktiviteter som de önskar sig. Däremot kan medlemmarna kräva att få stöd av styrelsen när de kommer med förslag och initiativ. Stödet kan handla om att lokaler finns tillgängliga eller att pengar avsätts för nödvändig verksamhet och utrustning.

TA VARA PÅ NYA MEDLEMMAR

Nya medlemmar kan vara källan till en nytändning i bostadsrättsföreningens inre liv. Den som flyttar in i ett bostadsområde har ofta stora förväntningar på sitt boende. Tar vi som redan bor i bostadsrättsföreningen tillvara på detta?

Många styrelser har insett värdet av att hälsa nya medlemmar välkomna till bostadsrättsföreningen. Det kan göras på olika sätt. En av styrelsens ledamöter kan förslagsvis besöka den nya medlemmen och hälsa välkommen med en blombukett och samtidigt överlämna skrivet material om bostadsrättsföreningen och HSB. Man kan också bjuda in de som flyttat in i området under året till en speciell träff med styrelsen. Över en bit mat lär man känna varandra och styrelsen berättar om bostadsrättsföreningen. De nya medlemmarna dras med i gemenskapen.

STUDIEORGANISATÖREN ÄR SPINDELN

Varje styrelse ska enligt normalstadgarna utse en studieorganisateur. Studieorganisateuren har en nyckelroll till bostadsrättsföreningens inre liv. Personen i fråga ska givetvis inte sköta allt själv, men är ändå den som kan stötta olika aktiviteter och känna av vad medlemmarna önskar sig.

I större bostadsrättsföreningar, där det är svårt att lära känna alla medlemmar, är det till stor hjälp om studieorganisateuren har stöd av en studie- och fritidskommitté. Det är så mycket lättare att kläcka idéer om man är några stycken. Dessa personer bör helst bo på olika håll i området så att kommittén kan fånga upp så många impulser och önskemål som möjligt. Kommittén hjälper sedan till att genomföra de beslutade festerna och aktiviteterna. Förberedelser och genomförande behöver inte ta så mycket tid när man är flera.

I små bostadsrättsföreningar kan det vara svårt att få igång någon verksamhet överhuvudtaget. Allt för få kanske bor i bostadsrättsföreningen för att det ska gå att få ihop ett gäng med ett gemensamt intresse. Lokaler kanske saknas. Här kan studieorganisateuren försöka få till stånd samarbete med grannföreningar. Finns det intresse för gemensamma arrangemang?

VILKA AKTIVITETER PASSAR I MIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

Studieorganisateuren kan givetvis ta initiativ och föreslå aktiviteter. Men det är klokt att först analysera området och medlemmarna. Det är lättast att väcka entusiasm och gensvar för sådant som medlemmarna kan och har erfarenhet av. En handarbetsutställning i en bostadsrättsförening väckte intresse för målning på sidan och den medlem som ställt ut kom senare att leda en studiecirkel. En fotoutställning med bilder som visade hur området såg ut förr i tiden fick som resultat att en äldre medlem som då bodde i området ställde upp som guide för ett par höst- och vårvandringar.

Vissa aktiviteter uppskattas olika mycket beroende på ålder – en bouleplan är något för bostadsrättsföreningar med äldre medlemmar, medan det i bostadsrättsföreningar med många barnfamiljer kan kännas mer intressant med kräftska. Där kan det också finnas intresse för en gympagrupp. Barnfamiljerna har ofta svårt att få tiden att räcka till för något mer än barn och arbete. Gympa hemma i kvarterslokalen (större barn kanske också kan delta) låter sig mycket lättare fogas in i veckoschemat än gympa under lunch, efter jobbet eller på lördagsmorgnar.



Det är viktigt att nya medlemmar känner sig välkomna. Bjud gärna in dem till ett möte med styrelsen.



DET GODA BOENDET

Redan år 1923 när HSB bildades var målet att bygga goda bostäder. HSBs uppdrag är än idag att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

HSB FÖRR

På 20-talet bodde flertalet svenskar i bostäder med mycket låg standard. HSB byggde bostäder med rinnande varmt och kallt vatten för arbetare. Detta var något oerhört och väckte kritik på många håll. HSBs medlemmar stod på sig och fortsatte att bygga och utveckla goda bostäder. HSB var först med sopnedkast, maskintvättstugor och funktionella kök.

HSB har alltid legat steget före när det gäller att utveckla boendet. Redan på 30-talet inrättade HSB de första barnstugorna i Sverige, långt innan kommunerna började bygga daghem.

Under 30-talet köpte och startade HSB många fabriker för att få tillgång till bra och billigt byggnads-material. Nu byggde HSB också goda bostäder för mindre bemedlade, så kallad barnrikehus.

På 40- och 50-talen fortsatte HSB att utveckla tankarna kring den goda bostaden. Bostäderna blev allt större. Tvårummaren blev vanligare än ett rum och kök. HSB drev på utvecklingen och var först med att installera kyl och frys. HSB var också tidigt ute med att förbereda husen för TV-mottagning. Redan 1955 förbereddes alla nybyggen för centralantenn. HSB har sedan fortsatt att bygga större och bättre bostäder.



Det är genom det goda boendet som förutsättningar skapas för att människor kan utveckla sig själva och i relation till andra.

UTVECKLING AV DET GODA BOENDET

I början av 2000-talet är mycket sig likt inom HSB när det gäller kravet på det goda boendet. Ett bra boende är nyckeln till ett bra liv. Det är genom det goda boendet som förutsättningar skapas för att människor kan utveckla sig själva och i relation till andra. Ett bostadsområde som kännetecknas av kvalitet och skönhet är ett fantastiskt verktyg för en uppväxande generations möjligheter att skapa en egen självkänsla.

Andelen äldre människor kommer att öka dramatiskt under den första hälften av 2000-talet. En stor fråga inom HSB är att i samverkan med medlemmarna underlätta ett kvarboende. Samhällets resurser för vård och omsorg blir alltmer begränsade. Inom den offentliga omsorgen sker också förändringar som kan öppna möjligheterna att utveckla kooperativ hemtjänst.

HSB har sedan starten på tjugotalet arbetat med olika typer av bonära tjänster. Dagens bonära tjänster sträcker sig från ideella insatser från grannarna i en bostadsrättsförening till att HSB utvecklar entreprenad-verksamhet inom kundvalsmodellen för äldreomsorg. Många äldre lever i otrygghet och ensamhet. En del bostadsrättsföreningar med många äldre medlemmar har speciella pensionärsklubbar. Genom att koppla olika aktiviteter till boendet blir aktiviteterna tillgängliga. Dessa tjänster och aktiviteter kan skapa värden i form av exempelvis gemenskap, omsorg, trygghet och självförverkligande.

Det är inte bara äldre människor som kan vara intresserade av bonära tjänster. I delar av landet erbjuder den regionala HSB-föreningen hushållsnära tjänster som städning och hjälp med mindre reparationer. Utbudet varierar beroende på det lokala behovet. Behov som en kooperativ rörelse, tillsammans med medlemmarna, kan finna lösningar på.

Bostadsrättsföreningen har möjlighet att utveckla det sociala innehållet i boendet. Här finns förutsättningar för att bedriva studier och hobby- och fritidsaktiviteter. Här finns en bas för att utveckla kompletterande kooperativa lösningar. Det kan gälla aktiviteter för olika skeden i livet.

BRA ATT VETA FÖR DIG SOM BOR I EN HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING beskriver vad det innebär att bo med bostadsrätt i HSB. Broschyren ger exempel på hur du som medlem kan vara med och påverka och utveckla ditt boende och din bostadsrättsförening.

I broschyren behandlas frågor som:

- hur beslut fattas i en bostadsrättsförening
- vad som händer på föreningsstämman
- hur man läser en årsredovisning
- hur du kan påverka dina boendekostnader
- hur ni kan utveckla miljön och aktiviteter i bostadsrättsföreningen



HSB – där möjligheterna bor

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se