

FEBRUARI 2009

Att bo i bostadsrätt

– En skrift om din bostadsrätt
och bostadsrättsförening





Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt skiljer sig en del från alla andra former av boende. Särskilt om man kommer flyttande från en hyresrättslägenhet eller en enskild villa finns det en hel del att uppmärksamma.

Tillsammans äger vi som bor i huset bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att vi också har ett gemensamt ekonomiskt intresse av att den sköts på bästa sätt. Vi har ett väsentligt större inflytande och makt över hur allt fungerar – långt mer än vad boendet i ett hyreshus någonsin kan erbjuda.

Men det faktum att vi som regel bor väldigt nära varandra och dessutom har nära ekonomiska relationer innebär också många risker för konflikter mellan grannarna och ibland också med föreningen. Kunskap och insikt är medlet för att vi ska trivas i huset och bostadsrättsföreningen.

Den här skriften berättar om de grundläggande regler som gäller för bostadsrättsföreningen, hur den fungerar, och de instrument och metoder som vi ska leva med för att både förvalta vår fastighet och minska riskerna för osämja. Dessutom får du en rad tips som kan vara aktuella om du ska köpa ny lägenhet eller sälja din nuvarande. Här finns också förklaringarna till vad som händer på föreningens årsstämma och hjälpen för dig som vill tolka ekonomin i föreningen.

Skriften har sammanställts av SBC som är Sveriges största bostadsrättsorganisation och där också din förening troligen är medlem.

Trevlig läsning!

Göran Olsson
VD

Innehåll

FÖRENINGEN OCH DIN LÄGENHET

Här beskrivs vad en bostadsrättsförening egentligen, i juridisk mening är, och skillnaderna mellan bostadsrättsföreningar och andra typer av boendeformer. Du hittar också upplysningar om vilka regler som styr och var du kan läsa mer om de formella ramarna som bostadsrättsföreningen måste följa.

Vad är en bostadsrättsförening?	7
Äger jag min lägenhet?	7
Exempel på skillnader mellan bostadsrättsförening (brf) och bostadsförening	8
Vad är en ekonomisk förening?	8
Vem sitter i styrelsen?	8
Stadgar, ordningsregler	9
Ekonomisk plan	9
Medlems- och lägenhetsförteckning	9
När jag ska sälja min bostadsrätt	10
Flyttskatt	10
Pantsättning av bostadsrätt	11
Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?	11
Vem svarar för reparationer och underhåll?	12
Vilka försäkringar behöver jag?	13

FÖRENINGSTÄMMAN OCH STYRELSEN

Föreningsstämman är årets viktigaste möte i bostadsrättsföreningen. Då fattar man de sista besluten om förra årets verksamhet och lägger grunden för nästa år – bland annat genom att välja styrelse. Mötet följer en lagstadgad dagordning och allt som ska beslutas är inte självklart.

Föreningsstämma	15
Extra föreningsstämma	18
Protokoll från föreningsstämman	18
Vad gör styrelsen?	19
Tystnadsplikt	19

© COPYRIGHT JOHNER BILDBYRÅ AB / ELLIOT ELLIOT



EKONOMIN I FÖRENINGEN OCH ÅRSREDOVISNINGEN

Bostadsrättsföreningen är till för att, som det heter "gynna medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta lägenheter". Hur ser de grundläggande dokumenten ut och vad ska man titta efter? Vilka regler styr vår ekonomi?

Till vad går årsavgiften och hur beräknas den?	21
Vilka kostnader har min förening?	21
Årsredovisningen	22
Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar i årsredovisningen	22
Resultaträkning	23
Överskott eller underskott?	24
Vilka kostnader kan vi påverka?	24
Underhållsplan	25
Balansräkning	25
Hur ser föreningens tillgångar och skulder ut?	28
Hur beskattas föreningen?	28
Kan föreningen dra av moms?	28
Hur beskattas ett oäkta bostadsföretag?	29
Hur beskattas min bostadsrätt	29
Vem kontaktar jag?	30

Föreningen och din lägenhet

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening eller bostadsförening är en form av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Av landets fyra miljoner bostäder är ungefär 800 000 bostadsrätter och denna andel ökar för varje år. Det betyder att nästan var femte svensk bor i en bostadsrättslägenhet. Vi vet också genom undersökningar att ännu fler önskar få möjlighet att bo i bostadsrätt – mer än 90 procent av svenskarna vill äga sin bostad.

De flesta föreningar som finns i dag är bostadsrättsföreningar och följer reglerna i bostadsrättslagen. Man räknar med att det finns ungefär 22 000 föreningar som äger sina hus – därutöver finns ett antal tusen bostadsrättsföreningar som ännu inte fått möjlighet att köpa husen de bor i.

ÄGER JAG MIN LÄGENHET?

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet direkt i fysisk mening – även om det finns mycket starka inslag av ägande i bostadsrätten. Det är föreningen som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen och har en nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller belåna den. Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Om du inte följer stadgarnas bestämmelser kan du bli uppsagd av föreningen och tvingas flytta. Du äger således både din nyttjanderätt och en andel i föreningen – men detta ägande kräver samverkan med grannarna i föreningen.

”

Av landets fyra miljoner bostäder är ungefär 800 000 bostadsrätter och denna andel ökar för varje år.

SKILLNADER MELLAN BOSTADSFÖRENINGAR OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

När man letar efter bostad är chansen stor – särskilt i våra större städer – att man stöter på en föreningsform där det är en så kallad bostadsförening som äger fastigheten och upplåter lägenheterna. Dessa föreningar bildades i början på 1900-talet. Bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar fungerar i stort på samma sätt. Bostadsföreningarna styrs enbart av lagen om ekonomiska föreningar, men inte de regler som finns i bostadsrättslagen. Man bör dock vara särskilt uppmärksam på bostadsföreningar som bildats efter 1930 eftersom upplåtelseformen då i praktiken är hyresrätt.

I bostadsföreningar måste man vara uppmärksam på stadgarna. Dessa har nämligen avgörande betydelse för vilken boendeform bostadsföreningen har och hur ansvaret exempelvis är för det inre underhållet. Kunskapen om hur bostadsföreningar fungerar är dock många gånger dålig. Man kan aldrig titta på lagreglerna för bostadsrättsföreningar och använda dessa för bostadsföreningar.

VAD ÄR EN EKONOMISK FÖRENING?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. En ekonomisk förening är en så kallad juridisk person, det vill säga den kan i eget namn teckna olika avtal. Det är styrelsen som i föreningens namn skriver under avtal och som har rätt att företräda föreningen. Skulle föreningen inte betala sina räkningar kan inte styrelsen eller medlemmarna i föreningen krävas på betalning utan ansvaret för betalningen stannar enbart på föreningen. Du kan således aldrig bli ansvarig för betalningar som föreningen inte klarar av.

VEM SITTER I STYRELSEN?

Som medlem i föreningen ska du alltid veta vilka som sitter i styrelsen, det vill säga vilka personer som företräder föreningen för din räkning. Om inga upplysningar finns om det på till exempel föreningens anslagstavla kan man alltid utläsa det ur årsredovisningen. Man kan också vända sig till Bolagsverket och begära att få ett så kallat registreringsbevis. På det beviset finns namnen på de personer som ingår i styrelsen och eventuella andra personer som har rätt att teckna föreningens firma. Du kan också på registreringsbeviset få uppgifter om när föreningen registrerades och vad föreningen har för organisationsnummer.

STADGAR, ORDNINGSREGLER

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men alla föreningar har också en egen ”lag” och det är stadgarna. Aktuella och gällande stadgar finns alltid registrerade hos Bolagsverket. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just den egna föreningen. Föreningen kan också ha ordningsföreskrifter som medlemmarna måste följa och som talar om när och var man till exempel får piska mattor, använda tvättstugan med mera. SBC har förslag till ordningsregler som medlemmarna kan hämta på webbplatsen www.sbc.se.

EKONOMISK PLAN

De flesta bostadsrättsföreningar har en så kallad ekonomisk plan som användes när föreningen bildades. Den finns registrerad hos Bolagsverket. I planen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilken insats och vilket andelstal din lägenhet har. Har inte styrelsen den ekonomiska planen kan du alltid vända dig till Bolagsverket för att läsa planen eller skaffa en kopia. Om det har gått några år sedan föreningen bildades är troligen uppgifterna i planen inaktuella och uppgifterna bör behandlas med förstånd.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

Varje bostadsrättsförening är skyldig att ha en så kallad medlems- och lägenhetsförteckning. Dessa förteckningar tar upp alla medlemmar, de lägenheter som finns i huset samt vem som är lägenhetsinnehavare. För en bostadsrättsförening är lägenhetsförteckningen den viktigaste handlingen. Där kan man nämligen också utläsa om en bostadsrätt är pantsatt. Som bostadsrättshavare har du – men inte någon annan – rätt att få ett utdrag ur denna lägenhetsförteckning om din egen lägenhet för att till exempel visa banken att du är rätt ägare och att bostadsrätten inte tidigare är pantsatt. Ibland ser man att det finns dokument som man kallar ”bostadsrattsbevis” eller liknande handlingar. Dessa saknar värde och är inget bevis på ditt lägenhetsinnehav.

NÄR JAG SKA SÄLJA MIN BOSTADSRÄTT

Som ägare av en bostadsrätt kan du när som helst sälja den och i normalfallet också till vilket pris du vill. Köp och försäljning av bostadsrätt ska göras skriftligen. För att ett köp ska vara giltigt krävs att köpehandlingen anger priset, vilken lägenhet köpet avser och att den undertecknas av säljare och köpare. Du är sedan skyldig att lämna in en styrkt kopia av detta kontrakt till styrelsen samtidigt som köparen gör en inträdesansökan till föreningen som medlem. Kom ihåg att många föreningar inte vill ha ett företag (juridisk person) som medlem eftersom detta kan vara till nackdel för föreningsarbetet. Föreningen har rätt att vägra ett företag som köpt en bostadslägenhet medlemskap oavsett stadgarnas innehåll. Beviljas köparen inte medlemskap i föreningen är köpet ogiltigt och går tillbaka. Observera att köparen inte får flytta in i lägenheten förrän medlemskapet är klart.

FLYTTSKATT

När en bostadsrätt säljs i en bostadsrättsförening är eventuell vinst skattepliktig. Vi kallar denna skatt för flyttskatt – den uppstår ju enbart när man byter bostad. För försäljningar som sker från och med 2008 ska 22 procent av vinsten betalas i skatt. Den räknar du ut så här: Utgångspunkten är det pris som anges i kontraktet. Finns inre underhållsfond för lägenheten ska denna räknas bort från priset. Även mäklararvode, värderingskostnader och andra försäljningskostnader får dras av. Det belopp som återstår är försäljningsintäkt.

Från denna får dras av det så kallade omkostnadsbeloppet, det består av vad man betalt för bostadsrätten med avdrag för behållningen i inre fonden vid köpet. Förbättringskostnader och värdehöjande reparationer i lägenheten och kapitaltillskott till föreningen för amorteringar eller förbättringsarbeten kan utnyttjas för att sänka skatten. För den första ägaren till en bostadsrätt i en nybildad förening är insatsen och upplåtelseavgiften köpeskillingen.

Bostadsrättshavare kan som regel få uppskov med beskattningen vid köp av ny bostad. Man får då betala 0,5 procent av uppskovsbeloppet i ränta under hela uppskovstiden. Uppskovsbeloppet får dock inte uppgå till mer än 1 600 000 kronor efter försäljningar som gjorts efter 1 januari 2008.

Reglerna om reavinstskatt är komplicerade. Skatteverket ger ut en informationsbroschyr med alla detaljer om hur man beräknar sin skattepliktiga vinst. Broschyren heter SKV 321 och kan hämtas från Skatteverkets webbplats. Om du vill läsa mer om hur bostadsrättsföreningen och medlemmarna löpande beskattas finns sådan information samlad i Skatteverkets broschyr SKV 378.

För näringsbostadsrätter (oäkta bostadsföretag) gäller andra flyttskattsregler än i privatbostadsföretag. Reglerna framgår av ovan nämnda SKV-broschyren.

PANTSÄTTNING AV BOSTADSRÄTT

Äger du en bostadsrätt kan du pantsätta den som säkerhet för lån. Säljer du bostadsrätten kan du räkna med att köparen också vill pantsätta den. Pantsättningen går till på så sätt att du undertecknar en skuldförbindelse och samtidigt förklarar att du pantsätter bostadsrätten till banken som säkerhet för lånet. Föreningen ska sedan underrättas om att pantsättning har skett. När föreningen har tagit emot denna underrättelse är pantsättningen fullständig. Föreningen ska omgående göra en notering om pantsättningen i lägenhetsregistret. En bostadsrätt kan pantsättas flera gånger. Det är banken som står för risken och avgör om bostadsrätten utgör tillräcklig säkerhet eller inte.

Förslag finns på att skapa ett offentligt bostadsrättsregister där, precis som för villor, ägare och panter finns angivna.

FÅR JAG HYRA UT MIN LÄGENHET I ANDRA HAND?

Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din lägenhet i andra hand. Styrelsen har dock skyldighet att i vissa fall medge andrahandsuthyrning exempelvis om du ska arbeta en kortare tid på annan ort, studera eller göra militärtjänst, så att du tillfälligt är förhindrad att använda din lägenhet. Reglerna har blivit mer generösa än tidigare vilket innebär att du kan få hyra ut i andra hand för att till exempel provsambo.

Skulle styrelsen inte ge dig rätt att hyra ut i andra hand kan du, om du bor i en bostadsrättsförening, vända dig till hyresnämnden så att de kan avgöra om du har sådan rätt. De flesta föreningar är restriktiva med att gå med på andrahandsuthyrningar annat än i de fall där medlemmen har laglig rätt att hyra ut i

andra hand. Föreningens ändamål är ju att upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen är också beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbetet. Är föreningen för generös är risken att föreningshuset blir som vilket annat hyreshus som helst och föreningsarbetet försvåras.

Om du vill hyra ut i andra hand ska du ansöka om detta skriftligt till styrelsen och tala om de skäl du har för uthyrningen. Du ska också tala om till vem som lägenheten ska hyras ut och under vilken tid. Du får heller inte glömma bort att ge styrelsen din nya adress under bortovaron.

På www.sbc.se finns blankett för ansökan till styrelsen om andrahandsuthyrning samt kontraktsformulär för uthyrning i andra hand.

Det är viktigt att komma ihåg att det är du som medlem som är skyldig att betala årsavgiften och att du även ansvarar för att en hyresgäst sköter sig. Du får inte ta ut mer i hyra än vad som motsvarar bruksvärdeshyran, oavsett vad lägenheten kostar dig. Om du hyr ut under längre tid än två år bör du även avtala bort det så kallade besittningsskyddet. Du riskerar annars att det kan bli svårare att återfå lägenheten när du vill flytta tillbaka. Kontakta därför Hyresnämnden och hör vad som gäller i ditt fall.

VEM SVARAR FÖR REPARATIONER OCH UNDERHÅLL?

Huvudregeln är att du som medlem svarar för reparationer och underhåll av det inre i din egen lägenhet. Föreningen svarar för det gemensamma, till exempel rörstammar, trapphus, källare och vind, liksom fasader, yttertak och trädgård.

Det kan vara svårt att dra gränserna mellan vad som är föreningens skyldighet och dina skyldigheter, men enkelt kan man säga att du svarar för det du ser – alltså för ytskiktet i din lägenhet. Det gäller till exempel för inredning typ köksnickrier, spis, kyl och frys och du svarar i de flesta fall också för så kallade grenrör, det vill säga rören fram till de stamledningar som huset har för avlopp, vatten och elektricitet, så länge rören befinner sig inne i din lägenhet. För rör eller andra utrustningsdelar inne i väggen eller under golv svarar du normalt inte om du inte själv satt dit dem, till exempel i samband med en badrums- eller köksrenovering.

I allmänhet kan du utläsa ur föreningens stadgar var gränserna går mellan dina och föreningens skyldigheter. Tänker du reparera eller renovera lägenheten, tag först av allt kontakt med styrelsen och kontrollera att det du tänker göra inte är sådant som kräver särskilda tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnadsarbeten i lägenheten kräver dessutom bygglov.

VILKA FÖRSÄKRINGAR BEHÖVER JAG?

Varje förening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakade av till exempel utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott.

Du bör dock känna till att fastighetsförsäkringen inte reglerar skador på din egen egendom. Om utströmmande vatten skadar till exempel dina möbler så betalas dessa skador inte av fastighetsförsäkringen. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.



Det kan vara svårt att dra gränserna mellan vad som är föreningens skyldighet och dina skyldigheter, men enkelt kan man säga att du svarar för det du ser – alltså för ytskiktet i din lägenhet.



Föreningsstämman och styrelsen

Föreningsstämma brukar hållas under våren om föreningen har helt kalenderår som räkenskapsår. Detta är bostadsrättsföreningens viktigaste årliga möte – det tillfälle då medlemmarna i föreningen samlas för att gå igenom verksamheten och lägga grunden för nästa år. Föreningsstämman ska godkänna styrelsens förvaltning. Det är nu som de enskilda medlemmarna har möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att komma med egna förslag.

Det är också vid detta tillfälle som medlemmarna väljer styrelse och revisorer. Styrelsen ska sköta föreningens verksamhet under året och revisorerna ska för medlemmarnas räkning granska styrelsens arbete.

Av följande dagordning kan du se vad som ska behandlas på en föreningsstämma och hur stämman kan gå till:

- 1. Öppnande** Stämman öppnas av föreningens ordförande.
- 2. Godkännande av dagordningen** Medlemmarna ska sedan godkänna de frågor som ska behandlas under stämman (dagordning).
- 3. Val av stämмоordförande** Sedan ska man välja någon person som ska sitta som ordförande på stämman. Det kan vara en medlem i föreningen eller någon utomstående person, till exempel någon från SBC. Det bör inte vara någon ur styrelsen som sitter ordförande eftersom det är styrelsens arbete som ska granskas på stämman.
- 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare** Stämмоordföranden utser den som ska föra protokollet under stämman.
- 5. Val av två justerare tillika rösträknare** Medlemmarna ska välja två personer som ska justera protokollet, det vill säga intyga att protokollet korrekt beskriver de beslut som fattats på stämman. Dessa två personer kan också vara rösträknare.
- 6. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna** Medlemmarna ska här fastställa om de har fått sin kallelse i tid. Vid ordinarie stämma ska

kallelse skickas 14 dagar före stämman och vid extra stämma brukar det vara sju dagar före stämman.

7. Fastställande av röstlängd Nu ska medlemmarna bestämma hur den så kallade röstlängden ska se ut, det vill säga hur många röstberättigade personer det finns närvarande på föreningsstämman. Som medlem har du i normalfallet en röst. Äger du din bostadsrätt tillsammans med till exempel din make/maka, sambo eller registrerade partner har ni en röst tillsammans. Ni måste då bestämma vem av er som ska rösta. Om ni inte kan komma på stämman kan ni också lämna fullmakt till någon annan medlem som röstar för er räkning på stämman. Däremot kan ni inte lämna fullmakt till någon utomstående som kan gå på stämman för er räkning, eftersom stämman är till enbart för medlemmarna i föreningen. För att närmare se hur röst-rätten fungerar i just din förening och vilka som har rätt att vara närvarande där bör du dock läsa stadgarna eftersom de kan innehålla andra bestämmelser.

8. Genomgång av styrelsens årsredovisning Styrelsens årsredovisningshandlingar skickas vanligtvis ut samtidigt med kallelsen så att varje medlem har möjlighet att läsa handlingarna före stämman. I handlingarna ska finnas uppgifter om styrelsens sammansättning, revisorer, taxeringsvärden, lån, andra viktiga förhållanden, förslag till resultatdisposition samt balans- och resultaträkning.

9. Föredragning av revisorns berättelse Revisionsberättelsen är revisorernas kommentar till styrelsens årsredovisning. Den brukar bifogas årsredovisningshandlingarna.

10. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningen Det är nu dags att be stämman fastställa balans- och resultaträkning i årsredovisningen. Om revisorerna i sin berättelse har tillstyrkt fastställande av balans- och resultaträkningen är det vanligt att medlemmarna fattar ett beslut om fastställandet.

11. Beslut om resultatdisposition Nu ska medlemmarna fatta beslut om hur årets resultat ska disponeras, det vill säga hur vinsten ska användas eller hur förlusten ska täckas.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen Det är nu dags för medlemmarna att förhoppningsvis ge styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret. För att en styrelse inte ska få ansvarsfrihet måste minst 1/10 av föreningens samtliga medlemmar rösta mot ett beslut om ansvarsfrihet. En anledning att neka ansvarsfrihet kan vara att styrelsen ekonomiskt skadat föreningen. Om medlemmarna inte har beviljat styrelsen ansvarsfrihet händer det ingenting om inte medlemmarna inom ett år begär prövning hos tingsrätten om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna.

13. Redovisning av budget Den här punkten finns inte hos alla föreningar, men om den finns, är det här som styrelsen redovisar sin syn på nästa års ekonomi i form av ett budgetförslag. Normalt är det styrelsen som bestämmer årsavgifternas storlek, men medlemmarna har ändå chans att nu komma med synpunkter på årsavgiften.

14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer Nu ska vi besluta om arvoden åt de styrelseledamöter och revisorer som lägger ned arbete i föreningen. Att sitta i styrelsen är både ansvarsfullt och arbetsamt. Medlemmarna bör därför tänka efter vad som är ett riktigt arvode åt styrelsen. Arbetet och arvodet kan variera från år till år i en förening beroende på om man till exempel ska göra en stor reparation.

Arvodet bör i allmänhet fastställas till ett enda belopp som sedan fördelas av styrelsen inom sig beroende på hur mycket arbete var och en av ledamöterna lägger ned.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter Efter det att man har bestämt arvodet åt styrelseledamöterna ska man nu välja styrelse, det vill säga vilka som ska företräda föreningen under det kommande räkenskapsåret. Man väljer både ledamöter och ersättare för dem (suppleanter).

Det är bra om så många som möjligt av föreningens medlemmar efter hand lär sig vad det innebär att sitta i styrelsen. Styrelseuppdrag bör därför cirkulera bland medlemmarna.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter Val av revisorer är en viktig punkt på dagordningen. Man bör välja personer som har insikt i hur föreningen arbetar och som kan ekonomi. Glöm inte att revisorerna är ditt kontrollorgan mot styrel-

sen. Till revisor får inte väljas någon som står i nära släktförhållande till styrelseledamot eller som på annat sätt är beroende av sådan person (jäv).

SBC rekommenderar att föreningarna väljer en revisor utanför den egna medlemskretsen. Det är värdefullt att få föreningen genomlyst av någon utomstående person. Medlemmarna kan dessutom välja en förtroendevald revisor bland de egna medlemmarna att tillsammans med en fackrevisor granska verksamheten. Då får föreningen vara beredd på att man får räkning på den externa revisorns arbete. Har man valt en medlem till revisor ska denne också tilldelas arvode.

17. Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga samt av föreningsmedlem

anmält ärende Om du har ett förslag (motion) som du vill att stämman ska behandla måste du i god tid före stämman lämna in detta förslag till styrelsen. I stadgarna kan du eventuellt läsa hur lång tid före stämman styrelsen ska ha detta förslag. På denna punkt kan styrelsen också ha olika förslag – propositioner – som man vill att medlemmarna ska fatta beslut om.

18. Stämman avslutas Först efter det att stämman formellt avslutats kan övriga frågor diskuteras. Enligt lagen kan stämman nämligen inte fatta beslut i andra frågor än de som står upptagna i dagordningen. Under "övriga frågor" kan man till exempel diskutera skötsel av tvättstugan. En sådan diskussion kan ge icke bindande vägledning för styrelsen i det fortsatta arbetet.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Styrelsen kan vid behov utlysa extra föreningsstämma när något ärende fordrar ett snabbt avgörande. Om revisorerna eller minst 10 procent av samtliga medlemmar begär en extra stämma är styrelsen skyldig att kalla till en sådan. På en extra stämma får beslut endast fattas i frågor som föranlett extrastämman.

PROTOKOLL FRÅN FÖRENINGSSTÄMMAN

På föreningsstämman ska protokoll skrivas som också ska justeras. Allt detta ska vara gjort senast tre veckor efter det att stämman avslutats och då vara tillgängligt för medlemmarna. Du bör observera att stämmoprotokoll är den enda typ av protokoll som medlemmarna har rätt att ta del av. Revisorerna däremot har rätt att läsa till exempel styrelseprotokoll och andra handlingar för din räkning.

VAD GÖR STYRELSEN?

Efter årsstämman samlas styrelsen till ett första så kallat konstituerande möte för att bestämma vem som ska vara ordförande, sekreterare eller kassör. Samtidigt fyller man i en registreringsanmälan om den nya styrelsens sammansättning och skickar den till Bolagsverket för registrering.

Det är styrelsen som är föreningens ledning och verkställande organ. Inom styrelsen ska en av ledamöterna vara ordförande. Det är denne som ser till att styrelsesammanträden hålls och som leder styrelsens arbete. Alla styrelseledamöter har dock lika stort ansvar för verksamheten i föreningen. Styrelsen ska föra protokoll över sina sammanträden. Dessa protokoll är inte offentliga för medlemmarna.

Styrelsens viktigaste arbetsuppgifter är att ansvara för förvaltning och skötsel av föreningens hus och sköta ekonomin såsom bokföring och avisering av hyror och årsavgifter.

Det är mycket vanligt att styrelseledamöterna, som i allmänhet ägnar sig åt föreningsarbetet på sin fritid, inte har tid att till exempel sköta bokföringen i föreningen. Styrelsen brukar därför lämna ut förvaltningen, antingen helt eller delvis, till en professionell förvaltare genom ett särskilt förvaltningsavtal. Även om man har gjort så är det dock fortfarande styrelsen som gentemot medlemmarna är ansvarig för allt arbete.

Styrelseledamöterna är alltid ansvariga för sitt arbete i föreningen. För att skadestånd ska kunna utdömas krävs dock att ledamoten i sitt uppdrag, uppsåtligt eller av vårdslöshet, åsamkar föreningen skada. Styrelsen kan ta en försäkring som täcker hela eller delar av sådana skadeståndsanspråk.

TYSTNADSPLIKT

Styrelseledamöter, suppleanter och revisorer får inte berätta om sådant som kan skada föreningen eller enskilda medlemmar om uppgifterna kommer ut. Ledamöterna får till exempel inte utan tillåtelse berätta till vilka priser lägenheter säljs för i föreningen. Den nyfikne ombuds istället kontakta säljaren eller köparen.



Ekonomi i föreningen

TILL VAD GÅR ÅRSavgifTEN OCH HUR BERÄKNAS DEN?

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den så kallade årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den ska täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Föreningen har räknat fram andelstal som fördelar föreningens kostnader medlemmarna emellan. Lägenheternas insatser enligt den ekonomiska planen är din ägarandel av föreningen och är oftast grunden för årsavgiftens fördelning mellan medlemmarna. Det kan också finnas andra beräkningsgrunder för avgiftsfördelningen, till exempel förbrukning eller yta, det ska framgå av stadgarna.

VILKA KOSTNADER HAR MIN FÖRENING?

Föreningen har en mängd utgifter som ska betalas med avgifterna och hyrorna. Dessa är bland annat driftskostnader för vatten, värme, sophämtning, försäkring, skatter, kabel-tv, bredband och el. Även reparationer och underhåll av fastigheten ska betalas.

”

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den så kallade årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den ska täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten.

ÅRSREDOVISNINGEN

Hur föreningens ekonomi ser ut idag och hur den har förändrats under det senaste året framgår av föreningens årsredovisning. Årsredovisningen är föreningens viktigaste dokument – i normalfallet är årsredovisningen det enda dokument som presenterar verksamheten i föreningen. En årsredovisning består av tre delar – verksamhetsberättelsen, där föreningens verksamhet beskrivs med ord, och resultat- respektive balansräkningen där man med siffror beskriver dels vad som hänt under året (resultaträkningen) och dels ger en ögonblicksbild (balansräkningen) av vad föreningen äger och vilka skulder föreningen har. Med hjälp av ett notsystem ger man också ytterligare förklaringar till hur olika poster har räknats fram.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR I ÅRSREDOVISNINGEN

Föreningens årsredovisning börjar med förvaltningsberättelsen. Där har föreningen redogjort för de händelser som inträffat under året och vad som planeras i framtiden. Även uppgifter om vilka som suttit i styrelsen och hur många överlåtelse av bostadsrättslägenheter som skett under året framgår där. Förvaltningsberättelsen har viktig information som inte går att läsa i siffrorna – och i många fall förklaringar till siffrorna.

Hur en resultaträkning kan se ut framgår av följande exempel.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	1 582 456	1 377 012
Övriga rörelseintäkter	81 900	113 607
	1 664 356	1 490 619
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	-82 180	-61 688
Reparationer	-95 702	-69 350
Taxebundna kostnader	-322 490	-352 772
Övriga driftskostnader	-142 571	-133 223
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-180 420	-197 850
Personalkostnader	-61 620	-45 847
Avskrivningar	-63 074	- 65 273
	-948 057	-926 003
RÖRELSERESULTAT	716 299	564 616
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	11 613	8 974
Räntekostnader	-531 096	-437 604
	-519 483	-428 630
Fastighetsavgift och statlig inkomstskatt	-43 470	-41 720
ÅRETS RESULTAT	153 346	94 266

Bland intäkterna märks årsavgifter, hyror och räntor. De stora kostnadsposterna i resultaträkningen hittar man under "taxebundna kostnader", det vill säga värme, vatten, sophämtning etcetera. Räntor är också en dryg utgift för denna förening. Längst ned hittar du uppgiften om årets resultat som i detta exempel är ett överskott – ekonomin har gått ihop under det senaste året.

ÖVERSKOTT ELLER UNDERSKOTT?

Den förening som redovisar balanserade underskott i årsredovisningen kan ha lika bra totalekonomi som en förening som redovisar överskott. Ofta uppkommer underskotten i samband med större underhållsarbeten. Sparade medel brukar inte vara tillräckligt för att täcka sådana kostnader, vilket leder till att föreningen kan redovisa stora underskott om arbetet inte är förbetalt genom fonder eller skrivs av på ett korrekt sätt. Likaså kan en förening med överskott ha eftersatt underhåll och därmed kommande stora extra kostnader. Det viktigaste är att föreningen har betalningsförmåga, det vill säga förmåga att betala sina räkningar.

Utöver årets vinst eller förlust beslutar de flesta föreningar på stämman att göra avsättningar till en fond för framtida yttre underhåll av huset. Dessa pengar sätts normalt inte in på något särskilt konto utan fonden finns bokföringsmässigt som en del av föreningens egna kapital som redovisas i balansräkningen.

VILKA KOSTNADER KAN VI PÅVERKA?

Värmekostnader är oftast den största kostnadsposten för alla föreningar. Man kan trimma värmeanläggningen och sänka inomhustemperaturerna och spara energi genom att få medlemmarna att spara på varmvattnet – men detta är svårt. Lånekostnaderna är det ännu svårare att påverka, men kontrollera räntenivåerna genom att regelbundet begära in offerter från olika banker. Väljer föreningen fasta räntor är det viktigt att lånen har olika löptider så att man inte riskerar att alla lånen ska sättas om vid samma tidpunkt. Intäktssidan är svårare att påverka förutom genom att höja föreningens årsavgifter. Föreningens styrelse måste aktivt förhandla med lokalhyresgästerna om uthyrningslokalerna så att de har en marknadsmässig hyra.

Men mycket besparingar går att åstadkomma enligt principen ”många bäckar små ...”, det vill säga genom sparsamhet och kostnadsbesparande investeringar eller genom medveten upphandling.

Underhållsinsatser man inte avsatt medel för genom fonderingar måste skrivas av beroende på hur länge de varar. Gör bostadsrättsföreningen dessutom avskrivningar på anläggningstillgångar som har ett beständigt värde (för de flesta till exempel anskaffningsvärdet för huset) är detta ett rent sparande för framtiden som kan diskuteras. Avsättningar till underhållsfonder innebär också ett sparande och är dessa stora tvingas medlemmarna skjuta till detta i årsavgifter som rätteligen bör bekostas av nästa generation boende i huset.

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens styrelse kan som hjälpmedel upprätta en underhållsplan för att veta vilka reparationer och vilket underhåll som behöver göras på fastigheten under den kommande 10–20-årsperioden. Denna plan är styrelsens verktyg och inte självklart tillgänglig för medlemmarna. Men det är viktigt för medlemmarna att veta att styrelsen jobbar långsiktigt med fastigheten.

BALANSRÄKNINGEN

Om det går att säga att någon del av årsredovisningen är särskilt intressant så är det balansräkningen; ögonblicksbilden av föreningens finansiella ställning. Här framgår hur ”rik” föreningen är och hur verksamheten är finansierad – kommer pengarna från medlemmarnas egna insatser eller är alla tillgångar finansierade genom banklån?

”

Föreningens styrelse kan som hjälpmedel upprätta en underhållsplan för att veta vilka reparationer och vilket underhåll som behöver göras på fastigheten under den kommande 10–20-årsperioden.

Så här kan en balansräkning se ut:

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	14 436 416	14 501 689
Pågående arbete	26 400	0
	14 462 816	14 501 689
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar	14 466 316	14 505 189
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 227	3 029
Skattefordringar	55 895	34 611
Skattekonto	3 196	2 320
Förutbetalda kostnader	28864	26 711
Upplupna ränteintäkter	0	1 494
	93 182	83 759
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och PlusGiro	131 984	232 804
	131 984	232 804
Summa omsättningstillgångar	225 166	316 563
SUMMA TILLGÅNGAR	14 691 482	14 821 752

EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 107 579	1 107 579
Upplåtelseavgifter	24 793	24 793
Fond för yttre underhåll	422 510	345 989
	1 554 882	1 478 361
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	740 524	667 462
Årets resultat	153 346	94 266
	893 870	761 728
Summa eget kapital	2 448 752	2 240 089
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 926 374	12 076 161
	11 926 374	12 278 360
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	151 000	153 000
Leverantörsskulder	98 469	66 776
Övriga kortfristiga skulder	14 227	15 647
Upplupna kostnader	12 694	19 506
Förutbetalda avgifter och hyror	39 966	48 374
	316 356	303 303
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	14 691 482	14 821 752

HUR SER FÖRENINGENS TILLGÅNGAR OCH SKULDER UT?

Denna förening äger ett hus som de har bokfört till ett värde på cirka 14 miljoner kronor. Huset har finansierats genom att medlemmarna skjutit till cirka två miljoner och genom att ta elva miljoner i lån. Här finns alltså värden som inte framgår av redovisningen. Skattemyndigheterna värderar huset genom taxeringsvärdet till drygt 33 miljoner – den uppgiften framgår av bortklippta delar av denna årsredovisning. Skulle föreningen behöva ta upp ytterligare lån finns det därför mycket god sannolikhet att dessa skulle beviljas av banken.

HUR BESKATTAS FÖRENINGEN?

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. En andel (lägenhet) i ett privatbostadsföretag kallas för privatbostadsrätt. En andel (lägenhet) i ett oäkta bostadsföretag benämns näringsbostadsrätt. Mer än 90 procent av föreningarna är dock så kallade äkta privatbostadsföretag.

Tidigare fanns en inkomstskatt för fastigheten. Den är numera borttagen. Däremot måste föreningen ta upp ränteintäkter till beskattning. Skattesatsen är 28 procent.

Föreningen betalar också kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt för lokaler. Fastighetsavgiften på bostadsdelen för flerbostadshus är 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av bostadstaxeringsvärdet. På lokaldelen är skatten 1 procent av lokaltaxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningar som har småhus är fastighetsskatten 6 000 kronor per bostad, dock högst 0,75 procent på hela taxeringsvärdet.

KAN FÖRENINGEN DRA AV MOMS?

Föreningen betalar även mervärdesskatt på de flesta varor och tjänster som köps in till fastigheten. Om föreningen har hyreslokaler i vilka bedrivs momspliktig verksamhet kan föreningen begära att bli skyldig att debitera mervärdesskatt på hyran. Det kan vara fördelaktigt att frivilligt registrera sig för moms eftersom hyresgästen kan dra av denna mervärdesskatt samtidigt som föreningen får avdrag för mervärdesskatten som belöper på denna uthyrning. Men eftersom avgifter och hyror för lägenheterna aldrig kan beläggas med moms så kan de flesta bostadsrättsföreningar inte dra av momsen.

HUR BESKATTAS ETT OÄKTA BOSTADSFÖRETAG?

Är föreningen ett så kallat oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening) kommer den att beskattas på samma sätt som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag, det vill säga i princip ska samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen.

Klassificeringen av en bostadsrättsförening som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag avgör även hur medlemmarnas andelar ska beskattas.

För att en bostadsrättsförening ska klassas som privatbostadsföretag (äkt förening) ska verksamheten till minst 60 procent bestå i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder, så kallad kvalificerad användning. Till sådan räknas endast bostäder som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer. Man bortser från bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt och från lokaler. Bostäder som upplåtits med bostadsrätt till juridiska personer räknas heller inte in i den kvalificerade användningen.

HUR BESKATTAS MIN BOSTADSRÄTT?

Det finns idag ingen löpande direkt beskattning av din andel i bostadsrättsföreningen. Skatten är numera främst överflyttade till dem som byter bostad genom flyttskatt.

Genom årsavgiften till föreningen betalar du dock skatt genom till exempel kommunal fastighetsavgift för bostäder, bolagsskatt på ränteintäkter och fastighetsskatt för lokaler och moms.

Tidigare har du årligen fått uppgifter från föreningen om det så kallade förmögenhetsvärdet på din lägenhet. Från 2007 är dock förmögenhetsskatten avskaffad och numera även styrelsens skyldighet att rapportera dessa förmögenhetsvärden.

Vem kontaktar jag?

Som regel är det alltid föreningens styrelse som du ska kontakta i första hand om du inte direkt vet vem som ansvarar för vad. Föreningens ansikte utåt är styrelsens ordförande. Till sin hjälp har han eller hon ofta en sekreterare som sköter protokollen och mycket av pappersarbetet. Förvaltar föreningen själv sin ekonomi finns det även en kassör som är ansvarig för bokföringen och in- och utbetalningarna.

Vissa föreningar har en vicevärd och dit vänder man sig med frågor och problem som rör skötsel av fastigheten (vatten, el, tv-antenn, småreparationer och skador). Har föreningen en fastighetsskötare brukar man kontakta honom om småreparationer och städning.

Ska du göra någon reparation själv så fråga till exempel vicevärden om vilka hantverkare som föreningen brukar utnyttja. Man kan också kontrollera priser genom att ringa runt till några olika hantverkare och jämföra.

Har du en allmän fråga om till exempel gällande lagar och förordningar som berör bostadsrätten, kontroll av stadgar, ekonomisk plan, lägenhetsförteckning eller medlemsförteckning – vänd dig till föreningens ordförande som i sin tur kan kontakta SBC. Men börja med att läsa föreningens trivselregler och stadgar! Där hittar du nästan alltid den bästa informationen om grundläggande regler som styr hur och vad ni ska göra i föreningen och vem som ansvarar för vad.

” Men börja med att läsa föreningens trivselregler och stadgar! Där hittar du nästan alltid den bästa informationen om grundläggande regler som styr hur och vad ni ska göra i föreningen och vem som ansvarar för vad.



På den ideala bostadsmarknaden

- ▶ finns det alltid lägenheter till salu som människor vill och kan köpa
- ▶ är bostadsrätt den mest efterfrågade boendeformen
- ▶ är boendet inte en skattekälla
- ▶ erbjuder kommunerna boende att ombilda hyreshusen till bostadsrätter
- ▶ erbjuder ungdomar och studenter borgen för det första bostadsköpet
- ▶ är hyressättningen vid andrahandsuthyrning fri
- ▶ är klassificeringen oäkta förening borttagen
- ▶ kan flyttskatten från bostadsbyten skrivas av efter en viss tid
- ▶ stimuleras byggandet av bostäder genom bättre villkor för bosparande
- ▶ ökar konkurrensen på byggmarknaden
- ▶ är konkurrensen tuffare inom el och fjärrvärme
- ▶ får statliga myndigheter och kommuner inte ta ut högre avgifter än vad som behövs för verksamhetens finansiering
- ▶ går det alltid att förutse vilka krav myndigheterna ska ställa på byggnader

Läs mer om vad som krävs för att skapa den ideala bostadsmarknaden.
Gå in på **www.sbc.se**

SBC ÄR SVERIGES LEDANDE intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Allt sedan starten 1921 arbetar vi för att det ska vara enklare att leda och utveckla bostadsrättsföreningar. I början handlade vår service mest om samköp av kol och olja. I dag behöver många råd och stöd för att leda föreningen, få svar på konkreta frågor om myndighetskrav, juridik och praktik. Och SBC är fortfarande den enda organisationen som enbart för bostadsrätts talan i skatte- och bostadsfrågor.



Luntmakargatan 46
Box 1353, 111 83 Stockholm
Tel: 08-501 150 00