Att bo i bostadsrätt

**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

**Brf** **Bf**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lagar** | Speciallag – bostadsrättslagensamt lagen om ekonomiskaföreningar. | Speciallag saknas – bostadsrättslagenkan ej tillämpas, endastlagen om ekonomiska föreningar.Stadgarna är därför viktiga. |
| **Ekonomisk plan** | Obligatoriskt. Registreras avBolagsverket. | Registrerad ekonomisk plan saknas.Ekonomiskt underlag förandelsvärden, insatser, fördelningstaletc intogs förr ofta istadgarna, men kan också finnasvid sidan av stadgarna. |
| **Insatser** | Erlägges enligt ekonomisk plan. | Insatsens storlek kan variera beroendepå stadgeformulering, t ex”Medlem erlägger i insats minst25% av andelsvärdet” |
| **Förverkandeorsaker** | Reglerade i lagen. | Saknas ofta helt eller delvis i äldreföreningar. Kan tas in i stadgar. |
| **Fråga om medlemskap** | Om styrelsen vägrar medlemskapkan frågan prövas i hyresnämnden(HN). | Styrelsens beslut kan bara prövasav domstol, inte hyresnämnd. |
| **Andrahandsuthyrning** | Om styrelsen vägrar lämna tillståndkan medlemmen få ärendetprövat i hyresnämnden. | Styrelsens beslut kan prövas avdomstol. |
| **Olika tilläggsavgifter****för medlemmar** | Endast överlåtelseavgift ochpantsättningsavgift.Reglerat i bostadsrättslagen.Obegränsad i | Kan tas ut om stadgarnainnehåller bestämmelser om det. |
| **Möjligheter att pantsätta** | Reglerat i bostadsrättslagen. | Oreglerat, prövas individuellt. |
| **Nyttjanderätten** | Obegränsad i tiden. | Kan variera, skrivning i stadgarnaavgörande. |
| **Stadgar** | Regleras i bostadsrättslagen vadgäller boendefrågor. | Större frihet att själv bestämmaregler |
| **Överlåtelse** | Formkrav enligt lag. | Formkrav enligt lag. |
| **Skyldighet att föra lagfört.****med uppgifter om****pantsättning och ägare** | Skyldighet enligtbostadsrättslagen. | Ingen skyldighet annat än föruppgiftslämning 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.

**FÖRENINGSSTÄMMA**

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 stämmoordförande** 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 stämmoordförandens val av protokollförare** Stämmoordföranden

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 stämma skall

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

dagar före stämman.

**7. Fastställande av röstlängd** Nu skall medlemmarna bestämma hur den s k

röstlängden skall se ut, d v s 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 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 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 ombeds 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 villorägare 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 badrumseller
köksrenoverng.
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. Se årsredovisningen.

**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. Intäktssidan 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.

**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 överlåtelser

av bostadsrättslägenheter som skett under året framgår där. Förvaltningsberättelsen

har viktig information som inte går att läsa i siffrorna. Efter föreningens resultatoch

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 tomträttsavgäld.

Om schablonintäkt och ränteintäkter är större än kostnaderna för

låneräntor och tomträttsavgäld 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 förmögensskatt.***Hur beskattas ett oäkta bostadsföretag?**

Är föreningen ett s k oäkta bostadsföretag (oäkta 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 oäkta

bostadsföretag avgör även hur medlemmarnas andelar ska beskattas.

För att en bostadsrättsförening ska klassas som privatbostadsföretag (äkta 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 fastighetsskötare 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.