



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Stranden

794700-1009

2017-07-01 - 2018-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Stranden, 794700-1009 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 6. På fastigheten har under 1943 uppförts hus med adress Tjärhovsgatan 3 A-C och innehåller 24 bostadsrätter samt 6 bilplatser uppförts med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	5	218,0
2 rum och kök	14	714,0
3 rum och kök	4	320,5
5 rum och kök	1	111,0
Bostäder	24	1 363,5

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1987	Värmeanläggningar	2009	Byte Tak
1988	Köksrenoveringar	2010	Två nya balkonger
1994	Fasadrenovering, fönster och entrédörrar	2011	Dränering
2004	Ombyggnad stammar och el	2014	Termostatventiler
2004	Rep av tvättstuga och källarutrymmen	2016	Nya balkonger med inglasning
2006	Rep av balkonger		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inget periodiskt underhåll under räkenskapsåret.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 11/9 2017. Vid besiktningen framkom inga större åtgärder.

Styrelsen har upprättat en egen underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen en upprustning av biutrymmen.

Ekonomi

Styrelsen har höjt årsavgifterna senast 2015-07-01 med 14,3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018-2019 och beslutade om oförändrade årsavgifter from 2018-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 790 kr/m².

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 373 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thomas Lundström	ordförande
Ann-Sofi Sjölin	ledamot
Jens Persson	ledamot
Ulrika Zäthergren	sekreterare
Johan Nilsson	ledamot
Roger Jonsson	vice ordförande
Ronnie Johansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Sture Högberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Sofi Sjölin, Jens Persson och Ulrika Zäthergren.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lundström, Ulrika Zäthergren, Roger Jonsson och Ronnie Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Daniel Hedqvist med Eddy Rönnqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Westman.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Thomas Lundström samt Ulrika Zäthergren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-26. Vid stämman deltog 15 medlemmar och beslutade enhälligt att anta HSB normalstadgar 2011 ver 5. Extra föreningsstämma hölls 2017-12-11 angående HSB normastadgar 2011 ver 5. Stämman antog därmed enhälligt de nya stadgarna för andra gången.

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28 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.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
El
Fjärrvärme

Leverantör

Bredbandsbolaget
ComHem
HSB Norr
Luleå energi
Skellefteå Kraft

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning i tkr	1 111	1 110	1 105	968	971
Resultat efter fin.poster i tkr	191	189	84	124	-35
Årsavgifter bostäder, kr/m2	790	790	790	691	691
Driftskostnad, kr/m2	428	404	488	424	474
Låneskuld, kr/m2	3 722	4 192	4 294	4 397	1 841
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,6	3,2	3,3
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 223	1 192	1 186	1 158	1 217
Likviditet i %*	49	142	73	643	421
Soliditet i %**	32	28	25	24	41

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 075 374 kr. Kommande år kommer föreningen amortera ca 196 067 kr/år, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 720	1 625 959	398 761	188 664
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-12-07			188 664	-188 664
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut 2017-06-30		42 000	-42 000	
Årets resultat				191 255
Vid årets slut	38 720	1 667 959	545 425	191 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	545 424
Årets resultat	191 255
Totalt att disponera	736 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **587 425**

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>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	2	1 111 364	1 109 628
Övriga rörelseintäkter	3	5 526	2 347
		<u>1 116 890</u>	<u>1 111 975</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4	-583 238	-550 583
Underhåll	5	-	-32 915
Övriga externa kostnader	6	-15 402	-15 871
Personalkostnader	7	-73 709	-68 303
Avskrivningar	8	-175 762	-175 762
		<u>-848 111</u>	<u>-843 434</u>
Rörelseresultat		268 779	268 541
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	61	110
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-77 585	-79 987
		<u>-77 524</u>	<u>-79 877</u>
Resultat efter finansiella poster		191 255	188 664
Årets resultat		191 255	188 664

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 517 087	7 692 849
		<u>7 517 087</u>	<u>7 692 849</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 517 587	7 693 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		557	557
Avräkning HSB Norr ek för		138 693	409 489
Övriga fordringar	12	33 213	23 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 573	17 475
		<u>190 036</u>	<u>451 507</u>
Summa omsättningstillgångar		190 036	451 507
SUMMA TILLGÅNGAR		7 707 623	8 144 856

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 720	38 720
Yttre underhållsfond		1 667 959	1 625 959
		<u>1 706 679</u>	<u>1 664 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		545 424	398 761
Årets resultat		191 255	188 664
		<u>736 679</u>	<u>587 425</u>
Summa eget kapital		2 443 358	2 252 104
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	4 875 290	5 575 374
		<u>4 875 290</u>	<u>5 575 374</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 084	140 084
Leverantörsskulder		38 125	24 360
Fond för inre underhåll	15	-	31 575
Övriga skulder	16	27 490	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	123 276	121 239
		<u>388 975</u>	<u>317 378</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 707 623	8 144 856

Noter

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 1,4% 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

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2018-2019. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och styrelsen anser att ovannämnda lån bör kunna förlängas varför dessa redovisas som långfristig skuld.

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 1 337 kr/lgh för 2018, 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 22 procent.

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 underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017/2018	2016/2017
Avgifter	1 077 261	1 077 264
Hysesintäkter	14 520	14 520
Intäkter el	778	1 028
Intäkter kabel-tv	12 963	12 960
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 842	6 676
	1 111 364	1 112 448

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-	-2 820
	1 111 364	1 109 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Andrahandsuthyrningar mm	5 526	2 347
	5 526	2 347

Not 4 Drift

	2017/2018	2016/2017
Fastighetsskötsel	8 761	11 226
Reparationer	68 033	9 275
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	18 422	17 749
Uppvärmning	214 573	211 626
Vatten	59 676	66 315
Renhållning	37 542	42 988
Förvaltningskostnader	83 810	100 720
Försäkring	10 380	8 410
Fastighetsskatt/avgift	29 220	29 220
Kommunikation och media		
Datakommunikation	36 000	36 000
Kabel-TV	16 821	17 054
	583 238	550 583

Not 5 Periodisk underhåll

	2017/2018	2016/2017
Utfört underhåll installationer	-	32 915
	-	32 915

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017/2018	2016/2017
Förbrukningsmtrl	1 248	3 110
Resekostnader	-	210
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 161	1 593
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 993	10 958
	15 402	15 871

Not 7 Personalkostnader

2017/2018 2016/2017

Vicevärd har varit Thomas Lundström, Johan Nilsson, Jens Persson, Roland Lundberg och Roger Jonsson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	39 500	39 500
Vicevärd	18 000	12 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-500	500
Sociala kostnader	16 709	15 308
Utbildning	-	995
	73 709	68 303

Not 8 Avskrivningar

2017/2018 2016/2017

Byggnader	175 762	175 762
	175 762	175 762

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2017/2018 2016/2017

Övriga ränteintäkter	61	110
	61	110

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2017/2018 2016/2017

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	77 572	79 987
Övriga finansiella kostnader	13	-
	77 585	79 987

Not 11 Byggnader och mark

2018-06-30 2017-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	10 338 511	10 338 511
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 338 511	10 338 511

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 693 662	-2 517 900
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-175 762	-175 762
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 869 424	-2 693 662

Bokfört värde byggnader	7 469 087	7 644 849
Bokfört värde mark	48 000	48 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 517 087	7 692 849

Taxeringsvärde byggnader:	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	2 740 000	2 740 000

Not 12 Övriga fordringar

2018-06-30 2017-06-30

Övriga kortfristiga fordringar, brf Älven	33 004	23 765
Skattekonto	209	221
	33 213	23 986

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Försäkring, kabel TV, bredband, medlemskap i HSB	17 573	17 475
	17 573	17 475

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-06-30	2017-06-30
Stadshypotek	2020-09-30	1,64	1 183 226	1 195 394
Stadshypotek	2020-04-30	1,13	752 148	760 064
Stadshypotek	2022-06-01	1,32	3 140 000	3 760 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-200 084	-140 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 875 290	5 575 374

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	800 336	560 336
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 074 954	5 015 038
	4 875 290	5 575 374

Not 15 Fond för inre underhåll

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	31 575	34 247
Årets avsättning	-	2 820
Uttag under året	-31 575	-5 492
	-	31 575

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Personalens källskatt	13 950	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 480	-
Skuld till HSB	60	120
	27 490	120

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Räntor	4 756	1 431
Förutbetalda avgifter/hyror	98 863	98 640
Borevision	8 648	8 538
Fjärrvärme, el, sophantering	11 009	12 630
	123 276	121 239

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	5 999 045	5 999 045
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 999 045	5 999 045
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2018-.....-.....

Ronnie Johansson

Ann-Sofi Sjölin

Jens Persson

Roger Jonsson

Thomas Lundström

Ulrika Zäthergren

Johan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-.....-.....

Daniel Hedqvist
Av föreningen vald revisor

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 förningsstämman 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 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, 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 att 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 överlätas 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 överlätas 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.