



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Älven i Skellefteå
794700-1090

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Älven i Skellefteå, 794700-1090 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 Falken 4. På fastigheten har under 1942 uppförts ett hus med adress Strandgatan 13 A-C och innehåller 27 lägenheter med bostadsrätt, en hyreslokal samt 11 bilplatser med motorvärmarruttag. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	108
2 rum och kök	24	1 152
Bostäder	27	1 260
Lokaler	1	58

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996	Ombyggnad kök, badrum samt fasadrenovering	2018	Nya källarfönster
2008	Gemensamhetsel	2018	Ommålning/renovering av fasad
2009	Nytt tak	2018	Nya balkonger
2012	Ombyggnad av ventilation		
2016	5 nya p-platser		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget periodiskt underhåll under året.

Styrelsen genomförde den stadenliga besiktningen Augusti 2020. Då konstaterades inga åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 6,2 % from 2019-01-01 pga nya balkonger. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om en 10% sänkning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 1 081 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 44000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erik von Ahn	ordförande, sekreterare
Anders Marklund	vice ordförande
Anna-Karin Nyström	ledamot
Mikael Jonsson	studie och fritidsverksamhet
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Mattias Markström
Lara Gavina

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik von Ahn, Anders Marklund, Mattias Markström och Mikael Karjalainen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thilda Lundström, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Persson och Mikael Jonsson med Hans Persson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Erik von Ahn som ordinarie samt Thilda Lundström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 30 (31) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 457	1 475	1 404	1 398	1 366
Resultat efter fin.poster i tkr	388	329	-258	281	276
Årsavgifter bostäder, kr/m2	1 081	1 081	1 018	1 018	1 018
Driftskostnad, kr/m2	549	596	552	668	581
Låneskuld, kr/m2	4 489	4 634	4 783	3 237	2 725
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,6	1,9	2,3	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 065	1 032	994	993	985
Sparande, kr/m2 totalyta *	453	408	413	341	
Soliditet i %**	30	26	20	28	34

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 916 748 kr. Under året har föreningen amorterat 191 005 kr, Återstående betalningstid är 31 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 400	1 359 936	566 571	329 473
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-30			329 473	-329 473
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		44 000	-44 000	
Årets resultat				387 835
Vid årets slut	33 400	1 403 936	852 044	387 835

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	852 044
Årets resultat	387 835
Totalt att disponera	1 239 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 239 879**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 456 831	1 475 070
Övriga rörelseintäkter	3	96	-
		<u>1 456 927</u>	<u>1 475 070</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-723 195	-785 047
Övriga externa kostnader	5	-13 531	-14 139
Personalkostnader	6	-41 663	-40 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-208 810	-208 807
		<u>-987 199</u>	<u>-1 048 219</u>
Rörelseresultat		<u>469 728</u>	<u>426 851</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	155	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82 048	-97 536
		<u>-81 893</u>	<u>-97 378</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>387 835</u>	<u>329 473</u>
Årets resultat		<u>387 835</u>	<u>329 473</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 814 885	8 023 695
		7 814 885	8 023 695
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 815 385	8 024 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 225	12
Avräkning HSB Norr ek för		1 063 264	665 701
Övriga fordringar	11	66	426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 737	32 899
		1 081 292	699 038
Summa omsättningstillgångar		1 081 292	699 038
SUMMA TILLGÅNGAR		8 896 677	8 723 233

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 400	33 400
Yttre underhållsfond		1 403 936	1 359 936
		<u>1 437 336</u>	<u>1 393 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		852 044	566 571
Årets resultat		387 835	329 473
		<u>1 239 879</u>	<u>896 044</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 677 215	2 289 380
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,17	4 499 580	5 916 748
		<u>4 499 580</u>	<u>5 916 748</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 417 168	191 005
Leverantörsskulder		60 604	86 011
Aktuell skatteskuld		15 484	9 118
Övriga skulder	15	19 365	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 261	230 971
		<u>1 719 882</u>	<u>517 105</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 896 677	8 723 233

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 1,8 % 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 underskottsavdrag uppgår till 1 467 585 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 361 916	1 361 916
Hysesintäkter	72 000	72 000
Intäkter el	16 307	34 905
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 608	6 223
	<u>1 456 831</u>	<u>1 475 044</u>

Rabatter/Avdrag	-	26
-----------------	---	----

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Betalning hyror avgifter	96	-
	<u>96</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	79 879	80 150
Reparationer	5 433	57 234
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	56 050	63 656
Uppvärmning	216 719	229 134
Vatten	95 242	74 053
Renhållning	41 592	59 204
Förvaltningskostnader	102 509	103 147
Försäkring	13 163	12 091
Fastighetsskatt/avgift	39 390	39 390
Kommunikation och media		
Datakommunikation	-	41 700
Kabel-TV	73 218	25 288
	<u>723 195</u>	<u>785 047</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl	320	1 339
Kundförluster	111	-
Bolagsverket, årsredovisningar	1 000	700
Medlemskap HSB	12 100	12 100
	<u>13 531</u>	<u>14 139</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Mattias Markström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	17 400	16 135
Vicevärd	14 000	14 020
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	9 455	9 328
Övriga personalkostnader	308	243
	<u>41 663</u>	<u>40 226</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	199 973	199 970
Markinventarier	8 837	8 837
	208 810	208 807

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	155	158
	155	158

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	82 048	97 513
Övriga finansiella kostnader	-	23
	82 048	97 536

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 273 777	11 273 777
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 273 777	11 273 777

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 260 082	-3 051 275
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-208 810	-208 807
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 468 892	-3 260 082

Bokfört värde byggnader	7 804 885	8 013 695
Bokfört värde mark	10 000	10 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 814 885	8 023 695

Taxeringsvärde byggnade (Värdeår 1942)r:	9 198 000	9 198 000
Taxeringsvärde mark:	3 246 000	3 246 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	360
Skattekonto	66	66
	66	426

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
ComHem, försäkring och Securitas, Moms	16 737	32 899
	16 737	32 899

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-12-01	1,22	740 000	760 000
Stadshypotek	2027-12-30	1,27	419 577	426 690
Stadshypotek	2023-01-30	1,65	931 250	956 250
Stadshypotek	2027-12-01	1,15	632 206	645 574
Stadshypotek	2022-12-30	1,44	779 002	859 586
Stadshypotek	2024-10-30	1,29	746 925	754 869
Stadshypotek	2022-12-30	1,42	1 152 000	1 176 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,22	515 788	527 784
Totala skulder på bokslutsdagen			5 916 748	6 106 753
Nästa års amortering			-193 376	-191 005
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-773 504	-782 988
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 949 868	5 132 760
Totala skulder på bokslutsdagen			5 916 748	6 107 753
Avgår kortfristig del			-1 417 168	-191 005
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 499 580	5 916 748

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	193 376	191 005
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 223 792	-
	1 417 168	191 005

Not 15 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	9 750	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 615	-
	19 365	-

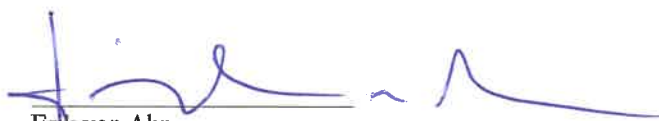
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	6 127	5 370
Förutbetalda avgifter/hyror	98 344	109 976
Borevision	9 321	9 321
El, Fjärrvärme, sopor, styrelsearvoden	93 469	106 304
	207 261	230 971

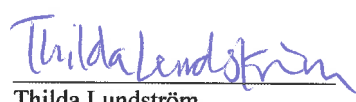
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	6 329 000	6 329 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	6 329 000	6 329 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2021-05-14...


Mikael Jonsson
Erik von Ahn
Anders Marklund
Anna-Karin Nyström
Mikael Karjalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26.


Thilda Lundström
Av föreningen vald revisor
Caroline Andersen
BoRevision AB
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

Drift kostnader

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.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

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 den 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 arvas 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 tidbegränsning. 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 sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som

föreningens 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.