



Att bo i bostadsrätt



Att bo i bostadsrätt

Att du läser den här informationen beror troligtvis på att din bostadsrättsförening är medlem i Bostadsrätterna. Vi är Sveriges största intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och har sammanställt informationen i broschyren.

Bostadsrätt är en av flera olika boendeformer som sinsemellan skiljer sig ganska mycket åt. Om du till exempel har flyttat från en hyreslägenhet eller en villa till en bostadsrätt kan det finnas en hel del frågor att sätta sig in i.

Alla medlemmar som bor i bostadsrättsföreningen och huset äger allt tillsammans. Det innebär att medlemmarna också har ett gemensamt ekonomiskt intresse av att föreningen och fastigheten sköts på bästa sätt.

Att bo nära varandra, och dessutom ha nära ekonomiska relationer, innebär också en viss risk för konflikter grannar emellan och ibland också med föreningen. Därför är det extra viktigt att skaffa sig kunskap för att kunna trivas så bra som möjligt i bostadsrättsföreningen.

Här vill vi berätta om de grundläggande regler som gäller i en bostadsrättsförening, hur den fungerar och hur ni i föreningen kan förvalta er fastighet på bästa sätt. Och därmed minska riskerna för osämja.

Dessutom får du förklaringar till vad som händer på föreningens årsstämma och hjälp att tolka ekonomin i föreningen. Vi ger dig också några tips som kan vara aktuella om du ska sälja din nuvarande bostadsrätt och köpa en ny.

Innehåll

Föreningen och din lägenhet

Vad är en bostadsrättsförening?	6
Vem sitter i styrelsen?	6
Hur väljs styrelsen?	6
Vad händer om ingen vill sitta i styrelsen?	7
Vad gör styrelsen?	7
Äger jag min lägenhet?	8
Stadgar, trivsel- eller ordningsregler	8
Störningar i boendet	8
Ekonomisk plan	9
Vad är andelstal?	9
Medlems - och lägenhetsförteckning	9
Pantsättning av bostadsrätt	10
Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?	10
Vem har ansvaret att reparera och underhålla?	11
Vilka ändringar får jag göra i min lägenhet?	11
Vilka försäkringar behöver jag?	12
Skillnader mellan bostadsrättsförening (brf) och bostadsförening	12

Föreningsstämman och styrelsen

Föreningsstämma	13
Extra föreningsstämma	16
Protokoll från föreningsstämma	17

Ekonomi i föreningen och årsredovisningen

Till vad går månadsavgiften och hur beräknas den?	19
Vilka kostnader har min förening?	19
Årsredovisningens olika delar	19
Förvaltningsberättelsen	19
Balansräkningen	19
Resultaträkningen	20
Kassaflödesanalys	20
Noter	20
Överskott eller underskott?	20
Underhållsplan	20
Hur beskattas föreningen?	21
Kan föreningen dra av moms?	21
Vad är en oäkta bostadsrättsförening?	21
När jag ska sälja min bostadsrätt	22
Skatt vid försäljning av bostadsrätt	22



Föreningen och din lägenhet

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som har till uppgift att, som det heter, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte. Föreningen är en juridisk person som kan teckna olika avtal i sitt namn och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.

Av landets cirka 5 miljoner bostäder är drygt 1,1 miljon bostadsrätter vilket betyder att mer än var femte bostad är en bostadsrättslägenhet.

Vi vet också genom undersökningar att fler än 90 procent av svenskarna vill äga sin bostad. Det finns cirka 29 000 bostadsrättsföreningar som äger sina hus – därutöver finns ett antal tusen föreningar som ännu inte fått möjlighet att köpa de hus som de bor i. Bostadsrättsföreningar äger 42 procent av landets flerbostadshus och är därmed största ägarna av lägenheter i flerbostadshus. Utöver dessa är drygt 100 000 bostadsrätter småhus.

Vem sitter i styrelsen?

Vilka av medlemmarna som fått förtroendet att sitta i föreningens styrelse framgår i regel av information på föreningens anslagstavlor, nyhetsbrev eller webbplats. I protokollet från senaste föreningsstämma ska det också finnas noterat liksom i årsredovisningen. Om du inte skulle hitta information på någon av dessa ställen kan du alltid vända dig 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, exempelvis allabolag.se.

Det är styrelsen som i föreningens namn skriver under avtal och som har rätt att företräda föreningen. Skulle föreningen inte betala sina fakturor kan inte styrelsen eller medlemmarna i föreningen krävas på betalning utan ansvaret för betalningen stannar enbart på föreningen. Du kan alltså aldrig bli ansvarig för betalningar som föreningen inte klarar av.

Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är i grunden en ideell arbetsinsats men arbetet är både tidskrävande och ansvarsfullt. Därför bör medlemmarna fatta beslut på stämman om arvode till styrelse och revisor för att i någon mån visa sin uppskattning. Styrelsen består av ledamöter och ersättare för dessa, suppleanter.

Hur väljs styrelsen?

Det är medlemmarna som bestämmer vilka som ska få förtroendet att sitta i styrelsen och därmed uppdraget att förvalta föreningen. Styrelsen väljs på en föreningsstämma.

Många bostadsrättsföreningar har en valberedning som, enkelt uttryckt, är föreningens rekryteringskonsult. Den har valts på föregående årsstämma för att ta fram förslag på lämpliga personer till föreningens styrelse och revisorer för nästkommande år. I vissa föreningar ingår även i uppdraget att föreslå nivån på styrelsearvodet.

Det finns inga bestämmelser i bostadsrättslagen om att föreningen måste utse en valberedning. Däremot kan det finnas krav i föreningens stadgar om att det ska finnas.

Vad händer om ingen vill sitta i styrelsen?

I en del bostadsrättsföreningar är det ibland svårt att få ihop en styrelse. Ännu svårare kan det vara att få någon att ta på sig rollen som ordförande. Men en styrelse och ordförande måste föreningen ha enligt lag, så utan ordförande eller tillräckligt antal ledamöter kan inte föreningen existera.

Den yttersta konsekvensen är då att föreningen måste likvideras. Då säljs huset som en hyresfastighet och alla bostadsrättshavare blir hyresgäster i stället. Det är dock sällsynt och Bostadsrätterna känner inte till något sådant fall i nutid.

Vad gör styrelsen?

Efter årsstämman samlas styrelsen till ett första så kallat konstituerande möte för att bestämma vem som ska vara ordförande, om inte denne har utsetts av stämman enligt stadgarna. Även andra roller såsom sekreterare eller kassör kan utses.. Efter mötet ska den nya styrelsen registreras hos Bolagsverket.

Det är styrelsen som är föreningens ledning och verkställande organ. Inom styrelsen ska en av ledamöterna vara ordförande vilken är den enda posten som enligt lag måste utses. Ordföranden ser till att styrelsesammanträden hålls och leder styrelsens arbete. Alla styrelseledamöter har dock lika stort ansvar för verksamheten i föreningen.

Styrelsen ska föra protokoll vid sina sammanträden och dessa är inte offentliga för medlemmarna. Styrelsen har tystnadsplikt vilket betyder att styrelseledamöterna, suppleanterna och revisorerna inte får berätta om sådant som kan skada föreningen eller enskilda medlemmar om uppgifterna kommer ut. De får till exempel inte berätta till vilka priser lägenheterna har sålts i föreningen. I stället får den nyfikne vända sig till säljaren eller köparen.

Styrelsens viktigaste arbetsuppgifter är att ansvara för förvaltning och skötsel av föreningens hus och sköta ekonomin såsom bokföring och se till att månadsavgifter och eventuella hyror kommer in. Det är dock vanligt att styrelseledamöterna, som i allmänhet ägnar sig åt föreningsarbetet på sin fritid, inte har tid att till exempel sköta bokföringen i föreningen. I stället brukar styrelsen köpa denna tjänst, antingen helt eller delvis, av en professionell förvaltare. Men det är fortfarande styrelsen som är ansvarig gentemot medlemmarna för arbetet.

Föreningen och din lägenhet

Styrelseledamöterna är alltså alltid ansvariga för sitt arbete i föreningen. För att de ska krävas på skadestånd måste dock bevisas att ledamoten i sitt uppdrag har orsakat föreningen skada med flit eller varit vårdslös. Styrelsen kan ha en försäkring som täcker hela eller delar av sådana skadeståndsanspråk.

Äger jag min lägenhet?

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet direkt i juridisk mening – även om det finns mycket starka inslag av ägande i bostadsrätten. Det är föreningen, det vill säga alla medlemmar tillsammans, som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen och har 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 till det pris som du kan få på marknaden. Om du inte följer stadgarna kan du ytterst bli uppsagd från din lägenhet och tvingas flytta. Du äger alltså både din nyttjanderätt och en andel i föreningen – men detta ägande kräver samverkan med grannarna i föreningen.

Stadgar, trivsel- eller ordningsregler

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men alla föreningar har också sina stadgar. Stadgarna är ett internt regelverk men även ett slags sammanfattning av vad medlemmarna måste rätta sig efter enligt lag. Föreningens stadgar ska finnas registrerade hos Bolagsverket och varje medlem bör ha dem för att veta vad som gäller i just den egna föreningen.

Föreningen kan också ha trivselregler eller ordningsföreskrifter. Reglerna är nödvändiga för trivseln när ni bor nära varandra i en bostadsrättsförening. En medlem i en bostadsrättsförening har inte bara rätten att bo i sin bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar. Därför är alla i princip skyldiga att rätta sig efter de trivselregler föreningen har beslutat om.

Det är lämpligt, men inte nödvändigt, att trivselregler beslutas av föreningsstämman. Detta för att så många som möjligt ska följa reglerna. Formellt sett är dock styrelsen ansvarig för trivselsfrågor och kan själv fatta beslut om hur reglerna ska utformas och tillämpas.

Störningar i boendet

I en bostadsrättsförening är det viktigt att acceptera människors olikheter och egenheter. Vi får till exempel acceptera att grannarna har fest någon gång ibland eller att barn stöjar och leker. Men ibland kan det gå så långt att det som stör blir

outhärdligt för omgivningen. Då kan det bli fråga om en störning även i formell juridisk mening.

I första hand är alltid rekommendationen att tala med varandra vilket i många fall ger ett gott resultat. Hjälper inte det får styrelsen ta tag i saken på ett mer formellt sätt. Bland annat ska störningarna dokumenteras, det vill säga att den som störs fyller i ett störningsschema. Den yttersta konsekvensen för en medlem som stör, och fortsätter med det efter en varning, är att bostadsrättshavaren kan sägas upp och tvingas flytta. Bostadsrätten tvångsförsäljs då.

Ekonomisk plan

Alla bostadsrättsföreningar har sedan föreningen bildades en så kallad ekonomisk plan. Den finns registrerad hos Bolagsverket. I planen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilken insats din lägenhet har. Tidigare skulle även andelstalen framgå i den ekonomiska planen men något sådant krav finns inte längre. Om det har gått några år sedan föreningen bildades kan uppgifterna i planen vara inaktuella.

Vad är andelstal?

I många föreningar är andelstalen lika med respektive lägenhets andel av de totala insatserna. På detta relationstal baseras avgiften till föreningen. Men numera tillämpas även andra principer, exempelvis ett andelstal för ägandet och ett för kostnadsfördelningen. Det förekommer även att andelstal är helt frikopplade från insatserna och har till exempel yta som beräkningsgrund.

Ofta finns uppgifter om andelstal i den ekonomiska planen men inte alltid eftersom det inte längre är ett krav. Andelstalen kan också återfinnas i föreningens lägenhetsförteckning.

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 bostadsrättshavare. För en bostadsrättsförening är lägenhetsförteckningen den viktigaste handlingen, eftersom det är den enda förteckningen över bostadsrättshavare över tid. Det är också där det står om bostadsrätten är pantsatt. Som medlem har du – men inte någon annan – rätt att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen med de uppgifter som finns om din lägenhet för att till exempel visa banken att du är rätt ägare och att bostadsrätten inte tidigare är pantsatt.

Till skillnad från medlemsförteckningen är inte lägenhetsförteckningen offentlig.

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 under rättelse är pantsättningen fullständig. Föreningen ska omgående göra en notering om pantsättningen i sin lägenhetsförteckning.

En bostadsrätt kan pantsättas flera gånger. Det är banken som står för risken och avgör om bostadsrätten är en tillräcklig säkerhet eller inte. Om bostadsrättshavaren slarvar med betalningen av avgiften till föreningen måste detta meddelas panthavaren.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Bostadsrättshavare får hyra ut sina bostäder i andra hand om styrelsen ger sitt tillstånd till det. Giltiga skäl är bland annat att hyra ut till närstående, om du ska arbeta eller studera på annan ort eller provbo med sambo. Det handlar oftast om att du tillfälligt inte kan använda din lägenhet. Föreningen kan även ta ut en avgift av dig som hyr ut under förutsättning att det står i stadgarna och har beslutats i styrelsen.

Om bostadsrättsföreningens styrelse inte skulle ge sitt tillstånd till uthyrningen kan du vända dig till hyresnämnden som är den instans som kan avgöra om du ändå har rätt att hyra ut.

En del föreningar är restriktiva med att gå med på andrahandsuthyrningar annat än i de fall där medlemmen har laglig rätt att hyra ut sin bostadsrätt. Men det finns också föreningar som är mer generösa i sin syn på andrahandsuthyrning. 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 lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen och tala om vilket skäl du har för uthyrningen. Du ska också tala om vem som ska hyra lägenheten och under vilken tid. Glöm inte bort att ge styrelsen din nya adress under tiden du hyr ut. På bostadsrätterna.se finns blankett för ansökan om andrahandsuthyrning att lämna till styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att det är du som medlem som är skyldig att betala månadsavgiften 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 hyresnämnden.se. Du riskerar annars att det kan bli svårare att återfå lägenheten när du vill flytta tillbaka. Där finner du också fler skäl som är godtagbara för andrahandsuthyrning.

Att ha en inneboende i sin bostad är tillåtet utan att behöva ansöka om tillstånd så länge det inte innebär några problem för föreningen.

Vem har ansvaret att reparera och underhålla?

Du som medlem ansvarar för reparationer och underhåll av det som finns inne i din lägenhet. Föreningen ansvarar för det gemensamma, till exempel rörstammar, trapphus, källare och vind, liksom fasader, yttertak och eventuell trädgård eller innergård. Ibland är det svårt att dra gränsen mellan vad som är föreningens skyldighet och dina skyldigheter, men enkelt kan man säga att du har ansvar för det du ser – alltså för ytskikt, inredning, vitvaror med mera. Det gäller till exempel inredning såsom köksnickerier, spis, kyl och frys. När det gäller installationer ansvarar du 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 som rören finns inne i din lägenhet. Det som finns inne i väggen eller under golvet, till exempel rör och elledningar, har du inget ansvar för. Ibland ansvarar medlemmen för att måla elementen. Ansvaret för fönster och dörrar kan också skilja sig från förening till förening.

Läs i föreningens stadgar var gränsen går mellan dina och föreningens skyldigheter.

Vilka ändringar får jag göra i min lägenhet?

Som bostadsrättshavare har du ganska stor rätt att göra förändringar i din lägenhet eftersom du har underhållsansvaret för lägenhetens inre. Däremot är det i princip inte tillåtet alls att göra ändringar utanför lägenheten utan styrelsens tillstånd. Ett exempel på detta är att borra i fasaden. Vissa åtgärder i lägenheten kräver dock styrelsens tillstånd och från den 1 januari 2023 har reglerna i viss mån ändrats. Du behöver ansöka om tillstånd för bland annat ingrepp i en bärande konstruktion och om du installerar eller ändrar ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas liksom anordningar för ventilation och andra väsentliga förändringar i lägenheten.

Det innebär att du inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen och inte heller flytta kök eller badrum eftersom sådana ändringar förutsätter ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som att ta bort ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Och att installera eller ändra en eldstad eller rökkanal kräver även det styrelsens tillstånd. En medlem får alltså inte ändra sådant som föreningen ansvarar för enligt stadgarna.

Om du tänker reparera eller renovera lägenheten, ta först av allt kontakt med styrelsen och kontrollera att det du tänker göra inte är sådant som kräver särskilt tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnadsarbeten i lägenheten kräver dessutom bygglov från kommunens byggnadsnämnd.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får neka tillstånd till en åtgärd endast om den är "till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen". Ett tillstånd kan dock villkoras.

Om du är missnöjd med styrelsens beslut kan du begära att hyresnämnden prövar frågan. Nämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt.

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, som det heter i lagen, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp dig och du tvingas då flytta från din lägenhet.

Vilka försäkringar behöver jag?

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

Fastighetsförsäkringen reglerar inte skador på din egendom eller det du som medlem har ansvar för att underhålla inne i lägenheten. När du tecknar din hemförsäkring bör du även komplettera den 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.

Skillnader mellan bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar

När du letar efter bostad kan du, särskilt i våra större städer, stöta på en föreningsform där en så kallad bostadsförening äger fastigheten och upplåter lägenheterna. Dessa föreningar bildades i början på 1900-talet före 1930 då bostadsrättsföreningar för första gången kunde bildas.

Bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar fungerar ungefär på samma sätt men bostadsföreningarna styrs enbart av lagen om ekonomiska föreningar, inte av bostadsrättslagen.

Eftersom bostadsrättslagen inte gäller bostadsföreningar blir stadgarna extra viktiga i en bostadsförening. Där regleras frågor som exempelvis hur avgiften beräknas, ansvarsfördelning mellan föreningen och andelsägarna och rösträttsregler.

En viktig skillnad är också att andelsägare i bostadsföreningar inte kan vända sig till hyresnämnden för att få frågor om medlemskap och andrahandsuthyrningar prövade.

De flesta föreningar som finns i dag är bostadsrättsföreningar och följer reglerna i bostadsrättslagen.

Föreningsstämman och styrelsen

Föreningens årsmöte, eller föreningsstämma, brukar hållas under våren om föreningen har kalenderår som räkenskapsår. Det är då 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 under det gångna året och även välja styrelse och revisorer för nästkommande år. Styrelsen ska under året sköta föreningens verksamhet och revisorerna ska för medlemmarnas räkning granska styrelsens arbete.

I följande exempel på dagordning kan du se vad som brukar behandlas under varje punkt på årsmötet och hur stämman kan gå till:

1. Öppnande

Stämman öppnas av föreningens ordförande.

2. Val av stämмоordförande

Stämman väljer någon person som ska sitta som ordförande på stämman. Det kan vara en medlem i föreningen eller någon utomstående person. Medlemmarna bör inte välja någon ur styrelsen som är stämмоordförande 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 godkänner sedan dagordningen, det vill säga de frågor som ska behandlas under stämman.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Medlemmarna väljer två personer som ska justera protokollet, det vill säga intyga att protokollet beskriver de beslut som fattats på stämman på ett riktigt sätt. Dessa två personer brukar också vara rösträknare. Även stämмоordföranden ska justera protokollet.

6. Fråga om stämman blivit utlyst i enlighet med stadgarna

Under denna punkt bekräftar medlemmarna att de har fått sin kallelse i tid. Till ordinarie stämma ska kallelsen skickas senast fyra veckor före årsstämman, om inte en annan tid står i stadgarna. Senaste tiden för kallelse till ordinarie och extra stämma som får stå i stadgarna är två veckor.

7. Fastställande av röstlängd

Nu slås fast hur många röstberättigade personer det finns närvarande på föreningsstämman. En medlem har vanligtvis en röst. Den som äger sin bostadsrätt tillsammans med till exempel make/maka, sambo eller registrerade partner har en röst tillsammans med den personen. Dessa måste då bestämma vem av dem som ska rösta. Medlemmar som inte kan komma på stämman kan lämna fullmakt till någon annan som röstar i dennes ställe på stämman. Det kan till exempel vara make/maka, sambo eller någon annan närstående. Men kontrollera i stadgarna hur rösträtten fungerar och vem som kan vara ombud och biträde i din förening. Däremot går det inte att lämna fullmakt till någon helt utomstående som kan gå på stämman för medlemmens räkning, eftersom stämman enbart är till för medlemmarna i föreningen.

8. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisningshandlingar skickas vanligtvis ut i förväg så att varje medlem har möjlighet att läsa handlingarna före stämman. I dem ska finnas uppgifter om styrelsens sammansättning, revisorer, lån, andra viktiga förhållanden, förslag till resultatdisposition samt resultat- och balansräkning.

Årsredovisningar från och med år 2024 ska även innehålla vissa nyckeltal: årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. Det ska också ingå en kassaflödesanalys i bostadsrättsföreningens årsredovisning. Vid förlust ska föreningen även beskriva hur framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Revisionsberättelsen är revisorernas kommentar till styrelsens årsredovisning. Den ska bifogas årsredovisningshandlingarna.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

Den resultat- och balansräkning som redovisats i årsredovisningen ska nu fastställas. Om revisorerna i sin berättelse har tillstyrkt fastställande av resultat- och balansräkningen är det vanligt att medlemmarna fattar beslut enligt revisorns förslag.

11. Beslut om resultatdisposition

Nu fattar medlemmarna beslut om hur årets resultat ska disponeras, det vill säga hur vinsten ska användas eller hur förlusten ska täckas. Oftast brukar man fatta beslut om att den ska balanseras i ny räkning, alltså överföras till nästa års resultat- och balansräkning.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Det är dags för medlemmarna att förhoppningsvis ge styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret utifrån revisorernas rekommendation. Ansvarsfrihet beviljas genom beslut med enkel majoritet. En tiondel av det totala antalet röstberättigade i föreningen som röstat mot ansvarsfrihet kan dock ändå kräva skadestånd i en domstolsprocess. Om styrelsen inte beviljats ansvarsfrihet händer ingenting om inte medlemmarna inom ett år begär prövning hos tingsrätten om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna.

13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer

Stämman beslutar också 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 lämpligt arvode åt styrelsen vilket också beror på hur många ledamöter styrelsen består av. Arbetet och arvodet kan variera från förening till förening och från år till år beroende på om man till exempel ska genomföra en större renovering. Det är lämpligt att medlemmarna beslutar om arvodet som ett enda belopp som sedan får fördelas av styrelsen inom sig beroende på hur mycket arbete var och en av ledamöterna lagt ned.

14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter

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

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Efter att antalet styrelseledamöter och arvoden åt dessa har bestämts 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, det vill säga 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 styrelseuppdag cirkulerar bland medlemmarna.

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. Kom ihåg att revisorerna är ditt kontrollorgan gentemot styrelsen. Medlemmarna ska inte välja en revisor som står i nära släktförhållande till en av styrelseledamöterna eller som på annat sätt är beroende av någon av dem. 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 extern revisor granska verksamheten.

17. Val av valberedning

Den här punkten finns inte i stadgarna i alla föreningar. Läs vad som står i föreningens stadgar. Om det redan finns en valberedning kan den 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, alltså en motion, som du vill att stämman ska behandla måste du i god tid före stämman lämna in motionen till styrelsen. I stadgarna kan du eventuellt läsa hur lång tid före stämman styrelsen vill ha alla motioner. Under denna punkt på dagordningen kan även styrelsen ha olika förslag – propositioner – som den vill att medlemmarna ska fatta beslut om. Punkten utgår om det inte finns några motioner eller propositioner.

19. 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 angivits i kallelsen. Under "övriga frågor" kan till exempel skötsel av tvättstugan eller städdagar diskuteras. En sådan diskussion kan ge vägledning för styrelsen i det fortsatta arbetet men är inte bindande.

Extra föreningsstämma

Styrelsen kan vid behov kalla till en extra föreningsstämma när något ärende kräver ett snabbt beslut. Om revisorerna eller minst tio procent av samtliga medlemmar begär en extra stämma är styrelsen skyldig att kalla till en sådan.

Protokoll från föreningsstämman

På föreningsstämman skrivs protokoll som sedan ska justeras. Allt detta ska vara gjort senast tre veckor efter det att stämman avslutats och protokollet ska då vara tillgängligt för medlemmarna. 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 verksamhetsårets styrelseprotokoll och andra handlingar för medlemmarnas räkning.





Ekonomi i föreningen

Till vad går månadsavgiften och hur beräknas den?

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den så kallade årsavgiften som fastställs av styrelsen och som ska täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Föreningen har räknat fram andelstal som fördelar föreningens kostnader medlemmarna emellan. Lägenheternas insatser är medlemmarnas ägarandel av föreningen och är ibland grunden för årsavgiftens fördelning mellan medlemmarna. En annan vanlig grund är andelstal.

Vilka kostnader har min förening?

Föreningen har en mängd utgifter som ska betalas. Dessa är bland annat räntor, driftskostnader för värme, vatten, avfallshantering, fastighetsförsäkring, internet och el. Även reparationer och underhåll av fastigheten ska betalas.

Årsredovisningens olika delar

Hur föreningens ekonomi ser ut i dag och hur den har förändrats under det senaste året framgår av föreningens årsredovisning. Den är föreningens viktigaste dokument och ger dig som medlem många viktiga upplysningar om föreningen. En årsredovisning består av flera obligatoriska delar: en förvaltningsberättelse med kassaflödesanalys, balansräkning, resultaträkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Föreningens årsredovisning börjar med förvaltningsberättelsen. Där har styrelsen redogjort för de händelser som inträffat under året och vad som planeras i framtiden. Även uppgifter om vilka som suttit i styrelsen framgår och ibland också hur många bostadsrättslägenheter som fått nya ägare under året. Det kan också finnas upplysningar om föreningen har hyresrätter som skulle kunna ombildas till bostadsrätter eller om det finns lokaler som ger intäkter. Här ska också finnas information om föreningens underhållsplan och om hur underhållet finansieras. I anslutning till förvaltningsberättelsen finns viktiga obligatoriska nyckeltal som ska göra det enklare att förstå föreningens ekonomi: årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter.

Balansräkningen

Denna del ger en ögonblicksbild av det ekonomiska läget i föreningen. Här redogörs för föreningens tillgångar och skulder vid verksamhetsårets slut. Den är även ett mått på föreningens ekonomiska ställning. Kommer pengarna från medlemmarnas egna insatser eller är delar av tillgångarna finansierade genom banklån?

Resultaträkningen

Har föreningen gått med plus eller minus? Även om årets resultat innebär att föreningen har gått med förlust behöver det inte innebära att föreningen går dåligt. Det kan till exempel ha gjorts renoveringar under året som betalats med föreningens sparade kapital.

Kassaflödesanalys

Föreningen redogör här för hur mycket pengar som fanns i kassan vid årets början och årets slut.. Den visar också mängden utbetalningar och inbetalningar jämfört med föregående år. Kassaflödesanalysen kan vara lättare att förstå än resultat- och balansräkningen.

Noter

Här finns redovisningsprinciperna och det går att mer specificerat läsa om vad de olika intäkterna och utgifterna innebär. En förening får ofta intäkter från medlemmarnas månadsavgifter, överlåtelseavgifter samt hyror från bostäder och lokaler. Föreningens kostnader utgörs till exempel av löpande underhåll, uppvärmning, el och vatten och avlopp. Här finns även en förteckning över föreningens lån, bindningstid och räntor.

Överskott eller underskott?

Grundidén i en bostadsrättsförening är att den ska drivas till självkostnad, det vill säga att överskott och underskott ska jämna 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.

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 endast bokföringsmässigt som en del av föreningens egna kapital som redovisas i balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningens styrelse bör upprätta en underhållsplan för att veta vilka reparationer och vilket underhåll som behöver göras på fastigheten under den kommande 30–50-årsperioden. För nyproducerade eller nyombildade föreningar är det obligatoriskt med en 50-årig underhållsplan. 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.

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.

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt för lokaler. Fastighetsavgiften är högst 0,3 procent av bostadstaxeringsvärdet. På lokaldelen är skatten 1 procent av lokaltaxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningar som har småhus är fastighetsskatten högst 0,75 procent på hela taxeringsvärdet. Skatteverket kan upplysa om aktuella maxnivåer för dessa avgifter och skatter.

Vad är en oäkta bostadsrättsförening?

För att en bostadsrättsförening ska klassas som äkta förening ska verksamheten till minst 60 procent bestå av att tillhandahålla bostäder till medlemmarna, så kallad kvalificerad användning. Det måste vara bostadsrätter till fysiska personer.

En oäkta bostadsrättsförening (oäkta bostadsföretag) betalar skatt ungefär på samma sätt som ett aktiebolag. I princip ska samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen och vinsten ska beskattas. Bostadsrättshavarna får betala förmånsskatt under tiden de bor i föreningen. Den som säljer sin bostadsrätt betalar jämfört med boende i äkta bostadsrättsföreningar en högre skatt på vinsten och har inte rätt till uppskov.

Kan föreningen dra av moms?

Föreningen betalar moms 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 frivilligt skatteskylldig för moms, det vill säga att få debitera moms 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.

När jag ska sälja min bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt kan du när som helst sälja lägenheten och i de flesta fall 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 kopia av avtalet till styrelsen samtidigt som köparen ansöker om medlemskap i föreningen. Kom ihåg att många föreningar inte vill ha ett företag, en juridisk person, som medlem eftersom detta kan vara till nackdel i föreningsarbetet. Styrelsen har rätt att säga nej till ett företag som ansöker om medlemskap för en permanentbostad oavsett vad som står i föreningens stadgar. Om köparen inte beviljas medlemskap i föreningen är köpet ogiltigt och går tillbaka. Tänk på att köparen inte får flytta in i lägenheten förrän medlemskapet är godkänt.

Skatt vid försäljning av bostadsrätt

När en bostadsrätt säljs blir eventuell vinst skattepliktig. För närvarande ska 22 procent av vinsten betalas i skatt. Den räknar du ut så här: utgångspunkten är det pris som anges i överlåtelseavtalet. Mäklararvode, värderingskostnader och andra försäljningskostnader får dras av. Om det finns en inre underhållsfond för lägenheten ska denna räknas bort från priset. Det belopp som återstår är försäljningsintäkt.

Från denna drar du av det du betalade för bostadsrätten vid köpet. I deklarationen anger du även förbättringskostnader och värdehöjande reparationer i lägenheten samt kapitaltillskott till föreningen. Det är det kvarvarande beloppet som du skattar för. Ifall du är den första innehavaren av en bostadsrätt i en nybildad förening är insatsen tillsammans med upplåtelseavgiften köpeskillingen.

Bostadsrättshavare som säljer med vinst kan som regel få uppskov med beskattningen till ett visst belopp vid köp av ny bostad.

Reglerna om reavinstskatt är komplicerade. Skatteverket har information på sin webbplats och deras skatteupplysning kan svara på ytterligare frågor.

Om du bor i en oäkta bostadsrättsförening (oäkta bostadsföretag) gäller andra skatteregler än i äkta förening. Skatteverket har upplysningar även om detta på sin webbplats.



Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi verkar för bostadsrätten och information och opinionsbildning är en naturlig del i verksamheten. Bostadsrätterna är remissinstans för frågor som rör bostadsrättsliga frågor. Vi är en ekonomisk förening som bildades 1921 och är därmed Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation.

Råd, stöd och information

En stor del av vår verksamhet består i att informera och ge råd till styrelserna i våra medlemsföreningar bland annat genom telefonrådgivning och via styrelsetidningen Bostadsrätterna Direkt samt boendetidningen Din Bostadsrätt. Därutöver erbjuds våra medlemmar ett brett utbud av medlemsförmåner, oftast till styrelsen men en del även direkt till dig som medlem.

Bättre kunskap ger trygghet

Allt fler behöver veta alltmer om bostadsrätt. I takt med att bostadsrätt blir allt vanligare behövs mer kunskap om denna boendeform, både hos styrelser och enskilda medlemmar. Bostadsrätterna erbjuder ett av marknadens mest heltäckande kursutbud inom bostadsrättsområdet, i första hand till styrelserna i bostadsrättsföreningarna men även för enskilda medlemmar.

En demokratisk organisation

Bostadsrätterna är en demokratiskt uppbyggd organisation, där våra medlemsföreningar har en fri och självständig ställning. En bostadsrättsförening kan när som helst begära utträde. Varje bostadsrättsförening som är medlem i Bostadsrätterna drivs av de boende under oinskränkt beslutsrätt och fullt eget ansvar.



Drottninggatan 25
111 51 Stockholm
Tel: 08-58 00 10 00