



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Staffansgården
794700-0373

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staffansgården, 794700-0373 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 Läktaren 6. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 61 lägenheter. Dessutom uthyres 15 garageplatser och 8 carportplatser till föreningens medlemmar. Föreningen förvärvade fastigheten 1957. Byggnaden är fullvärdighetsförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningens byggnader utgörs av 3 st trevåningshus med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 32 st parkeringsplatser med motorvärmare samt 8 parkeringsplatser utan motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	2
2 rum och kök	37
3 rum och kök	12
Hyresrätter	2
Bostäder	61
Lokal (hyresrätt)	1
Garageplatser	15
Carportplatser	8
Bilplatser med motorvärmare.	32
Bilplatser utan motorvärmare.	8

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

Gjorda underhåll och investeringar

1977	Tilläggsisolering, ny fasad och omdränering	2013	Nya fönster källarlägenheter
1984	Indragning fjärrvärme	2017	Byte avstängningsventiler värmesystem
1993	Byte tak, nya fönster	2018	Renovering av värmekulvert
1996	Byte stammar, byte dörrar	2019	Återställning mark- och asfaltsytor efter kulvertbyte
1996	Nybyggnad carport	2019	Renovering samlingslokal
2007	Elsanering	2019	Renovering av hyreslägenhet
2010	Ny ventilation	2020	Målning trapphus, renovering entréparti, byte avfuktare
2013	Byte termostater och vattenrening radiatorer		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen avslutat målning och uppfräschning av trapphus, renoverat entrepartier samt bytt avfuktare. Föreningen har även tillfört 3 st P-platser utan ström.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta entrédörrar i källarlägenheter. Plan finns även att upprätta ett övernattningsrum. Styrelsen undersöker möjligheter till nya balkonger.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % fr.o.m. 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick efter höjningen till i genomsnitt 678 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond är 500 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Emil Stenlund	ordförande
Bernt Karlsson	vice ordförande
Jan-Olov Jonsson	sekreterare
Mathias Nordqvist	ledamot
Håkan Tyboni	ledamot

Suppleanter

Frida Lundström
Tomas Vikner

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Emil Stenlund, Bernt Karlsson, Håkan Tyboni, Mathias Nordqvist och Håkan Tyboni samt suppleanterna Frida Lundström och Tomas Vikner.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emil Stenlund, Bernt Karlsson, Jan-Olov Jonsson, Håkan Tyboni och Mathias Norqvist, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Linnea Sehlin, vald av föreningen.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Bredband	Bredband 2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Ventilation	Bravida

Medlemsinformation

Under året har 9 överlåtelser gjorts. Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar. 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.

Föreningen för en diskussion kring utbyggnad av balkonger.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 024	2 794	2 671	2 564	2 535
Resultat efter fin.poster i tkr	462	-515	51	-48	280

Föreningens banklän uppgår på bokslutsdagen till 6 060 963 kr. Under året har föreningen amorterat 79 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 76 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
	186 150	1 700 000	500 000	-453 634	-515 439
				-515 439	515 439
					462 092
	186 150	1 700 000	500 000	-969 073	462 092

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 060 655
Årets resultat	462 092
Ansamlad förlust	-598 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-598 563**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 023 627	2 794 093
Övriga rörelseintäkter	3	61 170	11 256
Summa rörelseintäkter		3 084 797	2 805 349
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	4	-2 164 775	-2 739 422
Övriga externa kostnader	5	-26 269	-59 979
Personalkostnader	6	-97 783	-154 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-280 553	-279 050
Summa rörelsekostnader		-2 569 379	-3 233 330
Rörelseresultat		515 418	-427 981
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		426	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-53 752	-87 570
Summa finansiella poster		-53 326	-87 458
Resultat efter finansiella poster		462 092	-515 439
Resultat före skatt		462 092	-515 439
Årets resultat		462 092	-515 439

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	9	5 747 988	6 007 340
Inventarier	10	28 163	49 364
		<u>5 776 151</u>	<u>6 056 704</u>
Summa anläggningstillgångar		5 776 151	6 056 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		80	1 163
Övriga fordringar	11	10	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67 664	72 414
		<u>67 754</u>	<u>73 591</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 756 391	2 670 521
Summa omsättningstillgångar		2 824 145	2 744 112
SUMMA TILLGÅNGAR		8 600 296	8 800 816

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 886 150	1 886 150
Yttre underhållsfond	13	591 582	500 000
		<u>2 477 732</u>	<u>2 386 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 060 655	-453 634
Årets resultat		462 092	-515 439
		<u>-598 563</u>	<u>-969 073</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 879 169	1 417 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	5 981 543	1 246 150
Övriga långfristiga skulder		37 092	37 092
		<u>6 018 635</u>	<u>1 283 242</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	79 420	4 891 926
Leverantörsskulder		172 320	645 943
Aktuell skatteskuld		31 753	19 107
Övriga skulder	16	114 178	80 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	304 821	462 643
		<u>702 492</u>	<u>6 100 497</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 600 296	8 800 816

Belopp i kr om inget annat anges.

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 skrivs av med i snitt 2,6 % 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 slutförfalldatum 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 1 429 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.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 256 750	2 170 176
Hysesintäkter	484 921	403 619
Intäkter el	89 420	88 560
Intäkter bredband	119 298	59 200
Intäkter kabel-tv	56 551	54 630
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 087	17 908
Intäkter gemensamhetsutrymmen	600	-
	3 023 627	2 794 093

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar mm	61 170	11 256
	61 170	11 256

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	225 075	274 876
Snöröjning och halkbekämpning	3 064	
Reparationer	68 476	130 593
Periodiskt underhåll	408 418	912 843
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	145 617	181 911
Uppvärmning	552 635	574 584
Vatten	224 368	195 788
Renhållning	99 950	95 578
Förvaltningskostnader	129 160	126 085
Försäkringar	49 953	48 226
Fastighetsskatt/avgift	90 178	90 178
Kommunikation och media		
Datakommunikation	121 212	63 284
Kabel-TV	46 669	45 476
	2 164 775	2 739 422

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder, källarlägenhet		271 362
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning trapphus, entré	408 418	401 485
Utfört underhåll installationer, kulvert		113 678
Utfört underhåll garage och parkering, infart		126 318
	408 418	912 843

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	2 995	44 746
Telefon och porto mm	1 300	1 742
Kundförluster		675
Risikkostnader	14 038	2 450
Bolagsverket, gåvor	7 936	9 193
Konsultkostnad		1 173
	26 269	59 979

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden	63 924	110 102
Vicevärd	13 585	
Bilersättningar	463	1 249
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	14 750	22 936
	<u>94 722</u>	<u>137 287</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	562	1 249
Pensionskostnader		1 759
Försäkring/medlemskap Fastigo		8 750
Övriga personalkostnader	2 499	5 834
	<u>97 783</u>	<u>154 879</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	251 280	256 478
Inventarier	21 201	22 572
Markinventarier	8 072	
	<u>280 553</u>	<u>279 050</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	53 748	85 840
Övriga finansiella kostnader	4	1 730
	<u>53 752</u>	<u>87 570</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 736 321	9 620 429
-Årets anskaffningar, närvarostyrd belysning		115 892
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>9 736 321</u>	<u>9 736 321</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 728 981	-3 472 503
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-259 352	-256 478
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-3 988 333</u>	<u>-3 728 981</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>5 747 988</u>	<u>6 007 340</u>
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår: 1957):	21 475 000	21 475 000
Taxeringsvärde mark:	6 457 000	6 457 000

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	319 651	319 651
	319 651	319 651
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-270 287	-247 715
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-21 201	-22 572
	-291 488	-270 287
Redovisat värde vid årets slut	28 163	49 364

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10	14
	10	14

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	67 664	72 414
	67 664	72 414

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	500 000	173 408
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	500 000	300 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-408 418	-294 117
Fondbehållning vid årets slut	591 582	179 291

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,44 %	-	2 128 013
Stadshypotek	2020-03-02	0,90 %	-	807 964
Stadshypotek	2020-03-02	0,90 %	-	574 039
Stadshypotek	2020-03-03	0,90 %	-	1 379 900
Stadshypotek	2022-10-30	1,51 %	1 234 740	1 248 160
SEB	2022-02-28	0,34 %	3 958 000	
SEB	2024-02-28	0,74 %	868 223	
Totala skulder på bokslutsdagen			6 060 963	6 138 076
Nästa års amortering			-79 420	-66 588
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-317 680	-266 352
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 663 863	5 805 136
Totala skulder på bokslutsdagen			6 060 963	6 138 076
Avgår kortfristig del			-79 420	-4 891 926
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 981 543	1 246 150

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	79 420	66 588
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	4 825 338
	79 420	4 891 926

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	69 221	70 798
Personalens källskatt	27 665	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 312	-
Övriga kortfristiga skulder	1 980	10 080
	114 178	80 878

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlöneskuld	210	210
Räntor	2 102	5 885
Förutbetalda avgifter/hyror	224 911	226 546
El	16 654	19 615
Fjärrvärme	60 944	65 164
Övrigt	-	145 223
	304 821	462 643

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 277 900	7 277 900
	7 277 900	7 277 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
	7 277 900	7 277 900
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Skellefteå 2021-⁰⁴⁻²⁶.....

Emil Stenlund
Emil Stenlund

Bernt Karlsson
Bernt Karlsson

Jan-Olov Jonsson
Jan-Olov Jonsson

Mathias Norkvist
Mathias Norkvist

Håkan Tyboni
Håkan Tyboni

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-⁰⁴⁻¹⁴.....

Linnea Sehlén
Linnea Sehlén
Av föreningen vald lekmannarevisor

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/anspråktagande 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 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.

En 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. Innehåller 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 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.