

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse



Illustration: Rebecca Elifast



## Guide: Nya kraven på årsredovisningar



### Innehåll

Nya krav för vad årsredovisningarna ska innehålla gäller från och med räkenskapsåret 2023. I denna guide går vi igenom dessa krav och hur nyckeltalen räknas fram.

Experten: Så får ni det bästa momsavdraget  
Agera innan 2G- och 3G-näten stängs ner  
Detta gäller om skyddsrum  
Bostadsrättsskolans populäraste kurser

## 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 cirka 9800 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Ställ din fråga till oss på formulärsidan under Stöd & 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 Elfast

**Repro:** Jens Jörgensen

**Tryck:** Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

**Frågor om innehållet?**

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

# Experten: Annan beräkningsgrund för momsens kan vara fördelaktig

Bostadsrättsföreningar som har lokaler i sina fastigheter kan momsregistrera sig frivilligt. När momsavdraget sedan ska redovisas görs beräkningen oftast utifrån yta. Att i stället beräkna avdraget utifrån årsomsättning kan vara mer fördelaktigt.



En bostadsrättsförening har lokaler i sin fastighet kan den registrera sig som frivilligt skattskyldig för moms. Det innebär att föreningen kan göra avdrag på momsen, med den del som avser lokalerna. De flesta bostadsrättsföreningar som är frivilligt momsregistrerade utgår från ytan när de ska räkna fram hur mycket momsavdrag som kan göras, alltså hur stor procentandel av totalytan som utgör lokaler. Det är också Skatteverkets uppfattning att det är regeln.

Avdragsberäkningen kan dock i stället göras utifrån årsomsättning ifall det är mer fördelaktigt för föreningen, vilket är fullt möjligt, enligt Skatteverkets vägledning.

– Den procentandel av årsomsättningen som kommer från lokaluthyrningen kan bli större än procentandelen för yta och därmed ge föreningen en större avdragsrätt, säger Tove Rickemyr, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Om föreningen anlitar en ekonomisk förvaltare att göra deklARATIONER och redovisa moms räknar förvaltaren ut momsavdraget utifrån yta som utgångspunkt, helt enligt Skatteverkets vägledning.

– Styrelsen i föreningen bör då vara uppmärksam på, och även räkna på, ifall

omsättningen är en mer fördelaktig grund för avdragsberäkningen, säger Tove Rickemyr. För i så fall kan föreningen, om den så vill, få det omprövat hela sex år tillbaka i tiden.

Då krävs dock att momsdeklarationerna görs om för hela den tiden, och de allra flesta föreningar redovisar momsen kvartalsvis.

– Det är förstås tidskrävande och om den ekonomiska förvaltaren ska hjälpa till kommer denne självklart att ta betalt för det, så frågan är om det lönar sig i slutändan.

Bostadsrätterna känner inte till någon förening som har gjort om deklARATIONERNA på det sättet bakåt i tiden och därmed inte heller vilket resultat det ger.

– Enligt Skatteverket räcker det med att skicka in nya deklARATIONER och skriva att föreningen ändrat momsnyckeln till att grunda sig på omsättning. Troligtvis kommer Skatteverket att göra kontroller när detta kommit in, så var noga med att bara dra av momsen på den andel ni har avdragsrätt för, avslutar Tove Rickemyr. ◦

Tove Rickemyr  
Styrelserådgivare och ekonom, Bostadsrätterna



# aktuellt

Foto: Shutterstock



Mer än halva 3G-nätet har redan släckts ner i Sverige, och stängningen av 2G-nätet sker i slutet av 2025.

## 2G- och 3G-näten stängs ner

Fram till slutet av 2025 kommer 2G- och 3G-näten att fasas ut i Sverige och allt som är kopplat till de gamla näten slutar till sist att fungera. Exempelvis nödtelefoner i hissar och andra larm kan påverkas, varför det är klokt att agera redan nu.

**D**igitaliseringen i samhället utvecklas med stormsteg och de mesta av modern teknik baserar sig i dag på mobilnäten 4G och 5G. Dessa nät ger högre hastigheter och stabilare uppkoppling än de tidigare 2G- och 3G-näten. De är också säkrare, mer robusta och upp till fem gånger mer energieffektiva än de äldre, men de behöver också mer frekvensutrymme, vilket släckningen av 2G och 3G frigör utrymme för.

**Nedstängningen har börjat**  
Redan nu har utfasningen av 3G-näten kommit långt och mer än halva 3G-nätet är släckt. Stängningen av 2G-nätet i Sverige sker i slutet av 2025, men fortfarande finns de tidigare mobilnäten 2G och 3G kvar i uppkopplad teknik – något vi förstås inte tänker på så länge allt fungerar. Tillverkarna av nätverksteknik har dock redan slutat stödja 2G och 3G, vilket gör att det framöver blir svårt att få tag i sådan utrustning.

**Ta reda på om ni berörs**  
Förändringen innebär att äldre mobiltelefoner, bredbandsmodem och annan uppkopplad elektronik som inte har stöd för 4G eller 5G eller annan modern teknik behöver bytas ut till nyare modeller. Som bostadsrättsförening behöver ni kolla upp redan nu hur ni påverkas och vad ni kan göra för att undvika att era uppkopplade tjänster slutar fungera när näten stängs. Läs mer på bytnät.nu.

### Om bytnät.nu

Byt nät nu är en informationskampanj initierad av bransch- och arbetsgivarorganisationen TechSverige tillsammans med mobiloperatörerna i syfte att informera om övergången från de gamla 2G- och 3G-näten till moderna lösningar och nät. På bytnät.nu finns svar på vanliga frågor och ni kan ställa era frågor på webbplatsen. [o](#)

## Höjt bolånetak och slopat ränteavdrag på vissa lån

### Regeringen har gett

Finansinspektionen i uppdrag att se över möjligheten att höja bolånetaket från 85 till 90 procent. Detta i syfte att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att sänka tröskeln för inträde på den ägda bostadsmarknaden. Finansinspektionen ska ha redovisat sitt uppdrag den 23 februari 2024. Samtidigt föreslår regeringen en avtrappning av ränteavdragen för konsumtionslån utan trygga säkerheter. Förslaget innebär att ränteavdrag för lån som inte lämnas mot säkerhet i bostad, fordon eller båt trappas av under två år för att vara helt utfasat den 1 januari 2026. Åtgärden motiveras med att den ska motverka överskuldssättningen.

Foto: Shutterstock



## Förslag: Avskaffa krav på räkenskaps-papper i original

**Enligt nuvarande regler** måste räkenskapsinformation sparas i sin originalform under drygt tre år, även om informationen sparas ner digitalt. Av kostnadsbesparingskäll föreslår nu regeringen att pappersmaterial med räkenskapsinformation bara ska behöva bevaras till dess att informationen överförs till digital form. Därefter kan materialet kastas. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

# Nya krav på årsredovisningar

## – så ska de tolkas

Från och med i år gäller nya krav för vad årsredovisningarna för 2023 och framåt måste innehålla. Det gäller såväl nyckeltal och upplysningar i förvaltningsberättelsen som krav på att specificera noter och upprätta en kassaflödesanalys.

### Tips!

> Se även vår nyligen inspelade kurs Nyheter inför årsredovisningen 2023 som finns tillgänglig under Kurser när ni loggat in på [bostadsraterna.se](https://bostadsraterna.se).

**V**i får många frågor i vår styrelserådgivning om de nya krav på bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar som ska tillämpas från och med 1 januari 2024, det vill säga årsredovisningen som redogör för räkenskapsår 2023. Många föreningar anlitar en ekonomisk förvaltare som tar fram deras årsredovisningar, men oavsett det är det bra att ha koll på vad som enligt lag måste finnas i dem.

Bokföringsnämnden har kompletterat sina regler utifrån de nya kraven, och de gäller både upplysningar och information som behöver finnas i årsredovisningen liksom nyckeltal som ska redovisas. Här går vi igenom kraven och hur nyckeltalen räknas fram.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

#### Allmänna upplysningar som måste finnas:

> Om föreningen är, eller inte är, privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

> Om föreningen äger marken eller innehar den med tomträtt. Här ska anges när tomträtten kan sägas upp från föreningens sida. Uppgifter ska även finnas om när avtalstiden löper ut och när avtalet ska omförhandlas.

> Om föreningens fastighet eller tomträtt är del i en samfällighet och vad samfälligheten förvaltar.

> Om föreningen har eller inte har en aktuell underhållsplan och om den är uppdaterad eller inte.

> De nyckeltal som måste finnas – och hur

de räknas fram – ska anges i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen. Syftet är att det ska förenkla för exempelvis medlemmar och potentiella köpare att förstå föreningens verksamhet, ställning och resultat.

> Nyckeltalen anges i tabellform för räkenskapsåret och siffror från tidigare räkenskapsår behöver inte tas med.

#### 1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

*Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.* Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD)\*. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

#### 2. Skuldsättning per kvadratmeter

*Den totala låneskulden dividerad med totalyta.* Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

#### 3. Sparande per kvadratmeter

*Justerat resultat dividerat med totalyta.* Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter (2).

#### 4. Räntekänslighet

*Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.* Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan

behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD)\*.

#### 5. Energikostnad per kvadratmeter

*Energikostnad dividerad med totalyta.* I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter (2).

#### 6. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

*Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.* Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

#### 7. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter


*Årsavgifterna dividerade med totala intäkter,* det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

#### Om föreningen går med förlust – hur ser planen ut?

Om föreningen redovisar ett negativt resultat ska en upplysning lämnas om hur föreningen tänker framåt för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden; enkelt uttryckt vad förlusten innebär för ekonomin. Det kan handla om att föreningen tänker sig att höja avgifterna, förhandla om lån eller, om föreningen har hyresrätter, att sälja dessa som bostadsrätter. Ju fler och större förluster, desto mer detaljerad upplysning kommer att krävas.

Upplysningen ska placeras under flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

\*) Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.



### Kassaflödesanalys

- >> Det ska finnas en kassaflödesanalys i årsredovisningen som redovisar föreningens flöde av likvida medel, in- och utbetalningar, det vill säga vad pengarna har använts till under året. Två metoder finns för att redovisa en kassaflödesanalys: en direkt och en indirekt metod.
- >> Mer detaljerad information om detta finns på Bokföringsnämndens webbplats, [bfn.se](http://bfn.se), där det även finns en vägledning.

### Specifikation av noten nettoomsättning

- > En upplysning ska lämnas om vad som ingår i posten nettoomsättning i resultaträkningen. Beloppen av olika slag av intäkter ska anges, till exempel bostadshyra, lokalhyra med flera. Det ska även lämnas upplysningar om vad som ingår i föreningens årsavgifter, exempelvis kostnader för värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni samt ifall parkeringsplats ingår.

# Frågor och svar om skyddsrum i föreningen

Många bostadsrättsföreningar har skyddsrum i källaren och funderar nu på vad detta innebär för dem. Vilket ansvar har vi som fastighetsägare? Vad måste vi göra rent praktiskt och inom vilken tidsrymd? Här ger vi svar på några av frågorna.

**L**äget i vår omvärld gör att frågor kring skyddsrum aktualiseras, men för tillfället är det inte aktuellt att ställa i ordning några skyddsrum. Det behöver

ske först när regeringen har fattat beslut om höjd beredskap.

Däremot är det självklart bra att ha koll på sitt skyddsrum, vilket skick det är i och vilken utrustning som ska finnas där.

## Vilket ansvar har vi som bostadsrättsförening?

Bostadsrättsföreningen både äger och ansvarar för att underhålla skyddsrummet. Det är också föreningens ansvar att sätta upp skyltar på fasaden på de hus där det finns skyddsrum. Skylten har den internationella symbolen för civilt försvar, en orange ruta med en blå triangel.

Ni får inte göra förändringar av skyddsrummet som försämrar skyddsförmågan och det är föreningens ansvar att se till att skyddsrummets tekniska standard är densamma som när det byggdes.

## Vad innebär underhållsansvaret?

Bland annat ansvarar styrelsen för att all utrustning finns, att skyddsrummet fungerar som det ska och att det öppnas upp vid höjd beredskap. Varje skyddsrum har ett förråd med utrustning, verktyg och instruktioner så att skyddsrummet vid behov kan tömmas och förses med till exempel vattenkärll och toalett.

## Hur lång tid har vi på oss?

Skyddsrummet ska gå att ställa i ordning inom två dygn, det vill säga 48 timmar.



Foto: Unsplash

### Detta kan ni göra redan nu:

- > Kolla att skyltar finns och är väl synliga.
- > Smörj stängningsbeslag och gångjärn på skyddsrumsdörrar.
- > Åtgärda rostangrepp på karmar, trösklar, luckor och dörrar.
  - > Se till att golvbrunnens avstängningsanordning fungerar och att brunnen är rengjord.
  - > Se till att endast skyddsrumsutrustning finns i skyddsrumsförrådet.

### Tips!



- > På msb.se finns regelsamlingar och handböcker för att utforma, utrusta och använda skyddsrum.
- > Där finns också en skyddsrumskarta med sökfunktion.

Källa: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

## Om vi har cykelförråd eller bostadsförråd där i dag, vad gäller då?

I fredstid får skyddsrum användas för annat och det är vanligt att de används som cykel- eller lägenhetsförråd. Användningen av lokalen får dock inte bli mer komplicerad än att det går att komma åt skyddsrummets olika detaljer för underhåll och inspektion samt att det går att ställa i ordning inom två dygn.

## I vår förening är förråden i skyddsrummet upplåtna med bostadsrätt, alltså tillhör de medlemmarnas bostadsrätter – vad innebär det i en krissituation?

Enligt lagen om skyddsrum är både föreningen och medlemmen skyldig att "bereda plats" i skyddsrummet för dem som söker skydd, och om det innebär stora kostnader för föreningen att ställa i ordning skyddsrummet på grund av medlemmens användning av sitt förråd kan medlemmen enligt samma lag behöva "betala ett skäligt bidrag" för iordningställandet.

## Vad måste finnas i skyddsrummet?

Eftersom det kan vara avbrott i exempelvis vatten-, el- och värmeförsörjningen till skyddsrummet ska det finnas värme, ventilation, kärll med vatten och toalett.

## Hur länge ska de som söker skydd kunna vara i skyddsrummet?

De ska kunna vistas där i minst tre dygn.

## Vad innebär höjd beredskap?

Höjd beredskap kan beslutas av regeringen om läget i vår omedelbara omvärld påverkar oss och vårt land allvarligt. Det kan även handla om krig och konflikter i vårt närområde som också hotar vår säkerhet och självständighet. ◦



Bostadsrätterna erbjuder alla medlemsföreningar ett brett utbud av kurser som ingår i medlemskapet. Under förra året var kurser i ekonomi och underhållsplanering väldigt populära.

## Bostadsrättsskolans topplistor – populäraste kurserna 2023

Vi erbjuder alla våra medlemsföreningar ett brett utbud av kurser i olika ämnen som rör bostadsrätt. Och allt ingår i medlemskapet. Här har vi sammanställt våra populäraste kurser under förra året.

# S

edan år 2020 håller vi de allra flesta kurserna digitalt på distans.

Det har gjort att fler kan delta på våra utbildningar vid ett och samma

tillfälle och oberoende av var föreningen finns i landet. Vi spelar också in våra kurser, vilket har resulterat i tusentals visningar av kurserna i efterhand via vår webbplats.

Under 2023 har våra kurser i ekonomi och underhållsplanering varit väldigt populära, men även de utbildningar vi har anordnat med anledning av lagändringar i bostadsrättslagen – och därmed stadgarna. Vi lägger numera ut utbildningarna successivt, så håll utkik framöver efter kurser i dina favoritämnen. ◦

### Distansutbildningar som flest personer har anmält sig till:

- > Planera budgeten i tuffa tider
- > Bostadsrätternas nya stadgemall
  - > Så funkar ekonomin
- > Sustend underhållsplan – Grön (Medlemsförmån)
- > Lyckas med årsmötet

### Inspelade distansutbildningar som har flest visningar på vår webbplats:

- > Bostadsrätternas nya stadgemall
- > Andrahandsuthyrning – vad gäller?
  - > Ändringar i bostadsrättslagen
- > Roller i styrelsen – arbetsordning
- > Planera budgeten i tuffa tider

### Missa inte våra kommande distanskurser!

Håll utkik efter nya kurser på vår webbplats, på startsidan och under Kurser. Vi skickar även ut e-post när det går att anmäla sig.

## 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 via telefon och e-post

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.



Hitta alla medlemsförmåner under Medlemskap & förmåner på [bostadsratterna.se](https://www.bostadsratterna.se) (inloggning krävs)

### Bostadsrättsskolan

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

### Sustend Underhållsplan

Ta reda på hur er förenings fastighet mår, vad som kommer att behöva åtgärdas och när samt vad varje åtgärd kan komma att kosta. Som medlemmar hos oss får ni 15 procents rabatt på den brf-anpassade versionen av Sustend Underhållsplan.

### Bostadsrätternas 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.

### Reduca Styrelseportal

Som medlemsförening erbjuds ni 60 dagars provperiod och där efter en heltäckande Styrelseportal med hela 25 procents rabatt. Samla alla avtal, projekt, möteshandlingar och viktiga dokument på ett och samma ställe.



- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar.
- > Bostadsrätternas stadgemall.

### > Mall för underhållsplan.

- > Mall för ekonomisk planering.
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt".
- > Boendeappen Boappa.
- > Fler rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten.

# frågor/svar

Bostadsrätterna

Frågorna  
är ställda av  
styrelseledamöter  
per e-post



## Kan vi ta bort familjens behörighet?

Vi har problem med en bostadsrätts-havares familjemedlem som bland annat sålt narkotika i föreningens cykelrum. Personen har med sin passagebricka gått in i flera av föreningens förråd, cykelrum och portar i andra hus än det hen bor i. Kan vi i styrelsen med anledning av detta ta bort aktuell familjs behörigheter till alla andra utrymmen utom just deras port och förråd, och sedan informera om varför detta görs?

Svar: Ni kan inte ta bort en familjs behörigheter och tillgång till föreningens olika nyttigheter som ingår i deras bostadsrätt, såsom cykelrum eller andra gemensamma utrymmen. Däremot kan ni behöva hantera eventuella störningar som medlemmen eller dennes familjemedlemmar och gäster orsakar i huset. Detta görs genom att dokumentera alla störningar och att skicka en varnings skrivelse, en rättelseanmaning. Om inte störningarna upphör kan ni överväga att säga upp medlemmen som då tvingas flytta. Kontakta i så fall en jurist.



## Kapitaltillskott – vad ska vi tänka på?

Medlemmarna har vid en extra föreningsstämma i vår förening enhälligt beslutat om kapitaltillskott. Summan ska i sin helhet användas till att amortera av våra lån. Finns det några särskilda formalia kring dessa inbetalningar? Ska särskilt konto upprättas, eller går det bra att skicka fakturor för inbetalning till något av föreningens befintliga konton?

Svar: Något särskilt konto behöver inte öppnas. Däremot är det viktigt att de som betalar in kapitaltillskott får kvitenser på det och att det antecknas i föreningens lägenhetsförteckning på respektive lägenhet.

Foto: Unsplash



Foto: Unsplash

## Vem söker bygglov för pergolan?

En medlem vill bygga en pergola på sin balkong. Styrelsen tror att pergolan kräver bygglov. Vem söker bygglov, föreningen som äger fastigheten eller medlemmen?

Svar: Enligt plan- och bygglagen kan i princip vem som helst söka bygglov och därför får ni komma överens med medlemmen om vad som är lämpligast. Om ni bedömer att bygglov krävs och att medlemmen ska söka och bekosta det, är det klokt att i förväg bestämma att medlemmen tydligt redovisar att bygglov faktiskt beviljades, och även att slutbesked lämnats när bygget har slutförts, så att föreningen inte får problem i efterhand.



## Kan vi be medlemmarna betala hänggrannor?

I vår förening har vi en skrivning i stadgarna om att medlemmar med balkong ansvarar för renhållning, snöskottning och ska se till att avledning för dagvatten inte hindras på balkongerna. En del bostadsrättshavare har glasat in och då satt en hänggranna för avrinning så att inte vatten hamnar på grannens altan, andra inte. Kan föreningen bekosta hänggrannor och sedan lägga kostnaden på månadsavgifterna eller förmå medlemmarna att betala fakturan?

Svar: Om föreningen inte har ställt krav på sådana installationer i samband med att tillstånd lämnades för inglasning blir det svårt att i efterhand ställa krav på en sådan åtgärd, eller betalning. Skrivningen att "avledning inte ska hindras" säger ingenting om att avledningen ska ske på ett visst sätt eller åt något särskilt håll.



## Finns det regler kring ledstänger i trappor?

Finns det några rekommendationer om när handledare behövs i trappor i bostadshus? Föreningen har inredda vindar och i trapporna som leder dit finns inga ledstänger. Vi undrar om det är lagligt att ha det så och vem som bär ansvaret om någon skadar sig?

Svar: Vad som gäller beror på vad byggreglerna sa då bygglov beviljades, antingen då huset byggdes eller de regler som gällde då vindarna inreddes, om det var senare. Nya regler gäller generellt sett inte retroaktivt. Hur ansvaret skulle se ut om någon skadades är svårt att bedöma. Det påverkas av vilka regler som faktiskt gällde och omständigheterna i övrigt. Om ni anser att det är ett säkerhetsproblem att ledstänger saknas är det förmodligen bäst att förse trapporna med handledare som uppfyller dagens krav.