

Att bo i bostadsrätt

– en informationskrift om
bostadsrättens villkor

juni 2006





Att bo i bostadsrätt

Denna informationsskrift är utgiven av SBC ek för. Den vänder sig främst till enskilda medlemmar i bostads- och bostadsrättsföreningar och är tänkt att ge svar på de vanligaste frågorna om bostadsrätt.

SBC är Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation (grundad 1921). SBC står för kvalificerad sakkunskap inom bostadsrättsområdet och ger professionell service till medlemsföreningarna. Ett medlemskap i SBC är värdebyggande för föreningen och dess boende. SBC främjar också idén om en fri och obunden bostadsrätt samt verkar för att bostadsrättsföreningarnas ställning i samhället stärks och tryggas.

SBCs medlemsföreningar finns över hela landet. Genom medlemskapet kan de hålla sig välinformerade om ändringar i lagstiftning och om andra viktiga – ofta praktiska – frågor som underlättar vardagsarbetet i styrelsen. Som styrelseledamot har du ständig tillgång till kvalificerad rådgivning via telefon eller e-post direkt från hemsidan www.sbc.se. Medlemskapet innebär även att föreningarna och de boende kan utnyttja SBCs samköpsverksamhet.

Denna support föreningarna får i diverse olika frågor kan liknas vid en försäkring mot "olycksfall i arbetet", som föreningen genom medlemsavgiften betalar till SBC.

Olika förvaltningstjänster inom ekonomi och teknik liksom juridiska tjänster sköts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Bolaget hjälper också hyresgäster som vill bilda bostadsrättsförening och köpa huset de bor i.

SBC lägger stor vikt vid utbildningsinsatser. Medlemsföreningarna har tillgång till ett brett kursutbud i frågor som rör föreningens skötsel.

SBC gör också drömmen om en egen bostad verklig. Genom att bli bosparmedlem hos SBC får man både möjlighet till god kapitaltillväxt och förtur till de nya bostadsrätter som produceras genom SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Vi hoppas att denna skrift ska ge god vägledning för alla som bor, eller planerar att bo, i bostadsrätt.

Trevlig läsning!

Innehållsförteckning

Vad är en bostadsrättsförening?	3
Äger jag min lägenhet?.....	3
Exempel på skillnader mellan bostadsrättsförening (brf) och bostadsförening (bf)	3
Vad är en ekonomisk förening?.....	5
Vem sitter i styrelsen?	5
Stadgar, ordningsregler	5
Ekonomisk plan.....	5
Medlems- och lägenhetsförteckning	6
Föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma	10
Protokoll från föreningsstämman	10
Vad gör styrelsen?.....	10
Tystnadsplikt	11
När jag ska sälja min bostadsrätt.....	11
Flyttskatt	11
Pantsättning av bostadsrätt.....	12
Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?.....	12
Vem svarar för reparationer och underhåll?	13
Vilka försäkringar behöver jag?	14
Hur beskattas min bostadsrätt?	14
Till vad går årsavgiften och hur beräknas den?	14
Vilka kostnader har min förening?	14
Resultaträkning	15
Vilka kostnader kan vi påverka?	16
Vilka kostnader är svåra att påverka?	16
Betalar föreningen moms?	16
Hur ser föreningens tillgångar och skulder ut?	17
Balansräkning	17
Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar i årsredovisningen.....	19
Underhållsplan	19
Överskott eller underskott?	19
Hur beskattas föreningen?	19
Hur beskattas ett oäkta bostadsföretag?	20
Vem kontaktar jag?.....	21

Vad är en bostadsrättsförening?

Som innehavare av en andel i en bostadsförening eller en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

De flesta föreningar som finns i dag är bostadsrättsföreningar. Man räknar med att det finns ungefär 17.000 aktiva föreningar. Ca 7.000 av dem tillhör HSB eller Riksbyggen medan resterande 10.000 föreningar är privata fristående föreningar. SBC har drygt 4.000 medlemsföreningar.

Av landets 4 miljoner bostäder är ungefär 700.000 bostadsrätter. Det betyder att nästan var femte svensk bor i en bostadsrättslägenhet. Vi vet också genom undersökningar att mer än 90 procent av svenskarna vill äga sin bostad.

Äger jag min lägenhet?

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet i juridisk mening. Det är föreningen som är lagfaren ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen med 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.

Exempel på skillnader mellan bostadsrättsförening (brf) och bostadsförening (bf)

De väsentligaste skillnaderna mellan en *bostadsrättsförening* och en *bostadsförening* framgår av uppställningen på nästa sida. De båda föreningsformerna fungerar således i stort på samma sätt. Man bör dock vara särskilt uppmärksam på föreningar som bildats efter 1930. I bostadsföreningar måste man också vara uppmärksam på *stadgarna*. Dessa har nämligen avgörande betydelse för vilken boendeform bostadsföreningen har. Medlemmarna har i praktiken samma skyldigheter och rättigheter. Kunskapen om hur bostadsföreningar fungerar är dock många gånger dålig.

	Brf	Bf
Lagar	Speciallag – bostadsrättslagen samt lagen om ekonomiska föreningar.	Speciallag saknas – bostadsrättslagen kan ej tillämpas, endast lagen om ekonomiska föreningar. Stadgarna är därför viktiga.
Ekonomisk plan	Obligatoriskt. Registreras av Bolagsverket.	Registrerad ekonomisk plan saknas. Ekonomiskt underlag för andelsvärden, insatser, fördelningstal etc intogs förr ofta i stadgarna, men kan också finnas vid sidan av stadgarna.
Insatser	Erlägges enligt ekonomisk plan.	Insatsens storlek kan variera beroende på stadgeformulering, t ex "Medlem erlägger i insats minst 25% av andelsvärdet"
Förverkandeorsaker	Reglerade i lagen.	Saknas ofta helt eller delvis i äldre föreningar. Kan tas in i stadgar.
Fråga om medlemskap	Om styrelsen vägrar medlemskap kan frågan prövas i hyresnämnden (HN).	Styrelsens beslut kan bara prövas av domstol, inte hyresnämnd.
Andrahandsuthyrning	Om styrelsen vägrar lämna tillstånd kan medlemmen få ärendet prövat i hyresnämnden.	Styrelsens beslut kan prövas av domstol.
Olika tilläggsavgifter för medlemmar	Endast överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.	Kan tas ut om stadgarna innehåller bestämmelser om det.
Möjligheter att pantsätta	Reglerat i bostadsrättslagen.	Oreglerat, prövas individuellt.
Nyttjanderätten	Obegränsad i tiden.	Kan variera, skrivning i stadgarna avgörande.
Stadgar	Regleras i bostadsrättslagen vad gäller boendefrågor.	Större frihet att själv bestämma regler
Överlåtelse	Formkrav enligt lag.	Formkrav enligt lag.
Skyldighet att föra lgh-fört. med uppgifter om pantsättn. och ägare	Skyldighet enligt bostadsrättslagen.	Ingen skyldighet annat än för uppgiftslämning om överlåtelser.

Vad är en ekonomisk förening?

Vi har tidigare sagt att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. En ekonomisk förening är en s k *juridisk person*, d v s den kan i eget namn teckna olika avtal. Det är styrelsen som 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 måste du alltid veta vilka som sitter i styrelsen, d v s vilka personer som företräder föreningen för din räkning. Om inga upplysningar finns om det på t ex föreningens anslagstavla kan man alltid utläsa det ur årsredovisningen. Man kan också vända sig till Bolagsverket och begära att få ett s k 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

Som du sett i sammanställningen på sid 4 finns det flera lagar som gäller för bostads- och bostadsrättsföreningar, men föreningen har också en egen "lag" och det är stadgarna. Dessa stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just i den aktuella föreningen. Föreningen kan också ha ordningsföreskrifter som närmare talar om när och var man t ex får piska mattor, använda tvättstugan m m. SBC har utarbetat normalordningsregler som kostnadsfritt ingår i medlemskapet i SBC och finns att hämta på hemsidan www.sbc.se.

Ekonomisk plan

Hos Bolagsverket finns för bostadsrättsföreningar registrerat en s k ekonomisk plan. I planen finns en mycket bra 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.

Medlems- och lägenhetsförteckning

Varje bostadsrättsförening är skyldig att ha en s k 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 på din egen lägenhet för att t ex visa banken att du är rätt ägare och att bostadsrätten inte tidigare är pantsatt. Ibland ser man att det finns bostadsrättsbevis eller liknande handlingar. Dessa saknar värde och är inget bevis på ditt lägenhetsinnehav.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma brukar hållas under våren om föreningen har helt kalenderår som räkenskapsår. Detta är det tillfälle då medlemmarna i föreningen samlas för att gå igenom verksamheten. Föreningsstämman skall 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 skall sköta föreningens verksamhet under året och revisorerna skall för medlemmarnas räkning granska styrelsens arbete.

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

- 1. Öppnande** Stämman öppnas av föreningens ordförande.
- 2. Godkännande av dagordningen** Medlemmarna skall sedan godkänna de frågor som skall behandlas under stämman (dagordning).
- 3. Val av stämмоordförande** Sedan skall man välja någon person som skall sitta som ordförande på stämman. Det kan vara en medlem i föreningen eller någon utomstående person t ex någon från SBC. Det bör inte vara någon ur styrelsen som sitter ordförande eftersom det är styrelsens arbete som skall granskas på stämman.

4. Anmälan av stämмоordförändens val av protokollförare Stämмоordföränden utser den som ska föra protokollet under stämman.

5. Val av två justerare tillika rösträknare Medlemmarna skall välja två personer som skall justera protokollet, dvs intyga att protokollet är riktigt utformat. Dessa två personer kan också vara rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna Medlemmarna skall här fastställa om de har fått sin kallelse i tid. Vid ordinarie stämman skall kallelse skickas 14 dagar före stämman och vid extra stämman brukar det vara sju dagar före stämman.

7. Fastställande av röstlängd Nu skall medlemmarna bestämma hur den s k röstlängden skall se ut, dvs hur många röstberättigade personer det finns närvarande på föreningsstämman. Som medlem har du i normalfallet en röst. Äger du din bostadsrätt tillsammans med t ex din make/maka, sambo eller registrerade partner har ni en röst tillsammans. Ni måste då bestämma vem av er som skall 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 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 samtidigt med kallelsen så att varje medlem har möjlighet att läsa handlingarna före stämman. I handlingarna skall finnas uppgifter om styrelsens sammansättning, revisorer, taxeringsvärden, lån, andra viktiga förhållanden, förslag till resultatdisposition samt balans- och resultaträkning.

9. Föredragning av revisornas 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 skall medlemmarna fatta beslut om hur årets resultat skall disponeras, dvs hur vinsten skall användas eller hur förlusten skall 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 skall 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. Förslag till budget Styrelsen bör redovisa 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 kommer vi till den punkt där man skall bestämma arvoden åt de styrelseledamöter och revisorer som lägger ned arbete i föreningen. Att sitta i styrelsen är både ansvarsfullt och arbetsamt. Medlemmarna bör därför mycket noga tänka efter vad som är ett riktigt arvode åt styrelsen. Arbetet kan variera från år till år i en förening beroende på om man t ex skall göra en stor reparation. Arvodet kan därför också variera mellan åren.

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 skall man nu välja styrelse, d v s vilka som skall

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 mycket 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 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).

SBC rekommenderar att föreningarna väljer en auktoriserad revisor utanför den egna medlemskretsen. Det kan vara värdefullt att få föreningen genomlyst av någon utomstående person. Medlemmarna kan dessutom välja en förtroendevald revisor bland de egna medlemmarna att tillsammans med yrkesrevisorn granska verksamheten. Då får föreningen vara beredd på att man får räkning på yrkesrevisorns 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 skall behandla måste du i god tid före stämman lämna in detta förslag till styrelsen. I stadgarna kan du läsa hur lång tid före stämman styrelsen skall ha detta förslag. På denna punkt kan styrelsen också ha olika förslag som man vill att medlemmarna ska fatta beslut om (*proposition*).

18. När man har kommit till denna punkt är det dags att avsluta stämman. 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 t ex 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 skall skrivas protokoll som också skall justeras. Allt detta skall 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 t ex styrelseprotokoll och andra handlingar för din räkning.

Vad gör styrelsen?

Efter årsstämman samlas styrelsen till ett konstituerande möte för att bestämma vem som skall 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 skall 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 skall 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 t ex sköta bokföringen i föreningen. Styrelsen har då möjlighet att 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 har skadeståndsansvar gentemot föreningen. Detta ansvar inträder dock först om en ledamot i sitt uppdrag, upp-

såtligen eller av vårdslöshet, åsamkar föreningen skada. Numera kan styrelsen 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 berätta till vilka priser lägenheter säljs för i föreningen. Den nyfikne ombuds istället kontakta säljaren eller köparen.

När jag skall 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 skall göras skriftligen. För att ett köp skall vara giltigt krävs att handlingen 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 ett privatbostadsföretag är eventuell vinst skattepliktig. Två tredjedelar av kapitalvinsten skall tas upp till beskattning. Det innebär att skatten är 20% av den framräknade vinsten. När vinsten räknas ut skall följande tas hänsyn till: som intäkt tas upp det pris som anges i kontraktet. Finns inre underhållsfond för lägenheten skall 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 s k omkostnadsbeloppet som består av köpeskillingen 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. För den första ägaren till en bostadsrätt i en nybildad förening är insatsen köpeskillingen.

Bostadsrättshavare kan i vissa fall också få uppskov med beskattningen vid köp av ny bostad. 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 hemsida. Om du vill läsa mer om hur bostadsrättsföreningen och medlemmarna löpande beskattas finns sådan information samlad i broschyren SKV 378.

För näringsbostadsrätter (oäkta bostadsföretag) gäller andra flyttskattsregler än i privatbostadsföretag. Reglerna framgår av ovannämnda SKV-broschyrer.

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 skall sedan underrättas om att pantsättning har skett. När föreningen har tagit emot denna underrättelse är pantsättningen fullständig. Föreningen skall 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.

Planer 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, t ex om du skall arbeta en kortare tid på annan ort, studera eller göra militärtjänst, så att du tillfälligt är förhindrad att använda din lägenhet. 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. För dig som bor i bostadsförening gäller att du inte kan vända dig till hyresnämnden. Istället måste du stämma föreningen inför tingsrätten. De flesta föreningar är restriktiva med att gå med på andrahandsuthyrningar annat än i de fall där man har laglig rätt. Föreningens ändamål är ju att upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen är också beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i för-

eningsarbetet. Är föreningen för generös är risken att föreningshuset blir som vilket annat hyreshus som helst och föreningsarbetet försvåras.

När du begär att få hyra ut i andra hand skall du tala om de skäl du har för uthyrningen. Du skall också tala om till vem som lägenheten skall 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.

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 bör även avtala bort besittningsskyddet och få detta avtal godkänt hos Hyresnämnden innan andrahandshyresgästen flyttar in. Du riskerar annars att inte kunna återfå lägenheten när du vill flytta tillbaka.

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Huvudregeln är att du som medlem svarar för reparationer och underhåll av din egen lägenhet. Föreningen svarar för t ex 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 ytskiktet i din lägenhet. Du svarar således för inredning typ kökssnickerier, spis, kyl- och frys m m och du svarar i de flesta fall också för s k grenrör, d v s rör 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, t ex i samband med en badrums- eller köksrening.

I allmänhet kan du utläsa ur föreningens stadgar var gränserna går mellan dina och föreningens skyldigheter. Tänker du reparera eller renovera lägenheten tag kontakt med styrelsen och kontrollera för säkerhets skull 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 utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. Dessutom kan tilläggsförsäkringar tecknas såsom maskinförsäkring, glasförsäkring m m.

Du bör dock känna till att fastighetsförsäkringen inte reglerar skador på din egen egendom som till exempel egen bekostad inredning. Om utströmmande vatten skadar t ex dina möbler så betalas dessa skador inte av fastighetsförsäkringen. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring och då helst en sådan som är anpassad för bostadsrätter där den inredning är försäkrad som du har underhållsansvaret för enligt stadgarna eller som du själv bekostat.

Hur beskattas min bostadsrätt?

Din andel av föreningens behållna förmögenhet skall i din självdeklaration tas upp och läggas till din övriga förmögenhet. Om du sedan får förmögenhetsskatt beror på om din sammanlagda förmögenhet överstiger det skattefria förmögenhetsbeloppet. I årsavgiften ingår skatt som föreningen betalar, t ex fastighetsskatt och moms. Föreningen meddelar dig inför deklarationen hur stor din förmögenhetsandel är.

För andel i oäkta bostadsföretag gäller andra regler, se avsnittet "Hur beskattas ett oäkta bostadsföretag."

Till vad går årsavgiften och hur beräknas den?

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den s k årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den skall täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Avgiftens storlek beror på vad som står i stadgarna. Föreningen har räknat fram andelstal som fördelar avgifterna medlemmarna emellan. Lägenheternas insatser enligt den ekonomiska planen är oftast grunden för andelstalens storlek.

Vilka kostnader har min förening?

Föreningen har en mängd utgifter som skall betalas med avgifterna och hyrorna. Dessa är bland annat driftskostnader för vatten, värme, sophämtning, försäkring och el. Även reparationer och underhåll av fastigheten skall betalas. Alla föreningar betalar fastighetsskatt och en del föreningar betalar även statlig skatt. Amorterar

föreningen på sina lån är även detta en utgift. Hur en resultaträkning kan se ut framgår här av ett förenklat exempel.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2006	2005
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter, hyror mm	1 347 618	1 349 993
Övriga RESULTATRÄKNING rörelseintäkter	1 000	7
	1 348 618	1 350 000
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel	-121 308	-53 849
Reparationer	-58 620	-137 759
Taxebundna kostnader	-442 217	-426 331
Övriga driftskostnader	-47 028	-42 605
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-81 704	-98 684
Personalkostnader	-31 570	-31 850
	-782 446	-791 077
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	-154 613	-113 747
	-154 613	-113 747
RÖRELSERESULTAT	411 559	445 176
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	21 106	21 840
Räntekostnader	-94 446	-115 345
	-73 340	-93 504
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	338 219	351 671
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Föreningens reparationsfond	-37 653	-15 340
Medlemmarnas reparationsfond	-6 771	-6 775
	-44 424	-22 115
SKATT		
Statlig skatt	-84 649	-688
Fastighetsskatt	-64 845	-63 038
	-149 494	-63 726
ÅRETS RESULTAT	144 301	265 830

Bland intäkterna märks årsavgifter, hyror och räntor. De stora kostnadsposterna i

resultaträkningen är värme, underhåll och låneräntor. Längst ned hittar du uppgiften om årets resultat som i detta exempel är ett överskott – ekonomin har gått ihop under det senaste året.

Vilka kostnader kan vi påverka?

Många av kostnaderna som föreningen har går inte att påverka. Låt oss se vilka besparingar som är möjliga att göra.

Reparationer och underhåll. Här finns pengar att spara genom att aktivt planera förvaltningen av fastigheten. För att kunna planera vilka större och mindre reparationer föreningen behöver göra på både kort och lång sikt är det viktigt att föreningen gör en underhållsplan, d v s låter någon sakkunnig person gå igenom fastigheten och bedöma och prissätta underhållsbehovet de kommande 10-20 åren.

Värmekostnader är tillsammans med skatter och räntekostnaderna kanske den största kostnadsposten för alla föreningar. Man kan göra värmeanläggningen effektivare och även spara energi genom isolering och tätning av fönster. Föreningen bör aktivt arbeta med att diskutera med bankerna hur föreningens lån är placerade. Det är viktigt att lånen har olika löptider så att man inte riskerar att alla lånen skall sättas om vid samma tidpunkt. Intäktsidan är svårare att påverka. Föreningens styrelse måste aktivt förhandla med lokalhyresgästerna om uthyrningslokalerna så att de har en marknadsmässig hyra.

Vilka kostnader är svåra att påverka?

Föreningen betalar i princip alltid fastighetsskatt och det är allt vanligare att även statlig inkomstskatt måste betalas. Skatterna går att påverka bara i liten mån, se följande avsnitt om föreningens skatter. Däremot går nästan alla andra kostnader att påverka antingen genom sparsamhet och kostnadsbesparande investeringar eller genom medveten upphandling när det gäller underhåll och reparationer av fastigheten.

Betalar föreningen moms?

Har föreningen lokalhyresgäster som bedriver momspliktig verksamhet kan föreningen frivilligt låta momsregistrera sig. Föreningen måste då ta ut moms av sina lokalhyresgäster men kan å andra sidan dra av momsen för de reparationer och driftskostnader som belöper på dessa lokaler. Avgifter och hyror för lägenheterna kan aldrig beläggas med moms.

Hur ser föreningens tillgångar och skulder ut?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmaste förestående utbetalningar? Har föreningen lån och skulder? Uppgifter om de disponibla medlen som föreningen förfogar över och vilka skulder föreningen har hittar du i balansräkningen som finns med i styrelsens årsredovisning. Här visar vi ett exempel på en balansräkning.

Balansräkning

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR	2006	2005
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	3 939 629	3 627 668
	3 939 629	3 627 668
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 943 129	3 631 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	515	1 560
Skattefordringar	33 437	
Förutbetalda kostnader	48 073	30 617
	48 588	65 614
KASSA OCH BANK		
Kassa, postgiro	14 676	14 878
Bank	1 124 820	1 054 745
	1 139 495	1 069 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 188 083	1 135 238
SUMMA TILLGÅNGAR	5 131 212	4 766 406
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		

Inbetalda insatser	639 700	639 700
	639 700	639 700
Fritt eget kapital		
Dispositionsfond	2 111 424	1 845 594
Årets resultat	144 301	265 830
	2 255 725	2 111 424
SUMMA EGET KAPITAL	2 895 425	2 751 124
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond	193 879	156 226
Medlemmarnas reparationsfond	135 814	129 043
	329 693	285 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	1 266 227	1 294 631
	1 266 227	1 294 631
KORTFRISTIGA SKULDER		
Nästa års amortering	28 404	28 404
Leverantörsskulder	447 814	297 474
Skatteskulder	52 331	
Övriga kortfristiga skulder	515	
Upplupna kostnader	42 830	42 677
Upplupna utgiftsräntor	7 695	7 870
Förutbetalda avgifter och hyror	60 278	58 957
	639 867	435 382
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	5 131 212	4 766 406
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Uttagna fastighetsinteckningar	2 830 000	2 830 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Föreningens likviditet får man fram genom att från föreningens omsättningstillgångar, dvs pengarna på bank och postgiro, dra de skulder som måste betalas med kort varsel. Dessa hittar man under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar	1 188 083
kortfristiga skulder	-639 867
= föreningens likviditet	548 216

I vårt exempel finns det inte någon omedelbar risk att föreningen skulle sakna medel att betala sina skulder med. Man har en reserv på 548 216 kr för oförutsedda utgifter och för sparande på sikt.

Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar i årsredovisningen

Föreningens årsredovisning börjar med en förvaltningsberättelse. 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. Efter föreningens resultat- och balansräkning följer i årsredovisningen tilläggsupplysningarna eller noterna. Dessa är en specifikation till de siffror som finns i resultat- och balansräkningen. Uppgifter om hur föreningens lån är placerade och hur föreningen gjort avskrivningar går t ex att finna här.

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 års perioden. Denna plan är styrelsens verktyg och inte tillgänglig för medlemmarna. Men det är viktigt för medlemmarna att veta att styrelsen jobbar långsiktigt med fastigheten.

Överskott eller underskott?

Den förening som redovisar balanserade underskott i årsredovisningen kan i vissa fall ha lika bra totalekonomi som en förening som redovisar överskott. Detta gäller under förutsättning att underskotten uppkommit i samband med behövliga större underhållsarbeten. Fonden för yttre underhåll brukar inte vara tillräcklig för att täcka sådana kostnader, vilket leder till att föreningen redovisar underskott. En förening med överskott kan däremot ha eftersatt underhåll och därmed kommande stora extra kostnader. Det viktigaste är att föreningen har betalningsförmåga, dvs god likviditet. Under- eller överskott påverkar inte den skatt föreningen skall betala (se nästa avsnitt).

Hur beskattas föreningen?

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag (se mer i det följande om oäkta bostadsföretag). En andel (lägenhet) i ett privatbostadsföretag kallas för *privatbostadsrätt*. En andel (lägenhet) i ett oäkta bostadsföretag benämns *näringsbostadsrätt*.

De allra flesta bostadsrättsföreningar (gäller även bostadsföreningar och motsvarande) inkomstbeskattas för sitt fastighetsinnehav efter regler som gäller för

privatbostadsföretag. Denna beskattning görs efter en enkel schablonregel. Denna innebär att föreningen tar upp som intäkt motsvarande 3% av fastighetens taxeringsvärde. De verkliga intäkterna, t ex hyror från lokaler och bostäder är skattefria. Föreningen tar också upp ränteintäkter. Avdrag från schablonintäkten och ränteintäkten är begränsad till låneräntor på föreningens skulder och tomt-rättsavgäld. Om schablonintäkt och ränteintäkter är större än kostnaderna för låneräntor och tomt-rättsavgäld betalar föreningen 28% av skillnaden i inkomstskatt. Är kostnaderna större än intäkterna betalas ingen inkomstskatt.

Föreningen betalar också *fastighetsskatt*. Fastighetsskatten på bostadsdelen för flerbostadshus är 0,5% och på lokaldelen 1% av taxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningar som har småhus är fastighetsskatten 1% på hela taxeringsvärdet. 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. Detta är nästan alltid fördelaktigt eftersom hyresgästen kan dra av denna mervärdesskatt samtidigt som föreningen får avdrag för all mervärdesskatt som belöper på denna uthyrning. *Föreningen betalar inte någon förmögenskatt.*

Hur beskattas ett öakta bostadsföretag?

Är föreningen ett s k öakta bostadsföretag (öakta bostadsrättsförening) kommer den att beskattas på samma sätt som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag, d v s i princip ska samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen.

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

För att en bostadsrättsförening ska klassas som privatbostadsföretag (äkt förening) skall verksamheten till minst 60% bestå i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder, s k 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.

Läs mer om skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar i skatteförvaltningens broschyr nr 378.

Vem kontaktar jag?

Föreningens ansikte utåt är styrelsens ordförande som leder och sammankallar styrelsen. Till sin hjälp har han 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.

Många 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 fastighetskötare brukar man kontakta honom om småreparationer och städning.

Skall du göra någon reparation själv så fråga t ex 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 t ex 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.

Ett medlemskap i SBC lönar sig!

SBC ek för är en ledande intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Sedan starten 1921 arbetar vi för att det ska vara enklare att leda och utveckla bostadsrättsföreningar.

www.sbc.se



SBC ek för, Box 1353, 111 83 Stockholm, tel vxl 08-501 150 00