



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Hygget i Haparanda

716415-8516

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Hygget i Haparanda, 716415-8516 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hygget 7. På fastigheten har under år 1986 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Tegstigen 1-4. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	14	
3 rum och kök	8	
Bostäder	24	1 628
Lokaler	1	22
Garageplatser	24	
Bilplatser med motorvärmare	14	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2003	Fasadmålning	2014	Målning av garagefasader, nytt staket
2010	Byte av elradiatorer	2019	Målning balkonger
2011	Byte av köksfläktar	2019	Byte av alla ytterdörrar
2012	Utökning parkeringsplatser		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört dessa underhållsåtgärder under året.
- Målning av balkonger

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-08-28. Vid besiktningen konstaterades inga anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2009-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 727 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Roger Lund	ordförande
Kalevi Hoppula	vice ordförande
Klaus Paulu	ledamot
Sisko Hansen	ledamot
Anja Moilanen	sekreterare
Sari Persson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Seija Pörhölä
Minna Gustavsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roger Lund, Anja Moilanen och bland suppleanterna Seija Pörhölä.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roger Lund, Klaus Paulu, Kalevi Hoppula och Anja Moilanen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Klaus Paulu och Roger Lund med Klaus Paulu som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Roger Lund samt Anja Moilanen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV
Bredband + telefoni
Administration
El

Leverantör

ComHem
Telenor
HSB Norr
Luleå energi, Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 27 (28) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 212	1 210	1 209	1 203	1 192
Resultat efter fin.poster i tkr	47	283	217	271	27
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	727	727	727	727	727
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	411	305	319	302	327
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 735	3 874	4 011	4 146	4 378
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	2,1	2,5	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	829	852	817	771	725
Sparande, kr/m2 totalyta*	198	294	238	-	-
Soliditet i %**	29,4	28,4	25,5	23,2	20,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 161 945 kr. Under året har föreningen amorterat 230 101 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	350 999	1 405 063	611 723	282 703
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-05			282 703	-282 703
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-93 502	93 502	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		56 000	-56 000	
Årets resultat				47 117
Vid årets slut	350 999	1 367 561	931 928	47 117

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

931 928

Årets resultat

47 117

Totalt att disponera

979 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

979 045

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 211 521	1 209 519
Övriga rörelseintäkter	3	956	3 239
		<u>1 212 477</u>	<u>1 212 758</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-678 759	-504 048
Underhåll		-93 502	-26 901
Övriga externa kostnader	5	-16 680	-18 697
Personalkostnader	6	-101 421	-106 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-185 927	-175 400
		<u>-1 076 289</u>	<u>-831 122</u>
Rörelseresultat		136 188	381 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	163	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89 234	-99 004
		<u>-89 071</u>	<u>-98 933</u>
Resultat efter finansiella poster		47 117	282 703
Resultat före skatt		47 117	282 703
Årets resultat	10	47 117	282 703

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	8 316 945	8 087 605
Inventarier		14 676	-
		<u>8 331 621</u>	<u>8 087 605</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 332 121	8 088 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	31
Aktuell skattefordran		-	1 816
Avräkning HSB Norr ek för		794 199	1 198 004
Övriga fordringar	12	7 997	7 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 051	29 320
		<u>835 247</u>	<u>1 237 167</u>
Summa omsättningstillgångar		835 247	1 237 167
SUMMA TILLGÅNGAR		9 167 368	9 325 272

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		350 999	350 999
Yttre underhållsfond	14	1 367 561	1 405 063
		<u>1 718 560</u>	<u>1 756 062</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		931 928	611 723
Årets resultat		47 117	282 703
		<u>979 045</u>	<u>894 426</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 697 605	2 650 488
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	4 981 956	4 851 926
		<u>4 981 956</u>	<u>4 851 926</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 179 989	1 540 120
Leverantörsskulder		52 250	35 403
Aktuell skatteskuld		7 526	-
Fond för inre underhåll	17	107 403	103 380
Övriga skulder	18	18 073	11 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	122 566	132 055
		<u>1 487 807</u>	<u>1 822 858</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 167 368	9 325 272

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,69 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallsdatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 092 277 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 182 996	1 182 996
Hysesintäkter	39 121	36 360
Intäkter el	3 241	1 749
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 163	3 414
	1 226 521	1 224 519
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-15 000	-15 000
	1 211 521	1 209 519

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	955	-
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1	3 239
	956	3 239

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	53 101	34 427
Snöröjning och halkbekämpning	54 306	28 963
Reparationer	106 571	33 831
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	133 156	133 834
Vatten	83 051	72 198
Renhållning	36 983	35 570
Förvaltningskostnader	89 417	93 025
Försäkring	20 182	18 311
Fastighetsskatt/avgift	35 840	26 498
Kommunikation och media		
Datakommunikation	41 760	3 480
Kabel-TV	24 392	23 911
	678 759	504 048

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl	950	4 662
Kontorsmtrl mm	785	1 078
Kundförluster	410	-
Risikkostnader	405	101
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 430	11 956
	16 680	18 697

Not 6 Personalkostnader

2019

2018

Vicevärd har varit Klaus Paulu och Kalevi Hoppula

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	17 850	17 850
Övrig ersättning till styrelse	21 800	21 800
Vicevärd	48 000	48 000
Bilersättningar	2 400	2 400
Sociala kostnader förtroendevalda	10 754	15 726
	<u>100 804</u>	<u>105 776</u>

Kostnader för löner

Övriga personalkostnader	617	299
	<u>101 421</u>	<u>106 075</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019

2018

Byggnader	182 258	175 400
Inventarier	3 669	-
	<u>185 927</u>	<u>175 400</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019

2018

Övriga ränteintäkter	163	71
Summa	<u>163</u>	<u>71</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019

2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	88 958	98 993
Övriga finansiella kostnader	276	11
Summa	<u>89 234</u>	<u>99 004</u>

Not 10 Årets resultat

2019

2018

Årets resultat	47 117	282 703
Reservering till yttre underhållsfond	-56 000	-84 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	93 502	26 901
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>84 619</u>	<u>225 604</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 409 937	10 409 937
-Årets anskaffningar, ytterdörrar	411 598	-
-Årets utrangeringar, ytterdörrar	-57 892	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 763 643	10 409 937
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 543 395	-2 367 995
-Årets utrangering, ytterdörrar	57 892	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-182 258	-175 400
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 667 761	-2 543 395
 Bokfört värde byggnader	8 095 882	7 866 542
Bokfört värde mark	221 063	221 063
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 316 945	8 087 605
 Taxeringsvärde byggnader (värde år 1986) :	8 029 000	7 079 000
Taxeringsvärde mark:	2 095 000	1 539 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 997	7 996
	7 997	7 996

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	6 228	6 097
Försäkringar	14 799	12 783
HSB Norr UH-plan	1 584	-
Telenor	10 440	10 440
	33 051	29 320

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 405 063	1 347 964
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	56 000	84 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-93 502	-26 901
Fondbehållning vid årets slut	1 367 561	1 405 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2021-10-30	1,34	1 692 864	1 732 864
Swedbank	2020-04-24	1,07	1 091 400	1 219 800
Swedbank	2024-09-25	1,11	1 310 000	1 310 000
Swedbank	2022-09-23	1,81	2 067 681	2 129 382
Totala skulder på bokslutsdagen			6 161 945	6 392 046
Nästa års amortering			-216 989	-230 120
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-804 512	-959 743
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 140 444	5 202 183
Totala skulder på bokslutsdagen			6 161 945	6 392 046
Avgår kortfristig del			-1 179 989	-1 540 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 981 956	4 851 926

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	216 989	1 540 120
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	963 000	-
	1 179 989	1 540 120

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	103 380	94 348
Årets avsättning	15 000	15 000
Uttag under året	-10 977	-5 968
Vid årets utgång	107 403	103 380

Not 18 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	13 095	7 740
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 978	4 220
Övriga kortfristiga skulder	-	-60
	18 073	11 900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön	-	17 850
Upplupna lagstadgade avgifter	-	4 312
Räntor	19 833	17 333
Förutbetalda avgifter/hyror	75 188	64 919
Borevision	13 300	13 300
El	14 245	14 341
	122 566	132 055

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>10 344 000</u>	<u>10 344 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 344 000	10 344 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2020-.....-.....

Roger Lund

Klaus Paulu

Kalevi Hoppula

Sisko Hansen

Anja Moilanen

Sari Persson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2020-.....-.....

BoRevision AB

Utsedd av föreningen/styrelsen samt av HSBs Riksförbund

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.