



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björkskatan i Luleå

716415-7229

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Björskatan i Luleå, 716415-7229 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 fastigheterna Björskatan 1:231-239 och 1:242-246 På fastigheten har under 1977 uppförts 48 flerfamiljshus med adress Snövägen 1-499 och 2-224 och innehåller 424 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t o m 2027-03-14

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	40	
2 rum och kök	172	
3 rum och kök	172	
4 rum och kök	40	
Bostäder	424	29 213
Lokaler	3	67
Garageplatser	102	
Bilplatser i p-däck	176	
Bilplatser med motorvärmare.	120	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 49 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ommålning av 3 sophus samt kvartersgård.
- Renovering av 1 innergård (ny asfalt, ny plattsättning och nya avloppsbrunnar)

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-05-22. Vid besiktningen framkom ett antal mindre fel och plogskador som åtgärdats under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Renovering av resterande innergårdar
- Ombyggnation av ett källarutrymme till övernattningsrum.
- Montering av takavvattning på garage.
- Stambyte år 2022 (uppskattad kostnad 45 miljoner kr).

Årsavgifterna höjdes senast med 5,4 % from 2007-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 546 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 3 969 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2000 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gunnel Zätterqvist	ordförande
Börje Lantto	vice ordförande
Oskar Larsson	ledamot
Henry Pekkari	ledamot
Sven-Erik Mukka	ledamot
Margareta Nilsson	ledamot
Ronny Edling	ledamot
Peter Löwdin	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Sabina Högling

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gunnel Zätterqvist, Börje Lantto och Ronny Edling samt bland suppleanterna Sabina Högling.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnel Zätterqvist, Henry Pekkari, Margareta Nilsson och Ronny Edling, två i förening.

Revisorer har varit Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Taisto Rantaniemi, Kristina Damm och Pirkko Ervasti med Taisto Rantaniemi som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Gunnel Zätterqvist samt Henry Pekkari som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Vid stämman deltog 47 medlemmar.

Väsentliga avtal	
Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 552 (547) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	18 255	18 218	18 205	17 739	17 406
Resultat efter fin.poster i tkr	3 253	4 282	4 225	2 185	1 301
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	546	546	546	546	546
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	365	357	358	324	297
Låneskuld, kr/m2 totalyta	595	694	799	926	1 022
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	1,5	2,2	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 257	1 153	1 016	903	802
Soliditet i %**	68	62	56	49	45
Sparande, kr/m2 totalyta***	191	198			

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 425 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 906 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 6 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 900 000	33 746 645	-1 825 626	4 282 397
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-04-24			4 282 397	-4 282 397
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-896 803	896 803	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		3 969 000	-3 969 000	
Årets resultat				3 253 381
Vid årets slut	1 900 000	36 818 842	-615 426	3 253 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

-615 426

3 253 381

2 637 955

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 637 955

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 255 232	18 218 332
Övriga rörelseintäkter	3	55 868	98 903
Summa rörelseintäkter		18 311 100	18 317 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 578 552	-10 507 563
Övriga externa kostnader	5	-170 889	-182 395
Personalkostnader	6	-94 530	-104 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 441 493	-1 448 573
Summa rörelsekostnader		-13 285 463	-12 242 902
Rörelseresultat		5 025 637	6 074 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 358	2 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 773 614	-1 794 496
Summa finansiella poster		-1 772 256	-1 791 936
Resultat efter finansiella poster		3 253 381	4 282 397
Resultat före skatt		3 253 381	4 282 397
Årets resultat	9	3 253 381	4 282 397

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	49 484 872	50 926 365
Inventarier	11	-	-
		<u>49 484 872</u>	<u>50 926 365</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		49 485 322	50 926 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 213	426
Övriga fordringar	12	11 523 027	10 832 307
		<u>11 528 240</u>	<u>10 832 733</u>
Summa omsättningstillgångar		11 528 240	10 832 733
SUMMA TILLGÅNGAR		61 013 562	61 759 548

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 900 000	1 900 000
Yttre underhållsfond	13	36 818 842	33 746 645
		<u>38 718 842</u>	<u>35 646 645</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-615 426	-1 825 626
Årets resultat		3 253 381	4 282 397
		<u>2 637 955</u>	<u>2 456 771</u>
Summa eget kapital		41 356 797	38 103 416
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	14	8 025 000	19 681 250
		<u>8 025 000</u>	<u>19 681 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	9 400 000	650 000
Inre fond	16	239 859	293 085
Leverantörsskulder		774 527	1 596 381
Aktuell skatteskuld		6 198	-
Övriga skulder	17	64 706	56 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 146 475	1 379 309
		<u>11 631 765</u>	<u>3 974 882</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 013 562	61 759 548

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år och skrivs av i snitt med 1,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Intäkteredovisning

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.

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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	15 964 512	15 964 512
Hysesintäkter	1 380 660	1 375 407
Intäkter el	205 494	171 175
Intäkter bredband	636 000	636 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	68 849	71 238
	18 255 515	18 218 332
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-283	-
	18 255 232	18 218 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	55 868	98 903
	55 868	98 903

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	1 697 516	1 519 426
Reparationer	785 161	928 806
Periodiskt underhåll	896 803	61 780
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	811 776	805 463
Uppvärmning	2 690 269	2 686 591
Vatten	1 219 590	1 155 959
Renhållning	830 272	708 485
Förvaltningskostnader	712 516	730 772
Försäkringar	228 115	220 753
Fastighetsskatt/avgift	622 858	613 530
Kommunikation och media		
Datakommunikation	636 000	636 000
Kabel-TV	447 676	439 998
	11 578 552	10 507 563

Specificering periodiskt underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	12 099
Utfört underhåll installationer	84 171	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	179 375	49 681
Utfört underhåll mark	633 257	-
	896 803	61 780

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	668	26 340
Telefon och porto mm	11 340	9 173
Kundförluster	-	4 419
Bank och konsultkostnader	18 369	2 784
Bolagsverket, gåvor, övrigt	8 836	7 353
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	131 676	132 326
	170 889	182 395

Not 6 Personalkostnader

2018 2017

Vicevärd har varit Ola Wallgren, HSB

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	69 050	74 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 000	6 000
Sociala kostnader förtroendevalda	15 552	17 069
	<u>90 602</u>	<u>97 569</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	-	2 000
Sociala kostnader	-	327
Övriga personalkostnader	3 928	4 475
	<u>94 530</u>	<u>104 371</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2018 2017

Byggnader	1 441 493	1 441 493
Inventarier	-	7 080
	<u>1 441 493</u>	<u>1 448 573</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2018 2017

Tomträttsavgäld	1 501 342	1 501 342
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	272 272	293 154
Summa	<u>1 773 614</u>	<u>1 794 496</u>

Not 9 Årets resultat

2018 2017

Årets resultat	3 253 381	4 282 397
Reservering till yttre underhållsfond	-3 969 000	-4 058 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	896 803	61 780
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>181 184</u>	<u>286 177</u>

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

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	76 285 920	76 285 920
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 285 920	76 285 920
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-25 359 555	-23 918 062
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 441 493	-1 441 493
Summa ackumulerade avskrivningar	-26 801 048	-25 359 555
Bokfört värde byggnader	49 484 872	50 926 365
Summa bokfört värde byggnader och mark	49 484 872	50 926 365
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	156 154 000	156 154 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	49 443 000	49 443 000

Not 11 Inventarier

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 400	35 400
	35 400	35 400
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-35 400	-28 320
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-7 080
	-35 400	-35 400
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Avräkningskonto HSB Norr	11 513 581	10 319 733
Skattefordran	-	3 130
Skattekonto	9 446	509 444
	11 523 027	10 832 307

Not 13 Fond för yttre underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	33 746 645	29 750 425
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	3 969 000	4 058 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-896 803	-61 780
Fondbehållning vid årets slut	36 818 842	33 746 645

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
NOBK	2018-03-01	0,44	-	2 406 250
NOBK	2019-09-18	2,00	9 100 000	9 300 000
NOBK	2020-08-12	1,00	8 325 000	8 625 000
Avgår kortfristig del			-9 400 000	-650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 025 000	19 681 250
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			2 000 000	2 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder exl kortfristig del uppgå till			6 025 000	17 081 250
			8 025 000	19 681 250

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	500 000	650 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 900 000	-
	9 400 000	650 000

Not 16 Inre fond

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	293 085	460 251
Uttag under året	-53 226	-167 166
Vid årets utgång	239 859	293 085

Not 17 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	22 515	24 150
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 552	17 396
Övriga kortfristiga skulder	26 639	14 561
	64 706	56 107

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	44 855	46 497
Förutbetalda avgifter/hyror	1 101 620	1 332 812
	1 146 475	1 379 309

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	40 915 000	45 588 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 915 000	45 588 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2019-.....-.....

Gunnel Zätterqvist

Ronny Edling

Margareta Nilsson

Henry Pekkari

Börje Lantto

Oskar Larsson

Sven-Erik Mukka

Peter Löwdin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-.....-.....

Roger Stenberg
Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

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, förvaltningsarvodet, 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 men 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 föreningens 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.