

SBAB!

Ha ett bra  
föreningsliv!



# Vad kul att du har hittat hem!

**Att bo i en bostadsrätt skiljer sig åt från att bo i en hyresrätt. Det är en stor investering med andra ansvar men också hel drös nya möjligheter! Den stora skillnaden mot en hyresrätt är att du kan vara med och skapa just det boende som du alltid har drömt om.**

Genom att vara aktiv i föreningen får du insyn och kan påverka din ekonomi, din bostad och din omgivning. Ja, hela din vardag faktiskt. Det är alltså ganska viktigt att vara aktiv i sin förening, men det kan vara svårt att veta hur man ska börja!

Vi på SBAB tycker föreningslivet är fantastiskt, så fantastiskt att vi skapat en hel portal om det på vår hemsida. Där hittar du kunskap om allt sådant som har med bostadsrättsföreningar att göra, oavsett om du väljer att vara aktiv i styrelsen eller inte.

I det här häftet får du en snabbkurs i om vad det innebär med föreningslivet, som till exempel bra saker att fråga på styrelsemötet, vad som gäller för uthyrning och hur du påverkar din förenings miljöarbete.

Ha ett bra föreningsliv!

Med vänliga hälsningar  
SBAB





PS. Känner du att du redan har stenkoll på vad som gäller för brf-styrelser? På vår hemsida har vi mer djupgående artiklar om viktiga händelser och nya regler för er i styrelsen att dyka ner i.



# Vad får du göra i din bostad?

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte din lägenhet utan en andel i din förening och har rätt att utnyttja och använda lägenheten.

Nyttjanderätten kvarstår så länge som du är medlem i föreningen och gäller på obegränsad tid. Du svarar indirekt för del av föreningens skulder samt för fastighetens skötsel och underhåll.

Att äga en bostadsrätt ger dig frihet och möjligheter, men det kommer också med ett ansvar. Din bostadsrätt är mer än bara ett hem – det är en del av en gemenskap. Med möjligheten att sätta din personliga prägel på din lägenhet, så finns det vissa regler och riktlinjer att följa som bestäms av styrelsens stadgar tillsammans med bostadsrättslagen.

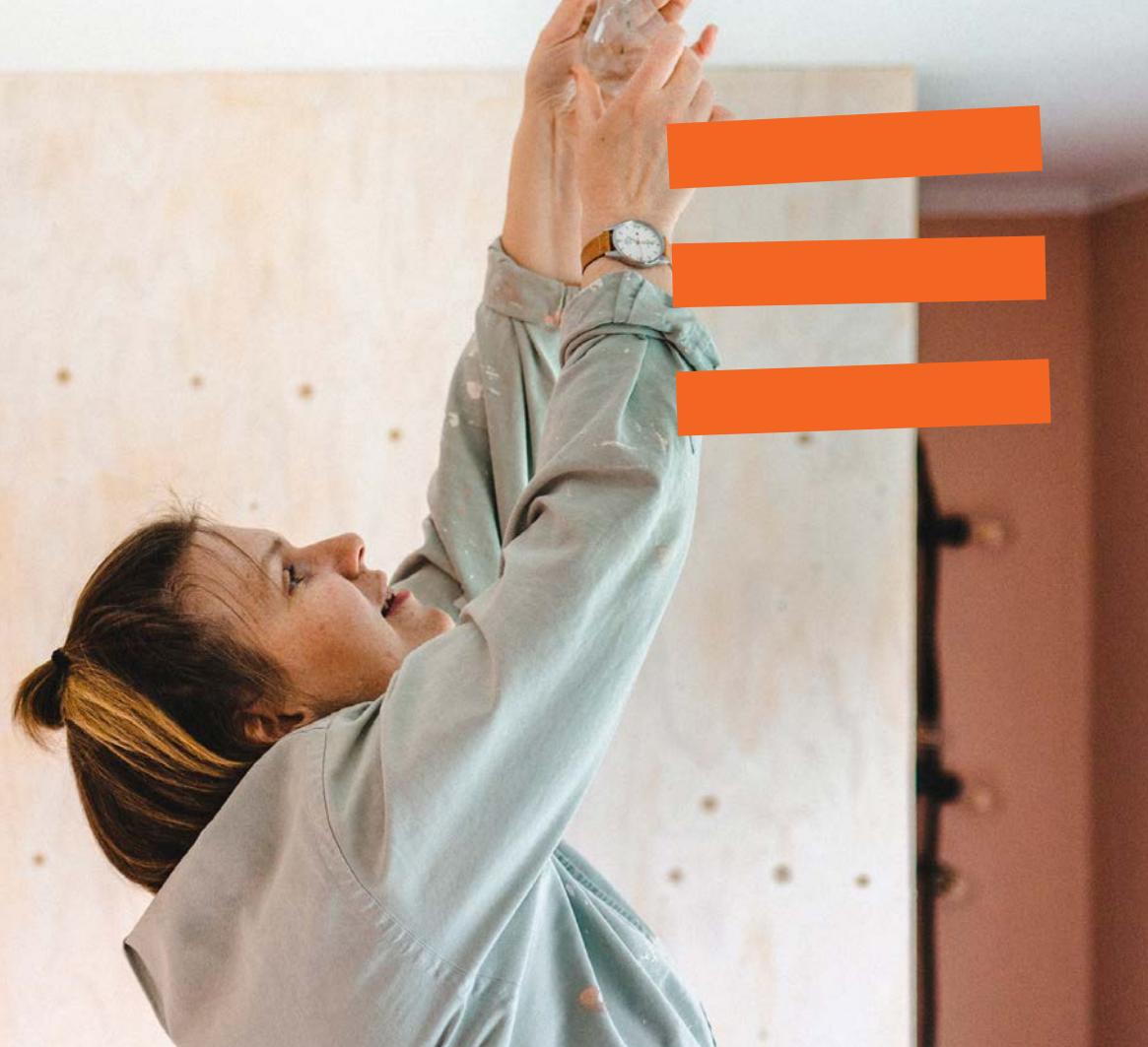
Med rätt kunskap kan du både förbättra ditt hem och bidra till en bättre grannsämja men det är som sagt alltid viktigt att kontrollera föreningens stadgar och trivselregler innan du börjar renovera.

✓ **Du har ett ansvar** att hålla din lägenhet i gott skick och får därför renovera din bostad.

Till exempel måla om, tapetsera, renovera golv, byta ut köksinredning och måla om fönstren på insidan. Du kan också flytta om eller montera in nya garderober eller hyllor. Innerdörrar, dörrkarmar och glaspardier kan tas bort.

✓ **Vissa större åtgärder** får du inte göra utan föreningens tillstånd som till exempel att riva väggar, flytta köket, ändra vattenanslutningar och avlopp, ta bort värmeelement, byta ut fönster i fasaden eller glasa in balkong.

Tillstånd krävs också ofta för att sätta upp markis eller vindskydd på balkongen.



- ✓ **Badrum** är visserligen tillåtet att bygga om själv, men inte att rekommendera.

Försäkringsbolagen kräver att badrumsarbetet ska vara utfört på ett fackmässigt sätt – se därför till att du anlitar ett företag som har alla nödvändiga certifieringar för badrumsrenoveringar. Elinstallationer måste utföras av behöriga elektriker.

- ✓ **Det är ditt ansvar** att din renovering sker enligt föreningens stadgar och eventuellt andra interna regler som finns i din förening. Kontrollera därför föreningens stadgar och ordningsregler samt fråga styrelsen innan du sätter igång med ditt renoveringsprojekt.

**Och glöm inte att ta hänsyn till dina grannar – för grannsämjans skull.**

# Gå på stämman!

**Att gå på stämman är viktigt för att vara med och påverka, även om du inte sitter i styrelsen.**

På stämman kan du till exempel vara med och påverka din bostadsrättsförenings framtid mot en mer hållbar och ekonomiskt sund boendemiljö. Genom att delta på föreningsstämmor får du dels insyn i hur ekonomin och förvaltningen fungerar, och du kan också ställa viktiga frågor om klimatsmarta energilösningar. Dina idéer och frågor kan göra stor skillnad, inte bara för dig och dina grannar, utan också för kommande generationer. Ta chansen att vara delaktig och bidra till en grönare förening!



Om du inte har möjlighet att gå på av dina frågor i årsredovisningen. L du kan hitta dem.



## Här är några förslag på frågor att ställa på stämman:

### → Vilka reparationer och vilket underhåll planeras?

Be styrelsen berätta om kommande reparationer och långsiktig underhållsplan. Hur ska detta betalas? Behöver föreningen låna eller höja avgiften? Finns det planer på energiförbättrande åtgärder?

### → Hur ser driftskostnaderna ut och kan de påverkas?

Kolla årsredovisningen för driftskostnader som värme, vatten och sophämtning. Jämför med föregående år och fråga styrelsen om något verkar konstigt.

### → Kommer räntan på föreningens lån att förändras?

Fråga styrelsen om föreningens lån och räntor. Hur länge är räntan bunden? Finns det en strategi för hantering av lån och avgifter?

### → Kommer avgiften att förändras?

Undersök hur lån, räntor, driftskostnader och underhåll påverkar avgiften. Jämför med andra föreningar och fråga styrelsen om möjliga kostnadsbesparingar.

Å på stämman kan du hitta svaren på många frågor. Läs mer på vår hemsida om vart och hur



# Var aktiv i styrelsen!

Funderar du på att gå med i styrelsen? Vad kull! Att vara aktiv i sin bostadsrättsförenings styrelse är ett sätt att bry sig om sin bostad och sin vardag.

Du behöver inte vara styrelseproffs för att vara med utan det räcker med ett intresse för att lära sig, och att bry sig om sin bostad. Styrelsen är ett lag där alla har olika erfarenheter och kunskaper, där alla behövs. I kort så har ansvaret att förvalta föreningens hus och mark så att medlemmar och hyresgäster får ett bra och tryggt boende. Alla styrelsemedlemmar har likvärdigt ansvar och en ordförande ska alltid finnas. Oftast har övriga ledamöter bestämda roller såsom sekreterare och kassör. De tar olika mycket tid och engagemang i anspråk men är som sagt lika viktiga för att få ett bättre boende.

Om du är intresserad av gå med i styrelsen kan du höra av dig till valberedningen!

## Olika styrelseroller i korthet



### Ordförande

Leder styrelsemöten och har utslagsröst vid lika röstetal. Ordföranden ansvarar för att kalla alla ledamöter till styrelsemöte och justera protokoll.



### Kassör

Kassören har ansvar för föreningens ekonomi, men tar också ansvar för den ekonomiska förvaltningen, bokföring, budget och



### Sekreterare

Förbereder och för protokoll vid möten. Ansvarar för föreningens stämmor och undertecknande av handlingar.



### Valberedning

Undersöker och förbereder för styrelsen, med fokus på olika kompetenser och



är ansvar för föreningens  
tar ofta hjälp av en  
valtare för hjälp med  
get och bokslut.



och föreslår kandidater till  
d fokus på att tillföra nya  
och drivkrafter.

### Suppleant

En suppleant ersätter ordinarie  
ledamot vid frånvaro och deltar gärna  
i alla möten för att vara insatt.



## INTYG OM PROVSAMBAND

Personnummer	Namn:	
Personadress:	E-postadress:	
Lägenhetsadress med mera	Namn:	
	E-postadress:	
	Gatuadress:	Mobilet
Adress under provsambandet	Bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer:	Postnr:
	Skatteverkets lägenhetsnummer:	
	Gatuadress:	
	Antal rum och kök/ökvrå:	Postnr:
	Bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer:	Lägenhetens an
	Skatteverkets lägenhetsnummer:	
Underskrift:	Bostadsrättsförening:	E-postadress bfr:
	Vi intygar härmed på heder och samvete att ovan angivna uppgifter är riktiga och att provsamband	
	angivna bostad.	
	Ort/datum:	
	Bostadsrättsbävarens namn:	Tele
	Nämnesköning:	
	Namn/förtydligande:	

# Att hyra ut sin bostad

Att hyra ut din lägenhet i andra hand kan vara en smart lösning när livet tar dig till nya platser för arbete, studier eller äventyr. För att göra det behöver du bara lite planering och tillstånd från din bostadsrättsförening. Föreningens stadgar beskriver hur du söker tillstånd. Att hyra ut utan tillstånd kan leda till att din nyttjanderätt sägs upp. Om föreningen inte ger godkänner din uthyrning kan du överklaga och söka hos tillstånd hos hyresnämnden. Kom ihåg att hyra ut i andrahands bara för att tjäna pengar är inte ett giltigt skäl.

# Vanliga skäl för uthyrning:

- Arbete eller studier på annan ort
- Provbo med din sambo
- Tillfällig utlandsvistelse
- Vård av anhörig eller eget boende på vårdhem
- Uthyrning till nära och kära
- Tid för att sälja bostadsrätten

På föreningens hemsida hittar man ofta formulär och ansökan för att hyra ut i andra hand, där beskriver de också ofta sin ansökningsprocess och sina villkor för uthyrning.

# Inneboende och korttidsuthyrning:

## **Inneboende:**

Du kan hyra ut ett rum utan tillstånd. Bara se till att dina inneboende inte stör grannarna.

## **Korttidsuthyrning:**

Planerar du att använda tjänster som Airbnb? Då behöver du styrelsens tillstånd. Kom ihåg att följa föreningens regler för att undvika problem.

Att hyra ut din bostad kan vara en bra lösning när livet förändras, bara du ser till att hålla dig till reglerna och tar ansvar för ditt boende.



# Hållbarhet i föreningen

Vet du vad din förening har för energideklaration? Bostäder står för en stor del av energiförbrukningen i Sverige, och vi på SBAB tycker det är toppen att främja arbetet som brf:er gör för att få mer hållbara fastigheter. Att påverka sin förening på stämman eller styrelsemöten för att satsa på mer energieffektiva och hållbara lösningar i huset är inte bara smart för klimatet, det är dessutom bra för plånboken!

## Apparater slukar energi – mer eller mindre

När du ska köpa grejer med sladd kan du hålla ett extra öga på energimärkningen. Hårfönar, dammsugare och vattenkokare drar alla energi och är inte alltid energisnåla. Märkningen visar från A till G – med pilar från grönt till rött – hur energisnål apparaten är. Välj en produkt som har energiklass långt fram i alfabetet!

## Är Grönt investeringslån något för er?

För att minska energiförbrukningen i fastigheter och bostäder ger vi er som bostadsrättsförening möjligheten att få Grönt investeringslån – ett lån till schysst ränta som är öronmärkt för energieffektiva åtgärder. Kolla med oss så hjälper vi er!









## Bry dig om grannen

Mellanrummet är föreningens själ och hjärta. Det är här i mellanrummet – i trappuppgången, i tvättstugan eller ute på gården – som trivsel och socialt kapital får växa. Att alla delar på ansvar för underhåll och ekonomi i en bostadsrättsförening är en av de stora fördelarna. Det sociala livet mellan dig och grannarna skapar grunden för förtroende, trygghet och säkerhet. Vi kallar det för social hållbarhet.



## Tips på gemensamma aktiviteter:

- Kul med kultur! Bokklubbar samlar grannar i alla åldrar
- Trappfest? Tvättstugefest? Sätt fart med lite nya traditioner
- Dela på verktygslådan eller äg en bil tillsammans i föreningen
- Låt bakgården leva och odla tomater, timjan och få nya vänner på köpet
- Tomma rum i källaren? Inred en festlokal eller ett övernattningsrum
- Tänk återbruk och låt kläder och saker byta plats i huset

Men ibland kan det viktigaste faktiskt bara vara ett "Hej!" i trappan. Genom att hälsa på varandra visar man på att man ser varandra, och respekterar varandra. Att hälsa glatt är det första steget på att skapa grannsämja, respekt och vem vet, kanske få nya vänner?

Det är ibland inte svårare än så för att få ett bra föreningsliv.



**Ha ett bra  
föreningsliv!**

**SBAB!**

SBAB Bank AB (publ)  
Styrelsens säte: Solna

Organisationsnummer:  
556253-7513

Box 4209, 171 04 Solna  
Tel 0771-45 30 30