

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse

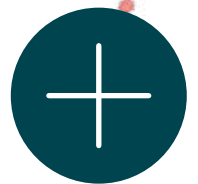


Illustration: Rebecca Eifost



## Vanliga fällor på stämman

Allt måste bli rätt på föreningsstämman för att slippa kalla till en ny. Här är fem vanliga fallgropar att se upp för på årets viktigaste möte.



### Innehåll

Experten: Filmning kan leda till uppsägning  
Claudia Wörmann – ny på Bostadsrätterna  
Få koll på föreningens alla förmåner  
Nytt lagförslag om andrahandsuthyrning klart

## Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

### Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:

**Telefon:** 0775-200 100

**E-post:** Formulär under Kontakt på webbplatsen alternativt via medlemsportalen.

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16.30. Se vår webbplats för avvikande tider.

### Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Ställ din fråga till oss på formulärsidan under Rådgivning på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se)



### Välkommen till

#### Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år. Tips och idéer till innehållet? E-posta [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

#### Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

**Redaktör:** Eva Blomberg

**Adress:** Bostadsrätterna, Drottninggatan 25, 111 51 Stockholm

**Telefon:** 08-58 00 10 00

**Produktion:** OTW

**Omslag:** Rebecca Elfart

**Repro:** Jens Jörgensen

**Tryck:** Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

**Frågor om innehållet?**

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

# Experten: En medlem som filmar sina grannar riskerar att bli av med bostadsrätten

I två färskta rättsfall har domstolar fått avgöra om det var rätt att säga upp de boende på grund av störningar. I bägge fallen hade kameror satts upp som filmade både grannar och allmänhet. Avgörande för utgången var om filmandet hade upphört efter tillsägelse – eller inte.

I en nyligen avkunnad dom i tingsrätten avgjordes ett fall där en bostadsrättshavare i sitt fönster ställt en kamera riktad ut mot gatan och husets entré. Styrelsen

i föreningen ansåg detta vara en störning i boendet och skickade en rättelseanmaning, alltså en skriftlig varning. Medlemmen tog då bort kameran och ställde dit ett kameraliknande föremål. Eftersom styrelsen och övriga boende uppfattade föremålet som en kamera sas medlemmen upp efter ytterligare en varningsskrivelse.

– Gränsen mellan vad som är oacceptabelt störande i en bostadsrättsförening och vad som är normala ljud och beteenden som vi faktiskt får acceptera är hårfin ibland. Men om du stör på ett sådant sätt att dina grannar inte kan leva normalt, då är det att betrakta som en störning i juridisk mening, kommenterar Rikard Wahlstrand, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Tingsrätten dömde i det här fallet till medlemmens fördel, dels för att störningen inte kunde anses vara i den omfattning som krävs för att leda till uppsägning, dels för att denne hade tagit bort kameran.

Det andra fallet avgjordes i hovrätten efter ett överklagande av ett hyresnämndsavgörande och gällde en hyresgäst som filmat både allmänheten, grannar och människor i grannhuset med flera kameror i sina fönster. Efter att hyresvärden skickat e-post, polisanmält och därefter skickat rättelseanmaning till hyresgästen tog denne ner en av kamerorna men inte den andra. Denne ansåg att bevakningen var tillåten utifrån det så kallade privatundantaget i kamerabevakningslagen. Hyresvärden sa då upp hyresgästen från lägenheten.

– Privatundantaget gäller bara om du som privatperson endast filmar din egen egendom, tomt eller entré, förtydligar Rikard Wahlstrand och framhåller att detta fall visserligen gällde en hyresrätt och inte en bostadsrätt men att utgången i fallet ändå är relevant för boende i bostadsrätt.

Hovrätten gjorde samma bedömning som hyresnämnden. Hyresvärden hade gjort rätt som sa upp hyresgästen, och som nu tvingas flytta, eftersom denne inte hade tagit ner kamerorna efter tillsägelse.

– I detta fall hade personen både utsatt sina grannar för störningar i boendet och "åsidossatt vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten" som det står i lagen. Och det går inte att säga att det var i liten omfattning som i det andra fallet, avslutar Rikard Wahlstrand. ◦



Rikard Wahlstrand, Styrelserådgivare, jurist

Södertörns tingsrätt, mål nr: T 19098-24  
Svea hovrätt, mål nr: H 9621-25

# aktuellt



## Claudia Wörmann blir privatekonomisk talesperson på Bostadsrätterna

Att köpa och bo i bostadsrätt handlar mycket om ekonomi. Vad har jag råd med och hur är min ekonomi kopplad till föreningens ekonomi? Som en hjälp på vägen har vi på Bostadsrätterna nu knutit Claudia Wörmann till oss som talesperson i frågor om privatekonomi. Hon tillträdde sin nya roll den 2 februari.

**Vi på Bostadsrätterna** välkomnar Claudia till oss och ser fram emot att arbeta med henne.

– Hon har en förmåga att uttrycka sig så att människor förstår, utan att krångla till det. Med Claudias hjälp kan privatekonomiska frågor, med bostadsrätten i fokus, bli både enklare och roligare, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Claudia Wörmann kommer närmast från en liknande roll på Hypoteket och har även arbetat på bland annat Mäklarsamfundet och SBAB. Hon har lång erfarenhet och gedigen kunskap inom privatekonomi och om boendekonomi i synnerhet.

– Jag ser verkligen fram emot att få arbeta för en väletablerad organisation som präglas av både nytänkande och framåtanda. Jag är superpeppad på att fortsätta prata om allt som rör privatekonomi, och på ett begripligt sätt så att fler människor förstår och har större möjlighet att fatta mer välgrundade beslut, säger Claudia Wörmann.

Att rekrytera Claudia Wörmann stärker Bostadsrätternas möjligheter att nå ut och bidra med vägledning i ekonomiska frågor till bostadsrättsföreningar och de som bor i dem.

*Välkommen Claudia!*

## Ytterligare ett stipendium utdelat

**Bostadsrätternas stipendium** på 30 000 kronor går till den eller de studenter som i sitt examensarbete, vid ett universitet eller en högskola i Sverige, tillför nya kunskaper kring bostadsrätten som boendeform. I slutet av 2025 delades årets tredje stipendium ut. Denna gång till Julia Östenius, Juridiska institutionen vid Uppsala universitet, för masterarbetet "En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder, Behov och lämplighet – en lösning eller utvidgning av problemen på Bostadsmarknaden".



## Lagförslag om andrahandsuthyrning klart

Regeringen går vidare med lagförslaget som ska göra det lättare att hyra ut bostäder i andra hand, något Bostadsrätterna fortsatt är kritisk till. Bland annat innebär det att tidigare uthyrning inte ska vara skäl för styrelsen i en bostadsrättsförening att säga nej om inte uthyrningen varit omfattande. Det ska också gå att hyra ut fler än en bostad. Förslaget går nu på remiss till Lagrådet och föreslås börja gälla den 1 juli 2026.

## Förtydligande angående K3

En formulering i Bostadsrätterna Direkt nr 1 kan tolkas som att årsredovisningen i år, alltså för 2025, ska upprättas utifrån redovisningsmetod K3. Men så är det inte. K3 gäller visserligen från och med i år och alla föreningar behöver förbereda för komponentavskrivning och redovisning i K3. Men det är först i årsredovisningen som upprättas nästa år, för 2026, som föreningar behöver använda K3-regelverket.



Det är mycket att tänka på inför årets viktigaste möte, föreningsstämman, och allt måste bli rätt för att slippa kalla till en ny. Även under stämman kan en hel del gå fel, exempelvis när det gäller beslutsmajoriteter vid röstning.

## Undvik fem av stämmans

**R**edan i början av året behöver styrelsen starta arbetet med att förbereda för föreningens årsstämma. Ett första utkast till förvaltningsberättelse tas fram, valberedningen varskos om eventuella förändringar i styrelsen och lokal för mötet diskuteras. Men eftersom styrelsens ledamöter utför arbetet ideellt på sin fritid är det lätt att missa detaljer i regelverket som tyvärr kan få konsekvenser.

Här är några av dem:

### 1. Missade datum och tidsfrister

**Kallelse till årsmötet:** Det händer att bostadsrättsföreningar kallar till stämma vid fel tidpunkt. Årsmötet ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut. För många innebär det innan sista juni men det kan stå en viss månad angiven i stadgarna. Kallelse till årsstämman ska skickas ut tidigast sex veckor och senast fyra veckor innan stämman ska hållas. Det går att skriva in kortare tid i stadgarna men inte mindre än två veckor. För att allt ska fungera är det praktiskt att räkna baklänges.

**Årsredovisningen:** Medlemmarna ska ha möjlighet att ta del av årsredovisningen senast två veckor innan stämman. Enligt lag ska då föreningen ha fått årsredovisningen reviderad och revisorn ska ha skrivit sin revisionsberättelse senast tre veckor före stämman. För att revisorn ska hinna med sitt revisionsarbete måste denne ha fått årsredovisningen och allt underlag senast sex veckor innan stämman.

**Protokollet** från stämman ska vara justerat och klart och finnas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

### 2. Motioner – tas inte med i kallelsen eller behandlas inte

Motioner som kommit in i tid ska bifogas kallelsen till stämman. Därför är det viktigt att informera medlemmarna om när de senast måste ha lämnat in motionerna, om detta inte står i föreningens stadgar. Styrelsen är skyldig att behandla inkomna motioner. Det är lämpligt att styrelsen sedan kommenterar förslaget och föreslår hur stämman ska besluta. En motion kan handla om en fråga som styrelsen beslutar om och som inte är en fråga för stämman, till exempel nivån på månadsavgifterna. Då kan styrelsen i sitt svar informera om detta och föreslå att stämman beslutar att motionen därmed anses vara besvarad. Stämman kan heller inte fatta beslut om något i en motion som strider mot lag, exempelvis att förbjuda andrahandsuthyrning.



Illustration: Rebecca Elfest

### Tänk på att:

- > Om en bostadsrätt ska förändras eller behöver tas över helt av föreningen vid en om- eller tillbyggnad krävs stämmobeslut och samtycke från berörda bostadsrätts-havare. Eller att minst 2/3 röstar ja samt hyresnämndens godkännande.
- > En bostadsrätt = en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter har denne fortfarande bara en röst.
- > En medlem kan ge någon annan fullmakt att representera denne på stämman. Men inte vem som helst. Läs föreningens stadgar. Vanligast är en annan medlem eller medlemmens make/sambo. Fullmakter ska vara i original, daterade, undertecknade och högst ett år gamla.

# fallgropar

## 3. Majoriteter vid röstning om olika förslag – enkel eller kvalificerad?

En djup fallgrop som kan få stora konsekvenser är att rösta med enkel majoritet vid ett beslut som kräver kvalificerad, eller förhöjd, majoritet. Det handlar då om frågor som behöver 2/3 eller i vissa fall 3/4 som röstar ja för att ett förslag ska gå igenom. De flesta beslut kan fattas med enkel majoritet, alltså att mer än hälften av de avgivna rösterna är för ett förslag, men ett exempel på när 2/3 majoritet krävs är vid stadgeändringar, då vid den andra stämman. Även beslut om ökning av insatserna, alltså kapitaltillskott, kräver kvalificerad majoritet. Exempel på när 3/4 krävs är vissa typer av stadgeändringar, bland annat då grunderna för hur månadsavgifterna ska fördelas ändras. Om stämman fattar beslut grundat på en omröstning med fel majoritet kan beslutet klandras i domstol och hela beslutsprocessen kan då behöva tas om från början, alltså med kallelse till ny stämma.

## 4. Beslut fattas under "Övriga frågor"

Tyvärr finns bostadsrättsföreningar som fortfarande har stadgar där det står att stämmans dagordning ska innehålla en punkt som är Övriga frågor. Det händer då att en fråga tas upp och diskuteras, och att beslut sedan fattas i frågan. Men det finns en anledning till att alla frågor, som det ska fattas beslut om, finns med på dagordningen. Alla medlemmar ska ju ha möjlighet att se i förväg vad som ska avhandlas på stämman. Kanske är just den här frågan så viktig för någon medlem att denne ser till att komma på stämman, eller lämnar fullmakt till någon annan som kan närvara. Om ett beslut fattas om något som inte stod med i kallelsen till stämman riskerar man att beslutet blir ogiltigt. Då krävs att styrelsen kallar till en extra föreningsstämma där frågan tas upp och beslutas om.

## 5. Ett möte man helst slipper

Sist men inte minst, se inte årsstämman som något som ska vara snabbt överstökad. Årsmötet är det tillfälle då medlemmarna gemensamt beslutar i frågor som rör den egna föreningen och även har möjlighet att ställa frågor om styrelsens arbete. Genom att vara förberedd som styrelse och ta sig tid vid detta tillfälle skapas ett öppet klimat och bättre förutsättningar att fler deltar på föreningens stämmor.

Stämman är också ett utmärkt tillfälle att umgås och få en bättre sammanhållning i föreningen. Bjud gärna på något att äta och dricka, eller varför inte bjuda in en föreläsare? Till exempel någon som talar om husets historia eller om brandskydd. Tänk på att planera för mat och dryck i god tid och även när det gäller bokning av föreläsare och lokal. Hur lokalen är utformad är förstås viktigt. Kan alla se och höra bra? Och är den tillgänglig även för medlemmar med rörelsehinder? **o**

# Nyttjar din förening våra medlemsförmåner?

Att vara medlem i Bostadsrätterna innebär inte bara att ni får tillgång till rådgivning och utbildning. Våra förmåner är framtagna med stor omsorg och tanken är att de ska ge er i styrelsen kunskap, verktyg och stöd – praktisk nytta i vardagen helt enkelt.

**V**årt uppdrag är att genom medlemskapet stödja, hjälpa och utbilda de engagerade personer som valts till ett förtroendeuppdrag i en bostadsrättsförening. Därför är vår förhoppning att våra förmåner blir en del av föreningens vardagliga arbete och bidrar till att förenkla styrelseuppdraget samtidigt som föreningen sparar pengar. Det ska löna sig att vara medlem hos oss.

Här presenterar vi ett axplock av de förmåner som ni som medlemmar har tillgång till. För att se hela utbudet, läs mer på vår webbplats under Medlemsförmåner.



Foto: Shutterstock

## Kurser

Känner ni ett behov av att fylla på med kunskap? Vi erbjuder styrelserna i våra medlemsföreningar ett brett utbud av kostnadsfria kurser inom bland annat grundläggande bostadsrättsjuridik, ekonomi, fastighetsfrågor, entreprenadfrågor och annat som rör arbetet i bostadsrättsföreningen.



Foto: Shutterstock

## Föreningens egen webbplats

Tänk att ha en webbplats med möjlighet att enkelt kunna sprida information till sina medlemmar och allmänheten. Som medlem får ni det utan extra kostnad. På er webbplats kan ni lägga upp styrelsedokument,

som protokoll och annat, bakom särskild inloggning. Där kan ni även publicera alla handlingar som medlemmarna kan behöva såsom stadgar, trivselregler, stämmoprotokoll och kallelser.

## Anticimex

Genom vårt samarbete med Söderberg och Partners erbjuder Anticimex 15 procents rabatt på en mängd olika säkerhetsprodukter och smarta hjälpmedel. Detta för att ni ska kunna minimera risker och förebygga att skador inträffar.

## Tips!

På vår webbplats under Utbildning hittar ni alla våra kurser: inspelade, interaktiva och de som för närvarande går att delta i på plats.



Foto: Shutterstock

## Fastighetsförsäkring till förmånligt pris

Vill ni som medlemmar i Bostadsrätterna ha en bättre försäkring till ett lägre pris? Vår fastighetsförsäkring, som är framtagen av Söderberg & Partners, har ett mer om-

fattande skydd än andra försäkringar på marknaden och gör att 9 av 10 föreningar får en bättre försäkring till ett lägre pris.



## Stadgemall

Visst vore idealet att alltid ha uppdaterade stadgar? Vi arbetar löpande med att anpassa vår stadgemall utifrån gällande lagstiftning och erbjuder er en stadgemall som ni sedan kan anpassa efter er förening.

## Tänk på att:

Som medlemsförening får ni fri tillgång till olika mallar såsom trivselregler, ekonomisk planering och arbetsordning. Dessutom har ni möjlighet att använda blanketter för avtal, ansökningar och annat som behövs i en förening. Ni hittar dem under Mallar och blanketter på vår webbplats.

## Mall – Komponentindelning i K3

Bostadsrätternas mall utgår från revisorernas branschorganisation FARs vägledning och ska underlätta för styrelsen i arbetet med komponentindelning enligt K3-regelverket. En uppdaterad underhållsplan är ett bra redskap för att ta fram den information som behövs för att fylla i mallen.

## Underhållsplaner och Komponentavskrivning enligt K3 med Sustend

Som medlem i Bostadsrätterna får ni 15 procent rabatt på byggkonsulten Sustends ordinarie underhållsplan, Underhållsplan Grön som även omfattar

energieffektivisering samt Komponentavskrivning enligt K3. Planerna är speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.



## Broschyren Att bo i bostadsrätt

Behöver ni en smidig handbok med grundläggande information om hur det är att bo i bostadsrätt? Hos Bostadsrätterna kan medlemsföreningar köpa den populära skriften till ett specialpris och dela ut till alla boende i föreningen. Kostnadsfritt kan ni ladda ner en PDF på vår webbplats och den finns även på engelska.



## Dekal

Vill ni visa att er förening är medlem i Bostadsrätterna under 2026? Då kan ni beställa en kostnadsfri dekal att sätta upp i exempelvis trapphuset eller på anslags-tavlan som tydligt visar ert medlemskap.

## Fri rådgivning!

Vi svarar på styrelsens frågor om bostadsrättsjuridik, teknik och ekonomi i obegränsad mängd. Ring oss på 0775-200 100 alla vardagar 9-16.30. Eller skicka in en skriftlig fråga via vår webbplats när du loggat in.

# frågor/svar

Frågorna  
är ställda av  
styrelseledamöter  
till vår rådgivning

 Bostadsrätterna



## Får medlemsförteckningen fotograferas av?

Är vi skyldiga att skicka medlemsförteckningen på begäran via e-post? Eller får den intresserade till exempel komma och fotografera av förteckningen?

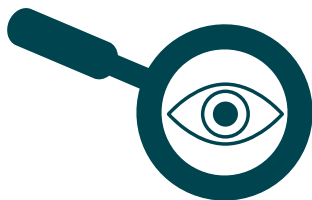
Svar: Att medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig innebär ingen skyldighet att exempelvis skicka eller e-posta en kopia till den som önskar. Den som är intresserad har rätt att ta del av förteckningen, inte ta med sig informationen. Ni skulle till exempel kunna säga att personen kan komma till er i föreningen för att se den på en skärm. Frågan om fotografering har inte prövats rättsligt. Eftersom föreningen inte är skyldig att lämna ut kopior borde det heller inte finnas någon självklar rätt att fotografera av medlemsförteckningen. Om ni ändå tillåter det, tänk på att den endast ska innehålla de uppgifter som bostadsrättslagen kräver, och inte personuppgifter såsom personnummer, telefonnummer eller andra kontaktuppgifter.



## Bör vi amortera om vi har för mycket kapital?

Hur mycket kapital behöver en bostadsrättsförening ha i kassan? Om vi har för mycket, bör vi amortera då?

Svar: Rekommendationen är att ha en buffert i kassan motsvarande 25 procent av årsavgifterna. Om ni har en överlikviditet kan ni amortera eller spara på ett räntebärande konto.



## Kan styrelsen begära besiktning av lägenheten?

Vi undrar om styrelsen kan begära att besiktning sker av lägenheten inför att en medlem ska sälja sin bostadsrätt och flytta från föreningen? Det står inget i våra stadgar om detta.

Svar: Det finns inget stöd i lagen för att begära att besiktningar av medlemmarnas lägenheter görs vid överlåtelser. Med andra ord blir det svårt att tvinga medlemmarna till detta.



Foto: Shutterstock

## När ska badrummen renoveras?

Efter hur många år bör medlemmarna i föreningen totalrenovera sina badrum? En hantverkare sa att det bör göras efter max 20 år, men är det inte brukligt att göra det i samband med stambyte?

Svar: Det finns inget entydigt svar på frågan om hur länge ett badrum håller. I underhållsplaner räknar man ofta med 20–30 års livslängd på ett badrum, men enskilda badrum kan hålla både kortare och längre tid. Ibland håller badrum mycket längre och renoveras först vid stambyte. I praktiken sker renovering oftast för att få ett nytt badrum eller för att det börjar bli så slitet att en skada kan uppstå, eller redan har uppstått. Ur föreningens perspektiv är det givetvis bra om medlemmarna underhåller sina badrum innan skador uppstår. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det önskvärt att de inte renoverar i onödan.



## Kan föreningen ställa krav på hemförsäkring?

Kan föreningen kräva av alla bostadsrätts-havare att de har tecknat hemförsäkring och bostadsrättstillägg för sina respektive lägenheter?

Svar: Föreningen har inget stöd i lagen för att kunna kräva att medlemmarna har vare sig hemförsäkring eller bostadsrättstillägg. Det föreningen kan göra för att veta säkert att medlemmarnas lägenheter är försäkrade är att föreningen tecknar ett kollektivt bostadsrättstillägg till sin fastighetsförsäkring. Tillägget täcker bland annat skador på fast inredning.



## Vad innebär indirekt kapitaltillskott?

Vad betyder indirekt kapitaltillskott i jämförelse med direkt kapitaltillskott?

Svar: Det indirekta kapitaltillskottet är medlemmens andel av föreningens amorteringar på lån. Siffran ska fyllas i på kontrolluppgiften KU55 när en medlem sålt sin lägenhet. Direkt kapitaltillskott är benämning på insatshöjning. En sådan innebär att medlemmarna tar egna lån för att betala in till föreningen, exempelvis inför ett större underhåll eller för att amortera ner föreningens lån. Läs mer under ämnet Insatshöjning i Kunskapsbanken på bostadsrätterna.se.