

Lagstiftning som vår bostadsrättsförening måste följa

Inledning

Stadgarna är naturligtvis grunden för en förening. En styrelseledamot förväntas vara insatt i stadgarnas väsentliga delar – särskilt frågan om vem som har ansvaret – medlemmen eller föreningen. Stadgarna bygger i stor del på lagstiftning främst bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Men det finns fler lagar en styrelse bör känna till.

I denna PM har jag sammanställt den lagstiftning som föreningens styrelse behöver översiktligt känna till för att kunna sköta sina uppgifter på rätt sätt.

Styrning och ledning av föreningen

Bostadsrättslagen (1991:614)

Bostadsrättsföreningar och dess medlemmar lyder under bostadsrättslagen som kom 1930 och sedan dess har den uppdaterats flera gånger. Bostadsrättslagen reglerar bostadsrättsföreningens verksamhet och medlemmarnas rättigheter och skyldigheter och viktiga saker återges också i föreningens stadgar. Ändringar i bostadsrättslagen medför därför ofta också behov av att ändra stadgarna. Men om det skiljer gäller bostadsrättslagen.

Lag om ekonomiska föreningar (1987:667)

En bostadsrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening och lyder i första hand under bostadsrättslagen. I de fall den lagen inte reglerar en fråga tillämpar man lagen om ekonomiska föreningar. Lagen om ekonomiska föreningar reglerar i 6 kap vad som gäller vid föreningens ledning (styrelse) och i 7 kap frågor som rör föreningsstämma. Revision regleras i 8 kap. Bestämmelserna om firmateckning i 14 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

Bolagsverket är registreringsmyndighet för en ekonomisk förening, jfr 15 kap.

Som framgår av bostadsrättslagens 9 kap 12 § gäller bestämmelserna om en förenings ledning i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i fråga om bostadsrättsföreningar med följande tre undantag:

- I. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
- II. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.
- III. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

Bostadsrättsförordning (1991:630)

Bostadsrättsförordning reglerar den ekonomiska plan som alla bostadsrättsföreningar ska upprätta. Planen innehåller t.ex. ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet och förteckning över lägenheterna och dess insatser. Den ekonomiska planen är främst av intresse för nybildade föreningar.

Förebyggande skydd mot olyckor mm

Styrelsen är ansvarig för bland annat arbetsmiljöfrågor och brandsäkerheten i byggnaden

- Lag om skydd mot olyckor SFS 2003:778
- Miljöskyddslag SFS 1969:387

Kraven på föreningens redovisning

Bokföring m.m.

Det finns lagkrav på hur ekonomiska transaktioner ska redovisas och hur årsredovisningen ska ställas upp. Utöver dessa lagkrav ska god redovisningssed följas vilken kodifieras av Bokföringsnämnden.

- Bokföringslagen SFS 1999:1078
- Årsredovisningslagen SFS 1995:1554

Lägenhetsregister

Lägenhetsregister finns av två slag. Dels är föreningens styrelse under straffansvar enligt bostadsrättslagen, se ovan, skyldig att föra och ha ordning på föreningens lägenheter i ett lägenhetsregister bl.a. för att notera pantsättningar av lägenheterna. Dels finns en lag om att varje lägenhet ska ha ett nummer för folkbokföringen, jfr Lag om lägenhetsregister SFS 2006:378

Skatteregler

En bostadsrättsförenings löpande verksamhet regleras av flera olika skatteregler som finns sammanställda i Skatteverkets broschyr *Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378)*. Lagarna är:

- Fastighetstaxeringslagen SFS 1979:1152
- Folkbokföringslag 1991:481
- Inkomstskattelagen SFS 1999:1229
- Mervärdesskattelagen SFS 2023:200
- Skatteförfarandelag 2011:1244
- Lag om kommunal fastighetsavgift 2007:1398

För vår förening är det särskilt viktigt att bestämmelserna i mervärdesskattelagen tillämpas rätt.

Nämnder kan avgöra tvister

Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna men agerar oberoende i tvister mellan bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Ledamöterna i Bostadsrättsnämnden är mycket rutinerade jurister med lång erfarenhet av bostadsrättsfrågor. Med hjälp av skriftliga utlåtanden löser de tvister mellan enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningars styrelser. När alternativet är att lösa tvisten inför domstol blir fördelarna med Bostadsrättsnämnden uppenbara, både när det gäller tid, kostnader och offentlighet.

Andra instanser som kan kopplas in i olika slag är ärenden är:

- Hyresgästföreningen
- Hyresnämnden
- Fastighetsmäklarnämnden

Hyresnämnderna fattar opartiska beslut i frågor som rör bostäder, lokaler och arrenden: till exempel hyra ut i andra hand, en del bostadsrättsfrågor t.ex. tillåtligheten av ändringar i lägenhet.

Nämnderna medlar också i tvister. De företräder inte parter eller lämnar juridisk rådgivning.

Inte heller lämnar nämnden förhandsbesked om bedömningen av en tvist.

H. Malmer