

# Att bo i bostadsrätt

## På den ideala bostadsmarknaden

- ▶ får alla som vill möjligheten att äga sin bostad
- ▶ ökar andelen ägda bostäder för att motsvara människors egna önskemål
- ▶ är boendet inte en skattekälla
- ▶ erbjuder kommunerna boende att ombilda hyreshusen till bostadsrätter
- ▶ erbjuds ungdomar och studenter borgen för det första bostadsköpet
- ▶ är hyressättningen vid andrahandsuthyrning fri
- ▶ är klassificeringen oäkta förening borttagen
- ▶ kan flyttskatten efter 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.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se)

**BOSTADSRÄTTERNA 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 Bostadsrätterna är fortfarande den enda organisationen som enbart för bostadsrätts talan i skatte- och bostadsfrågor.

 Bostadsrätterna

Drottninggatan 2  
111 51 Stockholm  
Tel: 08-58 00 10 00

APRIL 2019

 Bostadsrätterna

Omslagsfoto: MALTE FLEUTER/UNSPLASH





## Att bo i bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt skiljer sig en del från alla andra former av boende. Särskilt om man flyttar 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.

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 kan använda oss av för att både förvalta vår fastighet på bästa sätt 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 Bostadsrätterna som är Sveriges största intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och där också din förening troligen är medlem.

*Trevlig läsning!*

# 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
Vad är en ekonomisk förening?.....	8
Skillnader mellan bostadsrättsförening (brf) och bostadsförening.....	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



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

Av landets drygt 4,8 miljoner bostäder är mer än 1,1 miljon bostadsrätter vilket betyder att nästan var fjärde bostad är en bostadsrättslägenhet.

Vi vet också genom undersökningar att fler än 90 procent av svenskarna vill äga sin bostad. Man räknar med att det finns nästan 27 000 föreningar som äger sina hus – därutöver finns ett antal tusen bostadsrättsföreningar som ännu inte fått möjlighet att köpa husen de bor i. Bostadsrättsföreningar äger 41 procent av landets flerbostadshus och är därmed största ägarna av lägenheter i flerbostadshus.

### 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.

”

Bostadsrättsföreningar äger 41 procent av landets flerbostadshus och är därmed största ägarna av lägenheter i flerbostadshus.

### 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.

### SKILLNADER MELLAN BOSTADSFÖRENINGAR OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

När man letar efter bostad kan man, särskilt i våra större städer, stöta 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 är för exempelvis det inre innehållet. Kunskapen om hur bostadsföreningar fungerar är dock många gånger dålig. Man kan aldrig titta på lagreglerna för bostadsrättsföreningar och använda dessa för bostadsföreningar. De flesta föreningar som finns i dag är bostadsrättsföreningar och följer reglerna i bostadsrättslagen.

### HEM SITTER I STYRELSEN?

Som medlem i föreningen har du alltid rätt att få 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 söka på de webbplatser som tillhandahåller affärsinformation på internet.

### STADGAR, ORDNINGSGREGLER

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.

### ØKONOMISK PLAN

Alla bostadsrättsföreningar har en så kallad ekonomisk plan sedan 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 medlemsförteckning och en 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, då det är enda förteckningen över bostadsrättshavare. Där kan man 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. Lägenhetsförteckningen är inte offentlig medan medlemsförteckningen är det.

## FÖRENINGEN OCH DIN LÄGENHET

### NÄR JAG SKA SÄLJA MIN BOSTADSRÄTT

Som innehavare 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 föreningens arbete. 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 närvarande 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 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 innehavaren till en bostadsrätt i en nybildad förening är insatsen och upplåtelseavgiften köpeskillingen.

Bostadsrättshavare som säljer med vinst kan som regel få uppskov med beskattningen vid köp av ny bostad. På uppskovsbeloppet får man betala en "ränta" som gör att det ofta är privatekonomiskt fördelaktigt att avstå från uppskovsmöjligheterna.

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

Som innehavare av 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. Om bostadsrättshavaren slarvar med betalningen av avgiften till föreningen måste detta meddelas pantshavaren.

### FÅR JAG HYRA UT MIN LÄGENHET I ANDRA HAND?

Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke. Styrelsen har dock skyldighet att i vissa fall medge andrahandsuthyrning om du har skäl, exempelvis om du ska arbeta en kortare tid på annan ort, provsammanbo, studera eller göra militärtjänst, så att du tillfälligt är förhindrad att använda din lägenhet. Reglerna har blivit mer generösa än tidigare. Föreningen kan även ta ut en avgift av dig som hyr ut, under förutsättning att det står i stadgarna.

Skulle styrelsen inte ge dig rätt att hyra ut i andra hand kan du vända dig till hyresnämnden så att de kan avgöra om du har sådan rätt. Många 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.

## FÖRENINGEN OCH DIN LÄGENHET

Föreningen är beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbetet. Om föreningen är för generös finns en risk att 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 vem som ska hyra lägenheten och under vilken tid. Du får heller inte glömma bort att ge styrelsen din nya adress under tiden du hyr ut.

På [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) finns blankett för ansökan till styrelsen om andrahandsuthyrning.

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 din hyresgäst sköter sig. Om du hyr ut under längre tid än två år behöver du i vissa fall avtala bort det så kallade besittningsskyddet. Vanligtvis behövs inget avstående men läs mer om det på [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se). Du riskerar annars att det kan bli svårare att återfå lägenheten när du vill flytta tillbaka.

### VEM SVARAR FÖR REPARATIONER OCH UNDERHÅLL?

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 kökssnickerier, 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. Rör eller andra utrustningsdelar inne i väggen eller under golv svarar du inte för.

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 från kommunens byggnadsnämnd.

### VILKA FÖRSÄKRINGAR BEHÖVER JAG?

Varje förening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten såsom vattenledningsskador eller skador orsakade av brand och inbrott. Med vattenledningsskada avses läckage från en trycksatt tappvattenledning.

Fastighetsförsäkringen reglerar inte skador på din egen egendom eller det som du har underhållsansvar för inne i lägenheten. Om dina möbler skadas vid en vattenledningsskada så betalas dessa skador inte av fastighetsförsäkringen. Du behöver alltså komplettera din hemförsäkring med ett bostadsrättstillägg. Numera tecknar många föreningar ett sådant tillägg gemensamt för alla i huset. Hör med styrelsen hur ni har det i er förening.

”

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. Det är nu som de enskilda medlemmarna har möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att komma med egna förslag. Stämman 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 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. Val av stämмоordförande** Sedan ska stämman 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 Bostadsrätterna. Det bör inte vara någon ur styrelsen som sitter ordförande eftersom det är styrelsens arbete som ska granskas på stämman.
- 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare** Stämмоordföranden utser den som ska föra protokollet under stämman.
- 4. Godkännande av dagordningen** Medlemmarna ska sedan godkänna ordningen för de frågor som ska behandlas under stämman (dagordning).
- 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 stämman ska kallelse skickas senast fyra veckor före årsstämman, *om inte en annan tidsangivelse står i stadgarna*. Senaste tiden för kallelse till ordinarie och extra stämman som får stå i stadgarna är två veckor.



**7. Fastställande av röstlängd** Nu ska medlemmarna bestämma 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 enbart är till för medlemmarna i föreningen. För att närmare se hur rösträtten 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 i förväg så att varje medlem har möjlighet att läsa handlingarna före stämman. I handlingarna ska finnas uppgifter om styrelsens sammansättning, revisorer, lån, andra viktiga förhållanden, förslag till resultatdisposition samt balans- och resultaträkning.

**9. Föredragning av revisorns berättelse** Revisionsberättelsen är revisorerernas kommentar till styrelsens årsredovisning. Den ska bifogas årsredovisningshandlingarna.

**10. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningen** Det är nu dags att be stämman fastställa balans- och resultaträkning i årsredovisningen. Om revisorererna i sin berättelse har tillstyrkt fastställande av balans- och resultaträkningen är det vanligt att medlemmarna fattar beslut om fastställande enligt revisorns förslag.

**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 styrelseledamot inte ska få ansvarsfrihet måste minst 1/10 av föreningens samtliga medlemmar rösta mot ett beslut om ansvarsfrihet. Det brukar dock endast hända om en eller flera styrelseledamöter har skadat föreningen ekonomiskt. Om medlemmarna inte har beviljat ansvarsfrihet händer det ingenting om inte medlemmarna inom ett år begär prövning hos tingsrätten om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna.

**13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer** Stämman ska nu 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 vilket också är beroende på hur många ledamöter styrelsen består av. 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.

**14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter** Utifrån vad som står i föreningens stadgar angående hur många ledamöter och suppleanter som kan väljas ska nu stämman besluta om detta. Oftast finns ett spann med minsta och högsta antal. Det minsta antalet ledamöter ska enligt lag vara tre.

**15. Val av styrelseledamöter och suppleanter** Efter det att antalet och arvodet åt styrelseledamöterna är bestämt är det dags att välja styrelse, det vill säga vilka som ska företräda föreningen under det kommande räkenskapsåret. Stämman 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. Därför är det önskvärt om styrelseuppdrag cirkulerar bland medlemmarna.

## FÖRENINGSTÄMMAN OCH STYRELSEN

**16. Val av revisorer och revisorssuppleanter** Val av revisorer är en viktig punkt på dagordningen. Stämman bör välja personer som har insikt i hur föreningen arbetar och som kan ekonomi. Glöm inte att revisorerna är ditt kontrollorgan mot styrelsen. Till revisor får inte väljas någon som står i nära släktförhållande till styrelseledamot eller som på annat sätt är beroende av sådan person (jäv).

Bostadsrätterna rekommenderar att föreningarna väljer en revisor utanför den egna medlemskretsen. Det är värdefullt att få föreningen granskad av någon utomstående person. Medlemmarna kan dessutom välja en förtroendevald revisor bland de egna medlemmarna att tillsammans med en fackrevisor granska verksamheten.

**17. Val av valberedning** Den här punkten finns inte hos alla föreningar. Läs vad som står i stadgarna. Om den finns kan sittande valberedning få frågan om den vill sitta kvar. Annars väljs en ny av stämman.

**18. 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. Punkten utgår om det inte finns några förslag.

**19. 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.

**20. 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 kallelsen. 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 FÖRENINGSTÄMMA

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 FÖRENINGSTÄMMAN

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. Efter mötet ska den nya styrelsen registreras hos Bolagsverket. Det görs enklast och billigast elektroniskt på [verksam.se](http://verksam.se).

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 ÅRSVAGIFTEN 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 för fördelningen av föreningens kostnader medlemmarna emellan. Lägenheternas insatser är din ägarandel av föreningen och är ofta grunden för årsavgiftens fördelning mellan medlemmarna. Den fördelningen är fast och ska behållas genom åren. Det kan också finnas beslut om andra beräkningsgrunder för avgiftsfördelningen, till exempel förbrukning eller yta, vilket 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. 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 – förvaltningsberättelsen, 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. Det är även en bra idé att upplysa om större underhållsåtgärder som utförts. Även uppgifter om vilka som suttit i styrelsen framgår där och ibland även hur många överlåtelser av bostadsrättslägenheter som skett under året. Förvaltningsberättelsen har både viktig information som inte går att läsa i siffrorna – och i många fall också förklaringar till siffrorna.

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2018	2017
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter och hyror	1 582 456	1 377 012
Övriga rörelseintäkter	81 900	113 607
	1 664 356	1 490 619
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
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
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	716 299	564 616
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	11 613	8 974
Räntekostnader	-531 096	-437 604
	-519 483	-428 630
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-43 470	-41 720
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	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.

### ÖVERSKOTT ELLER UNDERSKOTT?

Grundidén i en bostadsrättsförening är att den ska drivas till självkostnad, det vill säga att överskott och underskott ska jämnas ut sig över åren. 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. Årets överskott brukar inte vara tillräckligt för att täcka sådana kostnader, vilket leder till att föreningen kan redovisa stora underskott om arbetet inte 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. Många föreningar gör även en kassaflödesanalys, vilken visar på föreningens likvida situation vid årets slut.

Utöver årets vinst eller förlust beslutar de flesta föreningar på stämman att göra omföringar 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 marknads-mässig 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 kanske medlemmarna skjuta till detta i årsavgifter som rätteligen bör bekostas av nästa generation boende i huset.

### UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens styrelse kan med fördel upprätta en underhållsplan för att veta vilka reparationer och vilket underhåll som behöver göras på fastigheten under den kommande 20-30-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 med fördel upprätta en underhållsplan för att veta vilka reparationer och vilket underhåll som behöver göras på fastigheten under den kommande 20-30-årsperioden.

Balansräkningen visar värdet på föreningens tillgångar, hur föreningen är finansierad och vilka lån föreningen har.

BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<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 Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 466 316</b>	<b>14 505 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 227	3 029
Skattefordringar	55 895	34 611
Skattekonto	3 196	2 320
Förutbetalda kostnader	28 864	26 711
Upplupna ränteutgifter	0	1 494
	93 182	83 759
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	131 984	232 804
	131 984	232 804
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>225 166</b>	<b>316 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 691 482</b>	<b>14 821 752</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>		
<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
	1 664 356	1 490 619
	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
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 448 752</b>	<b>2 240 089</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	11 926 374	12 076 161
	11 926 374	12 278 360
<b>Kortfristiga skulder</b>		
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>14 691 482</b>	<b>14 821 752</b>

#### HUR SER FÖRENINGENS TILLGÅNGAR OCH SKULDER UT?

Denna förening äger ett hus som de har bokfört till ett värde på cirka 14 miljoner kronor. Men Skatteverket värderar huset genom taxeringsvärdet till drygt 33 miljoner – den uppgiften framgår av bortklippta delar av denna årsredovisning. Huset har finansierats genom att medlemmarna skjutit till cirka två miljoner och genom att ta tolv miljoner i lån. Här finns alltså värden som inte framgår av redovisningen. 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. Föreningen betalar istället en kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt för lokaler. Fastighetsavgiften på bostadsdelen för flerbostadshus är för inkomståret 2018 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av bostadstaxeringsvärdet. Det fasta maxbeloppet är indexbundet och höjs varje år procentuellt lika mycket som förändringen av inkomstbasbeloppet. På lokaldelen är skatten 1 procent av lokaltaxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningar som har småhus är fastighetsskatten inkomståret 2018 7 812 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 där det 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 på utgifter som har med lokalen att göra. Men eftersom avgifter och hyror för bostäder aldrig kan beläggas med moms så kan de flesta bostadsrättsföreningar inte dra av momsen. Har föreningen parkeringsplatser och någon eller några av dessa hyrs ut externt måste föreningen registrera sig för moms. Det är inte frivilligt.

#### HUR BESKATTAS ETT OÄKTA BOSTADSFÖRETAG?

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

Klassificeringen av en bostadsrättsförening som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag avgör även hur medlemmarnas andelar ska beskattas. För att en bostadsrättsförening ska klassas som privatbostadsföretag (äkta 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 för de ganska få föreningar som kallas oäkta.

#### HUR BESKATTAS MIN BOSTADSRÄTT?

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

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

## Vem kontaktar jag?

Som regel är det föreningens styrelse 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 ordföranden 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 dit man vänder sig med frågor och problem som rör skötsel av fastigheten (vatten, el, tv-antenn, småreparationer och skador). Har föreningen en fastighetsskötare brukar man kontakta denne om småreparationer och städning.

Ska du göra någon reparation själv så fråga styrelsen eller 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 styrelsen som i sin tur kan kontakta Bostadsrätterna. Men börja med att läsa föreningens trivselregler och stadgar!

Kanske har föreningen en hemsida där du hittar denna information. 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.

”

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.

Foto: JEPPE WIKSTRÖM/JOHNER

