

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse



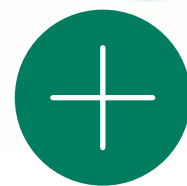
Bostadsrätterna



Illustration: Rebecca Elfrost

Guide: Nya kraven på årsredovisning

Nytt regelverk för redovisning, datering och registrering. Här är allt ni behöver veta om de nya kraven på årets redovisning.



Innehåll

Experten: Svårt att avgöra ansvarsgränser
Ändrad lag ska stärka boendes trygghet
Rätten till förråd – detta gäller
Snart dags för nya kurskvällar

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 bostadsrätterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Ställ din fråga till oss på formulärsidan under Rådgivning på 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.

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: Svårt att avgöra ansvarsgränser – även rättsligt

Ibland kan det vara svårt att avgöra vilka delar som faktiskt är inne i lägenheten och vad som tillhör huset och därmed är föreningens ansvar. Det framgick tydligt i ett hovrättsfall som gällde flytt av ett kök som avgjordes nyligen. Medlemmarna fick tillstånd till ändringen i hyresnämnden men hovrätten gjorde en annan bedömning.

Ett par som innehar en bostadsrätt i ett sekelskifteshus i södra Sverige ville byta plats på ett rum och köket i den nästan 200 kvadratmeter stora lägenheten. Styrelsen i bostadsrättsföreningen avslog ansökan med motiveringen att det skulle vara en kulturhistorisk och arkitektonisk förvanskning av lägenheten. Dessutom uttryckte styrelsen en oro för hur byggnadens gamla avloppssystem skulle klara så många förändringar och nya ledningar som skulle kopplas till stamledningarna i huset. Dessa låg ju också utanför medlemmarnas lägenhet och var följaktligen föreningens ansvar, det vill säga delar där medlemmarna inte har någon rätt att göra ändringar.

En bostadsrättshavare har enligt bostadsrättslagen rätt att göra en hel del ändringar i sin lägenhet. Vissa ingrepp kräver dock styrelsens tillstånd, bland annat ingrepp i bärande konstruktion, installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas samt av anordning för ventilation. Om styrelsen avslår en sådan

ansökan kan medlemmen begära att hyresnämnden prövar frågan.

– Så gjorde också bostadsrättshavarna i det här fallet och fick då hyresnämndens tillstånd. Nämnden ansåg inte att föreningen klart hade visat att förändringarna var "till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen" som det står i lagen. Det ligger på föreningen att bevisa, kommenterar Tove Lindau, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Föreningen överklagade därefter beslutet till hovrätten som i stället gick på föreningens linje. Hovrätten tog fasta på ventilationen. Av föreningens stadgar framgår att bostadsrättshavarnas ansvar för ventilationen är begränsat till att endast omfatta målning och filterbyte. Därmed har föreningen underhållsansvaret för själva ventilationskanalen, alltså även den del av kanalen som finns inne i lägenheten.

– Vid en samlad bedömning kom hovrätten fram till att ventilationskanalen inte ingår i lägenheten utan tillhör huset. Den förlängning av ventilationsrör som medlemmarna ville göra ansåg rätten vara en åtgärd utanför lägenheten och att föreningen hade rätt att avslå ansökan, förklarar Tove Lindau.

Eftersom samtliga åtgärder som ansökan gällde hade ett klart och tydligt samband med varandra för att kunna flytta köket så föll även tillståndet för övriga åtgärder. Medlemmarna dömdes att betala föreningens rättegångskostnader på nästan 127 000 kronor. **o**

Tove Lindau
Jurist och styrelserådgivare

Svea hovrätt,
mål nr H 775-25



aktuellt



Foto: Shutterstock

Enligt ett nytt lagförslag ska bostadsrättsföreningar bland annat få bättre möjligheter att säga upp kriminella bostadsrättshavare.

Ändrad lag ska öka trygghet i bostadsrätt

I slutet av förra året tog regeringen emot promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter. Den innehåller lagförslag som ska ge bostadsrättsföreningar bättre möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott och även neka medlemskap till någon som tidigare har begått brott.

I juni 2025 gav regeringen en utredare i uppdrag att, i en snabbutredning, föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott. Detta är något som Bostadsrätterna arbetat för under en längre tid.

Syftet är att öka tryggheten i och kring bostadsrätter och Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist och Kenny Fredman som är samhällspolitisk chef har ingått i en expertgrupp.

Förslagen skulle enligt uppdraget utformas i linje med de regler som sedan 2024 gäller för hyresrätter. Utredaren fick också i uppdrag att bedöma och föreslå hur möjligheten att neka medlemskap

vid tidigare brottslighet skulle kunna utökas.

De förslag som utredaren nu har överlämnat innebär bland annat att:

- > Tröskeln för när en lägenhet får sägas upp på grund av att den används för brott sänks, och bostadsrättshavarens ansvar för trygghet i huset skärps.

- > Bostadsrättshavare ska kunna sägas upp på grund av brott som begås på ett längre avstånd från lägenheten än i dag, till exempel i en lekpark eller på ett torg.

- > Möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening när någon som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till brott, förtydligas och skärps.

Remissvar på förslagen, som Bostadsrätterna är positiva till, ska lämnas senast den 10 mars. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. ◦

Avgift för områdes-samverkan kan bli obligatorisk

Regeringen beslutade i december om en lagrådsremiss som föreslår en lag för obligatorisk avgift för så kallad områdes- eller plats-samverkan, vilket Bostadsrätterna har avstyrkt. Områdessamverkan, som är frivillig, handlar om att fastighetsägare arbetar, tillsammans med kommun och polis, i ett område med brottsförebyggande och trygghetsskapande insatser. Den föreslagna lagen innebär att aktörer som bedriver områdessamverkan under vissa förutsättningar ska kunna ta ut en obligatorisk avgift från fastighetsägare inom området. Lagen föreslås träda i kraft den 1 augusti 2026.

Mall för komponentindelning i K3

Alla bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar måste från och med i år redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Därför har Bostadsrätterna tagit fram en mall för komponentindelning i K3 till hjälp för våra medlemsföreningar. Mallen baserar sig på revisorernas branschorganisation FAR:s vägledning om hur övergången från K2 till K3 ska gå till. Ni hittar den under Mallar och blanketter på vår webbplats.



Beställ vår dekal!

Ni har väl inte missat att ni kan beställa vår dekal för 2026?

Dekalen, som kan sättas upp i trapphus eller på anslagstavlor, visar att ni är medlemsförening i Bostadsrätterna under innevarande år, alltså 2026.

Den beställs utan kostnad via info@bostadsratterna.se. Läs mer på vår webbplats under Medlemsförmåner när ni loggat in.

Här är nya kraven på årsredovisningar

I år behöver styrelsen lägga lite extra tid och arbete på årsredovisningen. Nytt för årets redovisning är att den ska dateras med flera datum och registreras hos Bolagsverket.

Arsredovisningen är det dokument som styrelsen upprättar efter ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma. Sedan tidigare finns ett antal lagkrav som årsredovisningen måste uppfylla för att vara godkänd. Först och främst måste den innehålla en förvaltningsberättelse, en balans- respektive resultaträkning, en kassaflödesanalys och noter. Vidare ska den skrivas under av alla ledamöter och föreningens revisor ska underteckna revisionsberättelsen.

NYTT FÖR I ÅR

Till årets redovisning har det alltså tillkommit fler lagkrav.

Datering av årsredovisningen

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2025, och därefter, ska både innehålla datum för upprättandet och den dag den undertecknades. En årsredovisnings upprättandedatum är alltså den dag den dateras vilket är då det slutliga innehållet är bestämt och klart för undertecknande. Därefter får inget innehåll ändras med mindre än att en ny årsredovisning tas fram.

Eftersom det numera är vanligt att underskrifterna sker digitalt framgår datum för underskrift vid varje ledamots namn.

Om underskrifterna inte sker digitalt ska namnförtydligande och datum finnas med. Men om alla skriver under samtidigt räcker ett datum.

Registrering hos Bolagsverket

I och med lagändringarna som trädde i kraft den 1 januari 2025 måste alla bostadsrätts-

föreningar registrera sina årsredovisningar och revisionsberättelser hos Bolagsverket. Tidigare var det bara stora föreningar som behövde göra detta. Eftersom de nya reglerna ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2024 innebär det i praktiken att de flesta bostadsrättsföreningar ska skicka in årsredovisningen för 2025 inom en månad efter att den har behandlats på årsstämman 2026.

Vad ska skickas in?

- > Årsredovisningen, som ska bestå av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och kassaflödesanalys.
- > Fastställelseintyg i original.
- > Revisionsberättelse.
- > Koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse om bostadsrättsföreningen är moderförening i en större koncern.

Dessa handlingar ska skickas in som bestyrkta kopior. Fastställelseintyget däremot ska skrivas på framsidan av kopian av årsredovisningen, se exempel på sidan 5, och undertecknas i original av en styrelseledamot. Rent praktiskt ska ni alltså ta er årsredovisning i original och kopiera in fastställelseintyget på årsredovisningens första sida och sedan skriva under intyget. Varje sida i årsredovisningskopier ska också vidimeras genom signering (initialer) av den som skriver under intyget. Detta gäller även om årsredovisningen har undertecknats digitalt.

Om den skickas in för sent

Årsredovisningen ska alltså vara inskickad till Bolagsverket senast sju månader efter räkenskapsårets slut, dock senast en månad efter att årsstämman hållits. Om den skickas för sent kan styrelsen behöva betala en förseningsavgift.

För en bostadsrättsförening är avgiften

7 500 kronor. Om årsredovisningen inte kommer in inom ytterligare två månader tillkommer en andra avgift på 7 500 kronor och om det fortfarande dröjer tillkommer en tredje avgift på 15 000 kronor. Sammanlagt kan föreningen alltså behöva betala upp till 30 000 kr i förseningsavgifter om årsredovisningen är väldigt sen.

Ingen årsredovisning alls

Att inte upprätta och skriva under årsredovisningen i tid är ett bokföringsbrott som styrelsen i värsta fall kan åtalas för. Inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, eller den tidigare tidpunkt som anges i stadgarna, ska medlemmarna hålla en ordinarie föreningsstämma där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Om styrelsen till exempel skulle behöva skjuta på stämman är det ändå viktigt att föreningen upprättar och skriver under årsredovisningen inom rätt tid efter räkenskapsårets slut.

Om inte en komplett årsredovisning har kommit in till Bolagsverket inom elva månader från räkenskapsårets slut kan Bolagsverket utse en så kallad likvidator som ska avsluta föreningens verksamhet genom likvidation som det heter.

Styrelseledamöterna i föreningen riskerar också, enligt Bolagsverket, att bli personligt betalningsansvariga för föreningens skulder om inte en komplett årsredovisning har lämnats in inom femton månader från räkenskapsårets slut. ○

Visste du att ...

- > En ledamot som lämnat styrelsen under året behöver inte underteckna årsredovisningen.
- > En styrelseledamot, som exempelvis har en avvikande mening, kan trots det inte vägra att skriva under årsredovisningen.
 - > Ledamoten kan heller inte lämna fullmakt till någon annan att skriva under årsredovisningen.
- > Om en suppleant ersätter en styrelseledamot vid underskriften, ska det framgå att personen skrivit under i egenskap av tjänstgörande styrelsesuppleant.



Tänk på att:

- > Skicka inte in protokollet från årsstämman i stället för ett fastställelseintyg. Det är olika handlingar och Bolagsverket godkänner inte ett protokoll som alternativ till fastställelseintyget.
- > En kallelse till en försenad ordinarie stämma ska även skickas med post till varje medlem.

Viktigt om fastställelseintyget

När en årsredovisning och revisionsberättelse ska skickas till Bolagsverket ska en styrelseledamot skriva ett fastställelseintyg på kopian av årsredovisningen. Fastställelseintyget får inte vara på ett separat papper.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Y
769123-4567

Fastställelseintyg

Ort. ÅÅÅÅ-MM-DD

Namn Namnsson

Namn Namnsson

Fastställelseintyg

Underskrift

Textexempel för fastställelseintyget:

Undertecknad styrelseledamot i **Bostadsrättsföreningen Kajen 2** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den 21 maj 2026**. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **resultatet** ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Köping 25 maj 2026

Ort och datum

Anna Andersson

Underskrift

Anna Andersson

Namnförtydligande

Källa: Bolagsverket

Medlemmars rätt till förråd – detta gäller

Tänk på att:

- > Lokalhyresregler gäller för förråd som medlemmarna betalar hyra för.
- > För tillsvidareavtal för lokaler och förråd gäller 9 månaders uppsägningstid.

Ibland visar det sig att förråden i föreningen har fördelats lite olika. En del medlemmar har stora, andra små medan vissa har två förråd och någon annan inget. Vad gäller egentligen när det kommer till rätten till förråd? Och vem bestämmer i frågan?

Det finns ingen lag som styr hur fördelningen av lägenhetsförråd ska gå till eller som ger de boende någon särskild rätt till ett förråd. I stället är det styrelsen som beslutar – oftast när föreningen är ny och upplåter lägenheterna med bostadsrätt första gången.

Om fördelningen av lägenhetsförråd sker senare bör detta förstås göras så rättvist som möjligt, med tydliga principer. Men om styrelsen har sakliga skäl till varför medlemmarna får olika stora förråd anses det inte strida mot likhetsprincipen. Ett exempel är om det bara finns en begränsad förrådsyta, vilket kan motivera skillnaderna i förrådsstorlek för olika lägenheter.

Vad står i äldre dokument?

I många fall har det gått lång tid sedan förrådsfördelningen gjordes och ingen av de nuvarande medlemmarna vet hur fördelningen gick till och utifrån vilka principer. Det som då ligger närmast till hands är att se vad som står i äldre dokument som till

exempel de ursprungliga upplåtelseavtalen, alltså de avtal som skrevs då bostadsrätterna blev bostadsrätter. Ibland omfattar upplåtelsen även förråd. Anges det allmänt att det ska finnas tillgång till förråd eller ett visst märkt förråd? Nämnas något i ekonomiska planen om förråd eller står förråd angivna i lägenhetsförteckningen? I nyproducerade lägenheter är det inte ovanligt att förråden finns i lägenheterna.

Om styrelsen hittar noteringar om förråd som kan knytas till en viss lägenhet i handlingarna bör det få stor betydelse. Om medlemmen betalar hyra för förrådet finns istället ett lokalhyresavtal att förhålla sig till. Oavsett om medlemmen betalar hyra eller inte går det att säga upp avtalen för att hitta en rättvis fördelning av förråden men uppsägningstiderna skiljer sig åt beroende på avtalstyp.

Medlemmar med flera förråd – andra inget

Om vissa medlemmar har flera förråd bör de uppmanas att redovisa vad de har för stöd för detta. Många gånger säger en medlem att flera förråd stod angivna i överlåtelseavtalet när denne köpte

lägenheten men detta behöver inte ha någon avgörande betydelse. Det är ju en överenskommelse mellan säljare och köpare och binder inte utan vidare föreningen. Men eftersom medlemmen kan ha köpt lägenheten i tron om att flera förråd ingår är det viktigt att styrelsen utreder frågan noga innan den agerar. Ibland finns något protokoll eller brev från styrelsen som ger medlemmar rätt att disponera extra förråd.

Om ett skriftligt avtal saknas kan det ändå finnas en muntlig överenskommelse som styrelsen kan behöva ta hänsyn till beroende på vad som kan bevisas. Lösa uppgifter om ett muntligt löfte från en tidigare ordförande har dock litet bevisvärde.

Fler eller större förråd

Att en lägenhet har flera eller extra stora förråd kan också ha lett till att lägenheten har ett högre andelstal. Det ger starkt stöd för att lägenheten ska anses ha rätt till förråden.

Om det efter en genomgång fortfarande är oklart varför vissa lägenheter till exempel har flera förråd bör styrelsen ha relativt stor frihet att besluta om hur förråden ska fördelas. Alltså även mot berörda medlemmars vilja. Vid omfördelning av förråd är det rimligt att stora lägenheter får större förråd än de små och att likvärdiga lägenheter tilldelas likvärdiga förråd. o

Nu kan du anmäla dig till kurskvällar



Foto: Shutterstock

Bostadsrätternas kurskvällar har varit ett vinnande koncept och försätter i vår.

Nu är det snart dags för vårens kurskvällar. Passa på att anmäla dig redan nu.

Först och främst vill vi tacka alla som deltog på höstens lyckade kurskvällar. Eftersom detta har varit ett vinnande koncept under en lägre tid, fortsätter vi att erbjuda våra medlemmar ökad kunskap kring de mest aktuella ämnena under en kurskväll.

Det har framförts önskemål om lite längre och mer ingående kurser samt att få mer tid för fika och mingel med andra föreningsstyrelser. Detta har vi tagit till oss och anpassat vårens kurskvällar efter det.

Vi planerar en kurskväll vardera i Göteborg, Stockholm och Malmö och hoppas få träffa er där. Ämnena för kurserna har valts utifrån vårens högaktuella utmaningar i styrelsen och kommer att vara "Stämмоordförande - från förberedelse till avslut" och "Styrelsens arbete efter stämman". Kurserna hålls i anslutning till varandra under samma kväll för att ni i styrelsen ska få möjlighet att gå på båda vid samma tillfälle.

Vi hoppas även att ni ser detta tillfälle som en möjlighet att träffa andra föreningsmedlemmar för att utbyta erfarenheter.

Utbildningarna är 45 minuter långa och följs av en 15 minuters frågestund. För att hålla koncentrationen på topp bjuds det på enklare fika under 30 minuter mellan de två kurserna.

Våra rådgivare finns givetvis tillgängliga för frågor både mellan och efter kurserna. ◦

Plats, datum och tid

Kurserna hålls i **Göteborg den 10 mars**,
i **Stockholm den 25 mars**
och i **Malmö den 28 april**
med start kl. 18:00.

Läs mer om exakta platser och tider på vår webbplats och gör din personliga anmälan till respektive kurs på bostadsratterna.se/utbildning. Antalet platser är begränsat.

Hoppas att vi ses!

Vi reserverar oss för eventuella ändringar.



Hitta alla medlemsförmåner på bostadsratterna.se/medlemsformaner (inloggning krävs)

Förmåner för er som är medlemmar

Vi vill göra våra medlemmars vardag enklare genom information, rådgivning och praktiska verktyg som finns tillgängliga för er via telefon, e-post och vår webbplats. Läs om några av medlemsförmånerna här.

Styrelserådgivning

Behöver er styrelse råd i någon särskilt svår fråga? Vi erbjuder på vardagar våra medlemsföreningar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik.

Bostadsrättsskolan

Vi erbjuder också ett brett utbud av kostnadsfria utbildningar till er i styrelsen. Vi har även flera interaktiva digitala kurser att ta del av.

Underhållsplan

Som medlem i Bostadsrätterna får ni 15 procents rabatt på byggkonsulten Sustends ordinarie underhållsplan och på Underhållsplan Grön, som även omfattar energieffektivisering samt komponentavskrivning enligt K3. Planerna är speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Genom samarbetet med försäkringsmäklaren Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

Broschyren "Att bo i bostadsrätt"

En smidig handbok med grundläggande information om vad det innebär att bo i bostadsrätt. Beställ den populära skriften till ett specialpris och dela ut till medlemmarna i föreningen. Eller ladda ner den utan kostnad som PDF både på svenska och engelska.



- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Mall för ekonomisk planering
- > Mall för komponentindelning i K3
- > Rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten

frågor/svar

Frågorna
är ställda av
styrelseledamöter
till vår rådgivning

 Bostadsrätternas



Har vi rätt att säga upp parkeringsplatsen?

Vi har parkeringsplatser som medlemmarna får hyra. En familj hyr en plats men de äger ingen bil. Det står inget i avtalet om detta men det står på vår webbplats att det är en förutsättning. Vi har kö till platserna och vill, enligt avtalet, säga upp platsen med tre månaders uppsägningstid men har vi rätt att göra det utan grund? Familjen vägrar överlåta p-platsen och påstår att det krävs skälighetsgrund.

Svar: Om parkeringsplatsen inte ingår i bostadsrätten utan hyrs separat kan föreningen säga upp platsen med tre månaders uppsägningstid enligt avtalet. Står det inte i avtalet att skälighetsgrund krävs för uppsägning så behöver föreningen inte ha någon sådan. Parkeringsplats utomhus är vad som kallas lägenhetsarrende och får enligt lagen sägas upp i enlighet med avtalsvillkoren. Då måste arrendatorn lämna platsen när uppsägningstiden löper ut.



Vilken majoritet krävs för att bygga miljöhuset?

För att möta lagkravet på fastighetsnära insamling planerar vi att, på föreningens mark, bygga ett friliggande miljöhus för sortering av avfall. Ingen medlem blir, som vi ser det, särskilt berörd av byggnationen utan alla kommer att påverkas ungefär lika mycket. Vi har kallat till en extra stämma med anledning av byggnationen och undrar vilken majoritet som krävs för beslutet på stämman. Räcker enkel majoritet?

Svar: Om ni gör bedömningen att ingen medlem berörs, exempelvis med försämrad utsikt, störningar eller liknande, så räcker det med enkel majoritet på stämman. Det kan dock vara svårt att avgöra och om ni inte är helt säkra är rekommendationen att fatta beslutet med kvalificerad majoritet, det vill säga 2/3 av de röstande, och därefter ansöka om att hyresnämnden godkänner stämmobeslutet.



Foto: Shutterstock

Är bytet av golvbrunn föreningens ansvar?

Enligt lagstiftningen ska, som vi förstår det, golvbrunnar som monterats före 1990 bytas ut vid renovering av badrum. Vårt hus är byggt 1989. En ny medlem ska nu renovera sitt badrum. Är det då föreningens ansvar som fastighetsägare att byta den? Enligt våra stadgar är golvbrunnen medlemmens ansvar.

Svar: Om det är föreningen eller bostadsrättshavaren som ska byta golvbrunnen beror på vem som enligt stadgarna har underhållsansvaret för den. Utifrån era stadgar borde det alltså vara medlemmens ansvar att bekosta bytet av den.



Får vi lämna ut kontaktuppgifter till medlemmar?

Föreningen ska genomföra radonmätning i några lägenheter där tidigare mätning visat förhöjda värden. Får vi lämna ut telefonnummer och e-postadresser till företaget som ska genomföra radonmätningen så att de kan ta kontakt med dessa medlemmar?

Svar: Att lämna ut uppgifter till en entreprenör i det här syftet är en personuppgiftsbehandling som sker utifrån det som lagen benämner som berättigat intresse. Om ni är tydliga med varför ni lämnar ut uppgifterna och ser till att det finns ett personuppgiftsbiträdesavtal med entreprenören så ska det inte vara något problem. Avtalet ska innehålla instruktioner för hur personuppgifterna får behandlas och att det görs på ett säkert sätt.



Kan vi göra avdrag för underhåll av p-platser?

Vår förening är momspliktig men sysslar i huvudsak inte med momspliktig verksamhet. När nu parkeringsplatser ska beläggas med 25 procents moms ska ju detta deklarerar som utgående moms på parkeringsintäkterna. Frågan är om föreningen får dra av ingående moms på kostnader, såsom underhåll med mera, för dessa parkeringsplatser? Får i så fall den ingående momsen överstiga den utgående?

Svar: Ni får dra av alla kostnader som hör till parkeringsverksamheten, exempelvis snöröjning och annat underhåll. Det finns ingen regel som säger att den ingående momsen inte får överstiga den utgående.

