

# Om årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Modell Bättre (org nr 700000-0000)



Idéer och tankar  
om åtgärder för att  
göra en bostads-  
rättsförenings års-  
redovisning mer  
relevant och  
läsvärd.

## Idéskrift



# 1. Så här gör du bostadsrättsföreningens årsredovisning mer relevant och lättläst

## 1.1 Inledning

**FAR HAR TILLSAMMANS** med HSB, Bostadsrätterna, Riksbyggen och SBC inlett ett projekt för att presentera hur bostadsrättsföreningars finansiella redovisning kan och bör förbättras. Projektet är indelat i två delprojekt. Det ena projektet syftar till en kortsiktig förbättring av informationsgivningen inom befintligt regelsystem. Det andra projektet syftar till en mer långsiktig förbättring av en bostadsrättsförenings årsredovisning, där även behov av förändringar i gällande regelsystem kommer att övervägas.

Denna skrift är ett resultat av det delprojekt som har studerat hur föreningarnas redovisning på kort sikt kan förbättras inom ramen för befintliga (hösten 2014) regler i BRL (bostadsrättslagen 1991:614) och ÅRL (årsredovisningslagen 1995:1554). Skriften är avsedd i första hand för dem som upprättar årsredovisningar i bostadsrättsföreningar såsom styrelseledamöter och redovisningskonsulter, och de revisorer som granskar dessa årsredovisningar. Skriften kan även ha intresse för dem som är intressenter av dessa årsredovisningar. De intressenterna som i första hand avses är nuvarande medlemmar, potentiellt framtida medlemmar och kreditinstitut.

**BEFINTLIGT REGELSYSTEM INNEBÄR** bl.a. att föreningarnas byggnader måste skrivas av linjärt under en bedömd nyttjandeperiod (4 kap 4§ ÅRL), samt att medel årligen ska överföras från föreningens fria egna kapital till det bundna kapitalet i enlighet med föreningens stadgar. Huruvida befintliga regler för bostadsrättsföreningar ger en redovisning som är relevant för föreningens intressenter med hänsyn till en bostadsrättsförenings speciella verksamhet och syfte diskuteras som nämnts ovan inte i detta delprojekt.

Syftet med denna idéskrift är således inte att förändra nuvarande regelsystem utan att identifiera vilket informationsbehov intressenterna i en bostadsrättsförening har för att kunna fatta beslut baserade på bättre underlag.

Arbetet med att identifiera sådan relevant information har omfattat en genomgång av ett antal årsredovisningar för år 2013. En slutsats från denna genomgång är att mycket av den information vi har identifierat som relevant för intressenterna,

redan ingår i vissa föreningars årsredovisningar. Vad vi dock kunnat konstatera är att det saknades ett enhetligt sätt att presentera och placera informationen.

Syftet med detta delprojekt kan sammanfattas med ett försök att besvara följande frågor:

### 1.1.1 Vilken information är relevant för intressenterna?

Delprojektet har identifierat att ett viktigt behov för intressenterna är att få information om hur föreningen avser att finansiera sina framtida utgifter. Sådan information möjliggör att intressenterna kan bilda sig en uppfattning om den framtida utvecklingen av föreningens årsavgifter.

Arbetsgruppen har övervägt hur intressenternas informationsbehov regleras av föreningens stadgar. I 9 kap 5§ punkt 5 BRL anges att stadgarna ska ange på vilka grunder bl.a. årsavgiften ska beräknas. Vidare anges i punkt 7 samma paragraf att stadgarna ska ange enligt vilka grunder medel "ska avsättas" för att säkerställa underhållsbehovet av föreningens byggnad. Arbetsgruppen menar att de grunder som nämnda lagparagraf behandlar, väl överensstämmer med det informationsbehov som arbetsgruppen har identifierat som mest väsentligt för föreningens intressenter. I praktiken anges dock dessa grunder så översiktligt i de flesta föreningars stadgar, att det är tveksamt om de tillför någon egentlig information.

En viktig aspekt i föreningens informationslämnande måste vara att informationen förmedlar den osäkerhet som ligger i prognoser och att peka på vilka faktorer som gör att prognoser inte alltid uppfylls. Framåtblickande information är till sin natur osäker och den får därför inte presenteras så att den ger intressenterna en orimligt hög tilltro. Faktorer som huvudsakligen gör prognoser om framtida utfall osäkra är:

- Ny styrelse kan innebära ny strategi,
- Belopp och tidpunkt för framtida betalningar av planerat underhåll är svåra att förutsäga,
- Föränderliga omvärldsfaktorer såsom för finansieringsvillkor, skatteregler och hyresmarknad.





### 1.1.2 Hur förhåller sig bedömt informationsbehov till information som redan krävs av gällande regelsystem?

Den information som måste lämnas i föreningarnas årsredovisningar regleras huvudsakligen i kap 5-6 ÅRL.

I kap 5 regleras sådan information som lämnas i noter, s.k. tilläggsupplysningar. Lagens krav på de tilläggsupplysningar en förening ska lämna i noterna är oftast detaljerade och medför sällan tolkningsproblem.

I kap. 6 regleras sådana upplysningar som ska placeras i årsredovisningens förvaltningsberättelse. För en bostadsrättsförening kan framhållas främst följande upplysningar som ska lämnas enligt 1§:

- Sådana förhållanden som inte ska redovisas i balansräkningen, resultaträkningen eller noterna, men som är viktiga för bedömningen av företagets verksamhet, ställning och resultat (p. 1)
- Sådana händelser av väsentlig betydelse för företaget som har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut (p. 2)
- Företagets förväntade framtida utveckling inklusive en beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför (p. 3).

En reflektion som kan göras är att det är svårt att med bestämdhet dra gränsen mellan information som krävs av lag respektive vad som ligger utanför lag. Vad som kan konstateras är att praxis varierar i fråga om vilken information som lämnas i årsredovisningen.

### 1.1.3 Hur och var ska informationen presenteras?

Information avsedd att uppfylla intressenternas informationsbehov kan i princip lämnas på olika sätt, t.ex. i en separat skrift eller i årsredovisningen. Som framgår av 1.1.2 ovan är det inte möjligt att dra en tydlig gräns för vilket av bedömt informationsbehov som måste framgå av årsredovisningen och vad som kan presenteras på annat sätt. Om den information som föreslås i skriften lämnas i årsredovisningen (företrädesvis i den del som utgör förvaltningsberättelsen), så slipper föreningen överväga vad som ingår i minimikraven enligt god redovisningssed och vilken som kan lämnas utanför årsredovisningen. Finansiell information presenteras enligt arbetsgruppens bedömning lämpligen i tabeller med skriftliga kommentarer.

En annan aspekt på hur information lämnas är vilken terminologi som används. Arbetsgruppen har vid genomgång av årsredovisningar funnit att terminologin ofta avviker mellan olika föreningars årsredovisningar. För intressenter som tar del av olika föreningars årsredovisningar kan det vara ett problem att samma typ av information presenteras på olika sätt. Arbetsgruppen bedömer att det borde vara en betydande förbättring för intressenterna med en mer standardiserad presentation. Eftersom varje förening är unik så kan dock presentationen inte fullständigt standardiseras.

### 1.1.4 Hur påverkas revisionen?

Det måste framhållas att beroende på var bostadsrättsföreningen presenterar sin information så påverkar det omfattningen av revisorns granskning. All information som presenteras i förvaltningsberättelsen och i årsredovisningens övriga delar är föremål för revisorns lagstadgade revision och omfattas av



revisorernas bestyrkanden i revisionsberättelsen. Information som presenteras utanför årsredovisningen behöver inte revideras. I den mån skriftens förslag leder till att en bostadsrättsförening lämnar mer information i årsredovisningen än tidigare, så måste revisionen anpassas.

## 1.2 Bilagor

**I BILAGA 1** presenteras en förvaltningsberättelse som arbetsgruppen bedömer kunna fylla viktiga delar av ett informationsbehov som föreningens intressenter på kort sikt och under oförändrat regelsystem typiskt sett har. Till det tillkommer naturligtvis informationsbehov som anses väsentligt i den enskilda föreningen.

Arbetsgruppens arbete har främst varit inriktat på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen. Den informationen är i denna skrift indelad i tre avsnitt:

- I.** allmän information om fastigheten och föreningen
- II.** finansiell information i kommenterade tabeller; dels historisk information (tabell 1) dels budgetar och prognoser (tabellerna 2-3)
- III.** den lagstadgade resultatdispositionen

Den information som framhålls i denna skrift bygger på gruppens idéer om vilken information som är särskilt viktig för föreningens intressenter. Vissa bostadsrättsföreningar kan ha svårigheter att enkelt ta fram all den information som förordas i denna skrift. Arbetsgruppens förhoppning är dock att praxis

och god redovisningssed utvecklas mot det håll skriften pekar och att arbetet med detta påbörjas nu. Ett viktigt påpekande är att skriften inte utgör någon fullständig beskrivning av alla krav på information och kommentarer som ÅRL och respektive normgivning (K2 eller K3) ställer på en förvaltningsberättelse.

Arbetsgruppen bedömer att den information som skriften förordar i huvudsak är tillämplig oavsett om föreningen tillämpar K2 eller K3. De skillnader som finns mellan K2 och K3 såsom redovisning av avskrivningar, planerat underhåll av byggnaden och avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond behöver dock beaktas i varje enskild förening.

Utöver förhållandet att intressenter behöver en förståelse om årsavgiftens framtida utveckling, så är det viktigt att beakta att intressenterna inte alltid har grundläggande kunskaper för att förstå en årsredovisning. Det går inte heller att ta för givet att intressenterna har en tillräcklig förståelse om vad en bostadsrättsförening är och vilka rättigheter och skyldigheter ett medlemskap innebär. Till denna skrift bifogas därför följande:

- BILAGA 2**, som kortfattat beskriver vad en årsredovisning är.
- BILAGA 3**, som kortfattat beskriver vad det innebär att bo i en bostadsrätt.

En bostadsrättsförening kan med fördel lämna ut information i enlighet med bilagorna 2 och 3 i samband med att årsredovisningen distribueras till medlemmarna, när en ny medlem godkänns etc. Informationen bör anpassas till föreningens enskilda förhållanden. Denna information bör dock inte ingå i den lagstadgade årsredovisningen utan vara separat.

Bilaga 1

# **Arbetsgruppens bedömning av särskilt viktig information i förvaltningsberättelsen**



## 1. Allmänt om verksamheten

(hänvisning kan i förekommande fall göras till not för mer detaljerad information)

### Föreningens verksamhet:

Beskrivning av föreningens verksamhet  
Föreningens adress(er)  
Uppgifter om föreningens styrelse och dess arbete under året  
Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta/  
oäkta förening. Informera om förväntad statusändring.  
Antal medlemmar (informera om väsentliga förändringar)  
Försäkringsvillkor (t.ex. fullvärdesförsäkrad hos X)  
Gällande finansiering: kreditinstitut X, ränte- och amorteringsvillkor

### Kommentar:

I detta avsnitt bör information om väsentliga förändringar i nämnda förhållanden jämfört med föregående år samt förväntade framtida förändringar kommenteras.

### Information om fastigheten:

Byggnadsyta  
Byggnadsår  
Ombyggnadsår  
Tomt: ytan anges liksom uppgift om tomten disponeras genom tomträtt (ange villkor för tomträtten) eller ägs av föreningen  
Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt: antal, storlek,  
Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt: antal, storlek, årshyra  
Lokaler upplåtna med bostadsrätt: antal, storlek,  
Lokaler upplåtna med hyresrätt: antal, storlek, varav uthyrt, kontraktslängd, hyra/m<sup>2</sup>  
Garage: antal platser, varav extern uthyrning  
Förvaltning: teknisk och ekonomisk

## 2. Ekonomisk utveckling

I detta avsnitt presenteras såväl historisk information som information från föreningens budgetar och prognoser. Information som hämtas från budgetar och prognoser är föreningens nuvarande förväntan på ekonomins utveckling och utgör ingen

garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden beslutar att finansiera sina utgifter.

### Tabell 1 – historisk finansiell information

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt	2011	2012	2013	2014
1. Nettoomsättning, tkr				
2. Resultat efter finansiella poster, tkr				
3. Eget kapital, tkr				
4. Taxeringsvärde, tkr				
5. -----varav byggnad, tkr				
6 Soliditet				
7. Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder				
8. Årsavgift/m2 bostadsrättsyta lokaler				
9. Hyresintäkt lokal/m2 lokalyta				
10. Hyresintäkt bostad/m2 hyresbostadsyta				
11. Bankskuld/ m2 bostadsrättsyta				
12. Belåningsgrad (skuld/tax-värde)				
13. Avsättning underhållsfond/m2 byggnadsyta				
14. lanspråktagande av underhållsfond/m2 byggnadsyta				
15. Kapitaltillskott från medlemmar				
16. Avskrivning/m2 byggnadsyta				

#### Förklaring av tabell 1:

Tabell 1 redovisar endast historisk information som baseras på förhållanden under de senaste räkenskapsåren.

De upplysningar som redovisas i raderna 1-2 samt 6 är obligatoriska enligt Bokföringsnämndens normgivning för mindre företag och ska alltid redovisas (jfr K2 kap 5).

Raderna 3-5 samt 7-9 anges inte som obligatoriska i Bokföringsnämndens normgivning men utgör för intressenterna relevanta nyckeltal, som bl.a. kan användas för jämförelser med tidigare år och med andra föreningar. Endast sådana upplysningar som är väsentliga för den enskilda föreningen ska redovisas.

#### Exempel på förhållanden som ska/bör kommenteras avseende tabell 1:

- Förändring >30% förändring av nettoomsättningen måste kommenteras (jfr K2 kap 5)
- Om resultat efter finansiella poster är negativt (underskott) bör detta kommenteras i förhållande till föreningen ekonomi i stort inklusive framförhållning för framtida underhållsutgifter.
- Väsentliga förändringar i tabellens övriga uppgifter, såsom överföring till underhållsfond/m2 byggnadsyta, ska också kommenteras.



Tabell 2 – föreningens planerade underhåll

Årligt planerat underhåll enligt plan, tkr.	Senast utfört	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2026
Stomme och grund	Byggnads-året						x
Stammar och värme	1990/ X tkr		3.000				
El	Byggnads-året						x
Fasad	2000/ X tkr						x
Fönster	Byggnads-året						x
Yttertak	Byggnads-året						x
Ventilation	Byggnads-året						x
Hiss	Byggnads-året						x
Styr och övervakning	Byggnads-året						x
<b>Totalt tkr</b>			<b>3.000</b>				

**Förklaring av tabell 2:**

Tabell 2 redovisar planerade underhållsåtgärder under en 12-årsperiod enligt föreningens underhållsplan (eller motsvarande). Antalet rader i tabellen kan behöva utökas om det finns fler planerade underhållsåtgärder än de i tabellen.

I kolumn 2 redovisas antingen byggnadsåret eller det senaste år som underhållet utfördes och belopp för underhållsåtgärdens dåvarande utgift.

För den första femårsperioden bör förväntade underhållsutgifter för respektive åtgärd och år anges. Respektive års totala utgift för planerat underhåll överförs till tabell 3. Exemplet redovisar en planerad stamombyggnad år 2016 till en förväntad utgift på 3.000 tkr.

För perioden därefter (år 2020 och framåt) räcker det med att ange att underhållet är planerat att utföras under den perioden genom att kryssa i rutan. Utgiften kan dock vara svår att beräkna då offertarbetet troligen inte påbörjats.

**Kommentar:**

- Informera om vem som upprättat underhållsplanen och när den senast uppdaterades.
- Exemplet redovisar en planerad stamombyggnad år 2016 till en förväntad utgift på 3.000 kr.
- Informera om vilken tids-horisont föreningens underhållsplan (eller motsvarande) har (t.ex. 10, 20 eller 30 år).
- Kommentera särskilt planerade underhållsåtgärder som utförts dels under räkenskapsåret dels efter balansdagen fram till att årsredovisningen avges.

Tabell 3a

Prognosticerat kassaflöde	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgifter, tkr					
% årets förändring					

**Förklaring till tabell 3:**

Tabell 3a presenterar bedömt behov av årsavgifter över en 5-årig period.

Tabell 3b presenterar föreningens framtida beräknade totala kassaflöde, inklusive årsavgifter, över en 5-årig period enligt föreningens budgetar och prognoser.

Tabell 3b

Prognosticerat kassaflöde, tkr.	2015 budget	2016 prognos	2017 prognos	2018 prognos	2019 prognos
Ingående balans likvida medel					
Årsavgifter					
Hysesintäkter					
<i>Summa nettoomsättning</i>					
Driftkostnader					
<i>Kassaflöde före planerat underhåll</i>					
Planerat underhåll enligt tabell 2		<b>3.000</b>			
<i>Kassaflöde före finansierings-utgifter</i>					
Räntekostnader					
Amorteringar					
Nyupptagna lån					
<i>Kassaflöde för året</i>					
Utgående balans likvida medel					

**Kommentar:**

Här bör på ett rimligt detaljerat sätt kommenteras hur styrelsen planerar att finansiera utgifterna för planerade underhållsaktiviteter under den period som tabellen presenterar. Särskilt bör kommenteras förhållanden som eventuellt kan ändra den i tabellen angivna fördelningen mellan uttag av årsavgifter och lånefinansiering.

Med hänvisning till tabell 2 och dess uppgifter om framtida planerat underhåll fr.o.m. år 2020, så bör styrelsen lämna en grov prognos för hur utgifterna fr.o.m. år 2020 beräknas bli finansierade. Den kommentar som lämnas här är i hög grad beroende av styrelsens bedömning av fastighetens låneutrymme. En annan kommentar som bör lämnas är om styrelsen trots belåningsutrymme överväger att finansiering av underhållet ska göras genom årsavgifter istället för banklån.

Här bör också kommenteras hur prognosticerat årligt kassaflöde förhåller sig till räkenskapsmässigt resultat. Räkenskapsmässigt resultat beräknas i allt väsentligt genom att ersätta amorteringar/nyupptagna lån i tabellen med den redovisade avskrivningskostnaden. Förväntade räkenskapsmässiga underskott bör särskilt kommenteras i förhållande till föreningens ekonomi i stort.

### 3. Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	XXXX
Årets resultat	YYYY
<b>Totalt</b>	<b>ZZZZ</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-xx
[Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	-xx]
[Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	yy]
I ny räkning balanseras	zzzz

#### Kommentar till detta avsnitt:

Här bör information lämnas om på vilka grunder styrelsen föreslår avsättning respektive återföring av underhållsfonden.

Bilaga 2

# Hur man läser en årsredovisning

## ÅRSREDOVISNING

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

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. 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.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottsbyror, 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 underhåll 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, t ex 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

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

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga 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 att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

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.

Bilaga 3

# Att bo i bostadsrätt

### 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 (s.k. 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 ett 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 ett 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 hos 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 en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan 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 in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse 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 frågor som 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 när 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 medlemmars 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 m.m.

### **Vad är vanligt att styrelseledamöter 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 att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren 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 årsavgiften.

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 av att föreningens ekonomi sköts på ett 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 in 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 m.m. genom den 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 med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.





# Plats för anteckningar



FAR

---

SKRIFTEN ÄR FRAMTAGEN AV FAR I SAMARBETE MED BOSTADSRÄTTERNA, HSB, RIKSBYGGGEN OCH SBC

---

