



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Harren i Luleå

797000-0787

2019-01-01 - 2019-12-31

7 34



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Harren i Luleå, 797000-0787 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 Harren 7. På fastigheten har under 1941 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Varvsgatan 57 B-C, 59 A och innehåller 32 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	20	
3 rum och kök	4	
Bostäder	32	1 698
Bilplatser med carport	12	
Parkeringsplats	1	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt värme- och vattenledningssystem.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-19. Vid besiktningen framkom en rad mindre åtgärder som har genomförts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder
-Nya carportplatser

Planerade åtgärder avses finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2020-01-01. Årsavgifterna har under 2019 uppgått till i genomsnitt 691 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 53 000 kr överensstämmer med fastslagen budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 300 kr från lägenhetsinnehavaren.

FHM

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Max Enberg	ordförande
Muaz Alzouby	vice ordförande
Filip Aronsson	sekreterare
Ann-Chatrin Eriksson	ledamot
Terese Persson	utsedd av HSB Norr
Sofia Iwanowski	suppleant
Gabriel Nordlund	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Max Enberg, Muaz Alzouby, Filip Aronsson, Ann-Chatrin Eriksson och Sofia Iwanowski samt Gabriel Nordlund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Max Enberg, Muaz Alzouby, Filip Aronsson, Ann-Chatrin Eriksson och Terese Persson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lena Aronson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Stämman tog beslut att inte tillsätta någon valberedning för 2019.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Max Enberg med Muaz Alzouby som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 41 (41) 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.

FMS

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 287	1 258	1 225	1 181	1 141
Resultat efter fin.poster i tkr	122	226	160	-115	72
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	691	671	652	633	606
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	484	452	468	571	465
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 502	1 137	1 185	1 236	1 283
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,4	1,5	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	273	242	210	179	166
Soliditet i %*	16	33	26	21	24
Sparande, kr/m2 totalyta**	176	235	199		

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 945 970 kr. Under året har föreningen amorterat 127 028 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 46 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	79 035	282 585	411 124	40 583	226 067
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-21				226 067	-226 067
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			53 000	-53 000	
Årets resultat					121 827
	79 035	282 585	464 124	213 650	121 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	213 650
Årets resultat	121 827
Totalt att disponera	335 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

335 477

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

FM

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	1 286 810	1 258 406
Övriga rörelseintäkter	3	10 504	5 267
		<u>1 297 314</u>	<u>1 263 673</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-821 993	-766 711
Övriga externa kostnader	5	-80 279	-29 102
Personalkostnader	6	-40 993	-42 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-177 848	-172 590
		<u>-1 121 113</u>	<u>-1 010 457</u>
Rörelseresultat		176 201	253 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	174	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54 548	-27 189
		<u>-54 374</u>	<u>-27 149</u>
Resultat efter finansiella poster		121 827	226 067
Resultat före skatt		121 827	226 067
Årets resultat	10	121 827	226 067

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	6 043 101	2 436 793
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	97 500
		<u>6 043 101</u>	<u>2 534 293</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		6 043 551	2 534 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 594	1 198
Aktuell skattefordran		-	1 260
Avräkning HSB Norr ek för		1 316 327	577 812
Övriga fordringar	13	19 375	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 454	53 484
		<u>1 383 750</u>	<u>633 991</u>
Summa omsättningstillgångar		1 383 750	633 991
SUMMA TILLGÅNGAR		7 427 301	3 168 734

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		79 035	79 035
Upplåtelseavgift		282 585	282 585
Yttre underhållsfond	15	464 124	411 124
		<u>825 744</u>	<u>772 744</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		213 650	40 583
Årets resultat		121 827	226 067
		<u>335 477</u>	<u>266 650</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 161 221	1 039 394
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	4 052 596	1 375 165
		<u>4 052 596</u>	<u>1 375 165</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 893 374	555 833
Leverantörsskulder		151 698	42 374
Aktuell skatteskuld		20	-
Övriga skulder	18	18 594	20 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	149 798	135 716
		<u>2 213 484</u>	<u>754 175</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 427 301	3 168 734

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 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

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 2019, 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. Underskottsavdraget uppgår till 121 432 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 174 152	1 139 904
Hysesintäkter	61 200	61 200
Intäkter bredband	48 000	48 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 458	9 302
	1 286 810	1 258 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	10 504	5 267
	10 504	5 267

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	115 296	96 416
Snöröjning och halkbekämpning	91 369	76 141
Reparationer	40 333	56 156
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	35 791	34 993
Uppvärmning	142 132	137 791
Vatten	84 835	67 150
Renhållning	66 962	59 306
Förvaltningskostnader	101 282	99 056
Försäkring	34 337	31 428
Fastighetsskatt/avgift	44 064	42 784
Kommunikation och media		
Datakommunikation	49 292	49 200
Kabel-TV	16 300	16 290
	821 993	766 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5 737	3 534
Telefon och porto mm	4 117	1 997
Kundförluster	60	-
Risikkostnader	55 365	7 440
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	1 400	2 531
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 600	13 600
	80 279	29 102

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
--	------	------

Vicevärd har varit HSB Norr
Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	30 313	32 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 680	-
Sociala kostnader förtroendevalda	9 000	10 055
	40 993	42 055

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	177 848	172 590
	177 848	172 590

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	174	40
Summa	174	40

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	54 548	27 189
Summa	54 548	27 189

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	121 827	226 067
Reservering till yttre underhållsfond	-53 000	-54 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	68 827	172 067

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	7 565 151	7 565 151
-Årets anskaffningar	3 784 156	-
-Årets utrangeringar	-136 068	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 213 239	7 565 151

Akkumulerade nedskrivningar av fastighet

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 148 358	-4 975 768
-Årets utrangering	136 068	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-177 848	-172 590
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 190 138	-5 148 358

Bokfört värde byggnader

Bokfört värde mark

Summa bokfört värde byggnader och mark

6 023 101	2 416 793
20 000	20 000
6 043 101	2 436 793

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1941):

Taxeringsvärde mark:

12 800 000	11 000 000
11 200 000	5 600 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	97 500	-
Tillkommande under året	3 686 656	97 500
Aktivering vatten- och värmeledningssystem	-3 784 156	-
Redovisat värde vid årets slut	-	97 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	19 138	-
Skattekonto	237	237
	19 375	237

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	823	7 073
Bredband	8 000	8 000
Kabel-TV	4 076	4 074
Försäkring	29 555	34 337
	42 454	53 484

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	411 124	357 124
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	53 000	54 000
Fondbehållning vid årets slut	464 124	411 124

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-05-04	0,64	542 000	-
Stadshypotek	2020-07-30	0,68	470 225	480 733
Stadshypotek	2020-09-01	1,51	586 655	604 655
Stadshypotek	2020-12-01	0,89	174 710	194 866
Swedbank	2021-05-25	1,5	295 100	316 500
Stadshypotek	2022-04-30	1,0	1 586 000	-
Swedbank	2023-09-25	1,63	318 700	334 244
Stadshypotek	2024-04-30	1,21	1 972 580	-
Totala skulder på bokslutsdagen			5 945 970	1 930 998
Nästa års amortering			-168 448	-555 833
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 777 522	1 375 165
Totala skulder på bokslutsdagen			5 945 970	1 930 998
Avgår kortfristig del			-1 893 374	-555 833
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 052 596	1 375 165

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	168 448	85 608
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 724 926	470 225
	1 893 374	555 833

Not 18 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	9 594	9 598
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 000	10 054
Övriga kortfristiga skulder	-	600
	18 594	20 252

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	6 549	2 808
Förutbetalda avgifter/hyror	110 370	97 927
Borevision	9 270	8 750
El	3 981	4 058
Fjärrvärme	18 528	20 379
Snöröjning	1 100	1 794
	149 798	135 716

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	6 738 100	4 150 000
	6 738 100	4 150 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

776

Luleå 2020-.....-.....

Max Enberg

Muaz Alzouby

Ann-Chatrin Eriksson

Filip Aronsson

Terese Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-.....-.....

Lena Aronson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
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, 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 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.