

Vad är en bostadsrättsförening?

Som innehavare av en andel i en bostadsförening eller en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Äger jag min lägenhet?

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet i juridisk mening. Det är föreningen som är lagfaren ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen med nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller belåna den. Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Om du inte följer stadgarnas bestämmelser kan du bli uppsagd av föreningen och tvingas flytta.

Vad är en ekonomisk förening?

En ekonomisk förening är en s k juridisk person, d v s den kan i eget namn teckna olika avtal. Det är styrelsen som skriver under avtal och som har rätt att företräda föreningen. Skulle föreningen inte betala sina räkningar kan inte styrelsen eller medlemmarna i föreningen krävas på betalning utan ansvaret för betalningen stannar enbart på föreningen. Du kan således aldrig bli ansvarig för betalningar som föreningen inte klarar av.

Vem sitter i styrelsen?

Som medlem i föreningen måste du alltid veta vilka som sitter i styrelsen, d v s vilka personer som företräder föreningen för din räkning. Om inga upplysningar finns om det på t ex föreningens anslagstavla kan man alltid utläsa det ur årsredovisningen. Man kan också vända sig till Bolagsverket och begära att få ett s k registreringsbevis. På det beviset finns namnen på de personer som ingår i styrelsen och eventuella andra personer som har rätt att teckna föreningens firma. Du kan också på registreringsbeviset få uppgifter om när föreningen registrerades och vad föreningen har för organisationsnummer.

Stadgar, ordningsregler

Det finns flera lagar, som gäller för bostads- och bostadsrättsföreningar, men föreningen har också en egen "lag" och det är stadgarna. Dessa stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just i den aktuella föreningen. Föreningen kan också ha ordningsföreskrifter som närmare talar om när och var man t ex får piska mattor, använda tvättstugan m m.

Ekonomisk plan

Hos Bolagsverket finns för bostadsrättsföreningar registrerat en s k ekonomisk plan. I planen finns en mycket bra sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilken insats och vilket andelstal din lägenhet har.

Medlems- och lägenhetsförteckning

Varje bostadsrättsförening är skyldig att ha en s k medlems- och lägenhetsförteckning. Dessa förteckningar tar upp alla medlemmar, de lägenheter som finns i huset samt vem som är lägenhetsinnehavare. För en bostadsrättsförening är lägenhetsförteckningen den viktigaste handlingen. Där kan man nämligen också utläsa om en bostadsrätt är pantsatt. Som bostadsrättshavare har du – men inte någon annan – rätt att få ett utdrag ur denna lägenhetsförteckning på din egen lägenhet för att t ex visa banken att du är rätt ägare och att bostadsrätten inte tidigare är pantsatt. Ibland ser man att det finns bostadsrättsbevis eller liknande handlingar. Dessa saknar värde och är inget bevis på ditt lägenhetsinnehav.

Föreningsstämma

Föreningsstämma brukar hållas under våren om föreningen har helt kalenderår som räkenskapsår. Detta är det tillfälle då medlemmarna i föreningen samlas för att gå igenom verksamheten. Föreningsstämman skall godkänna styrelsens förvaltning. Det är nu som de enskilda medlemmarna har möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att komma med egna förslag. Det är också vid detta tillfälle som medlemmarna väljer styrelse och revisorer. Styrelsen skall sköta föreningens verksamhet under året och revisorerna skall för medlemmarnas räkning granska styrelsens arbete.

Extra föreningsstämma

Styrelsen kan vid behov utlysa extra föreningsstämma när något ärende fordrar ett snabbt avgörande. Om revisorerna eller minst 10 procent av samtliga medlemmar begär en extra stämma är styrelsen skyldig att kalla till en sådan. På en extra stämma får beslut endast fattas i frågor som föranlett extrastämman.

Protokoll från föreningsstämman

På föreningsstämman skall skrivas protokoll som också skall justeras. Allt detta skall vara gjort senast tre veckor efter det att stämman avslutats och då vara tillgängligt för medlemmarna. *Du bör observera att stämmoprotokoll är den enda typ av protokoll som medlemmarna har rätt att ta del av.* Revisorerna däremot har rätt att läsa t ex styrelseprotokoll och andra handlingar för din räkning.

Vad gör styrelsen?

Efter årsstämman samlas styrelsen till ett konstituerande möte för att bestämma vem som skall vara ordförande, sekreterare eller kassör. Samtidigt fyller man i en registreringsanmälan om den nya styrelsens sammansättning och skickar den till Bolagsverket för registrering.

Det är styrelsen som är föreningens ledning och verkställande organ. Inom styrelsen skall en av ledamöterna vara ordförande. Det är denne som ser till att styrelsesammanträden hålls och som leder styrelsens arbete. Alla styrelseledamöter har dock lika stort ansvar för verksamheten i föreningen. Styrelsen skall föra protokoll över sina sammanträden. Dessa protokoll är inte offentliga för medlemmarna.

Styrelsens viktigaste arbetsuppgifter är att ansvara för förvaltning och skötsel av föreningens hus och sköta ekonomin såsom bokföring och avisering av hyror och årsavgifter.

Det är mycket vanligt att styrelseledamöterna, som i allmänhet ägnar sig åt föreningsarbetet på sin fritid, inte har tid att t ex sköta bokföringen i föreningen. Styrelsen har då möjlighet att lämna ut förvaltningen, antingen helt eller delvis, till en professionell förvaltare genom ett särskilt förvaltningsavtal. Även om man har gjort så är det dock fortfarande styrelsen som gentemot medlemmarna är ansvarig för allt arbete. Styrelseledamöterna har skadeståndsansvar gentemot föreningen. Detta ansvar inträder dock först om en ledamot i sitt uppdrag, uppsåtligen eller av vårdslöshet, åsamkar föreningen skada. Numera kan styrelsen ta en försäkring som täcker hela eller delar av sådana skadeståndsanspråk.

Tystnadsplikt

styrelseledamöter, suppleanter och revisorer får inte berätta om sådant som kan skada föreningen eller enskilda medlemmar om uppgifterna kommer ut. Ledamöterna får till exempel inte berätta till vilka priser lägenheter säljs för i föreningen. Den nyfikne ombuds istället kontakta säljaren eller köparen.

När jag skall sälja min bostadsrätt

Som ägare av en bostadsrätt kan du när som helst sälja den och i normalfallet också till vilket pris du vill. Köp och försäljning av bostadsrätt skall göras skriftligen. För att ett köp skall vara giltigt krävs att handlingen anger priset, vilken lägenhet köpet avser och att den undertecknas av säljare och köpare. Du är sedan skyldig att lämna in en styrkt kopia av detta kontrakt till styrelsen samtidigt som köparen gör en inträdesansökan till föreningen som medlem. Kom ihåg att många föreningar inte vill ha ett företag (juridisk person) som medlem eftersom detta kan vara till nackdel för föreningsarbetet. Föreningen har rätt att vägra ett företag som köpt en bostadslägenhet medlemskap oavsett stadgarnas innehåll. Beviljas köparen inte medlemskap i föreningen är köpet ogiltigt och går tillbaka. Observera att köparen inte får flytta in i lägenheten förrän medlemskapet är klart.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din lägenhet i andra hand. Styrelsen har dock skyldighet att i vissa fall medge andrahandsuthyrning, t ex om du skall arbeta en kortare tid på annan ort, studera eller göra militärtjänst, så att du tillfälligt är förhindrad att använda din lägenhet. Skulle styrelsen inte ge dig rätt att hyra ut i andra hand kan du, om du bor i en bostadsrättsförening, vända dig till hyresnämnden så att de kan avgöra om du har sådan. När du begär att få hyra ut i andra hand skall du tala om de skäl du har för uthyrningen. Du skall också tala om till vem som lägenheten skall hyras ut och under vilken tid.

Du får heller inte glömma bort att ge styrelsen din nya adress under bortovaron.

Det är viktigt att komma ihåg att det är du som medlem som är skyldig att betala årsavgiften och att du även ansvarar för att en hyresgäst sköter sig. Du bör även avtala bort besittningsskyddet och få detta avtal godkänt hos Hyresnämnden innan andrahandshyresgästen flyttar in. Du riskerar annars att inte kunna återfå lägenheten när du vill flytta tillbaka.

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Huvudregeln är att du som medlem svarar för reparationer och underhåll av din egen lägenhet. Föreningen svarar för t ex rörstammar, trapphus, källare och vind, liksom fasader, yttertak och trädgård. Det kan vara svårt att dra gränserna mellan vad som är föreningens skyldighet och dina skyldigheter, men enkelt kan man säga att du svarar för ytskiktet i din lägenhet. Du svarar således för inredning typ köksnickerier, spis, kyl- och frys m m och du svarar i de flesta fall också för s k grenrör, d v s rör fram till de stamledningar som huset har för avlopp, vatten och elektricitet, så länge rören befinner sig inne i din lägenhet. För rör eller andra utrustningsdelar inne i väggen eller under golv svarar du normalt inte om du inte själv satt dit dem, t ex i samband med en badrums eller köksrenovering. I allmänhet kan du utläsa ur föreningens stadgar var gränserna går mellan dina och föreningens skyldigheter. Tänker du reparera eller renovera lägenheten tag kontakt med styrelsen och kontrollera för säkerhets skull att det du tänker göra inte är sådant som kräver särskilda tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnadsarbeten i lägenheten kräver dessutom bygglov.

Vilka försäkringar behöver jag?

Varje förening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakade av utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. Dessutom kan tilläggsförsäkringar tecknas såsom maskinförsäkring, glasförsäkring m m. Du bör dock känna till att fastighetsförsäkringen inte reglerar skador på din egen egendom som till exempel egen bekostad inredning. Om utströmmande vatten skadar t ex dina möbler så betalas dessa skador inte av fastighetsförsäkringen. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring och då helst en sådan som är anpassad för bostadsrätter där den inredning är försäkrad som du har underhållsansvaret för enligt stadgarna eller som du själv bekostat.

Hur beskattas min bostadsrätt?

Din andel av föreningens behållna förmögenhet skall i din självdeklaration tas upp och läggas till din övriga förmögenhet. Om du sedan får förmögenhetsskatt beror på om din sammanlagda förmögenhet överstiger det skattefria förmögenhetsbeloppet. I årsavgiften ingår skatt som föreningen betalar, t ex fastighetsskatt och moms. Föreningen meddelar dig inför deklarationen hur stor din förmögenhetsandel är.

Till vad går årsavgiften och hur beräknas den?

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den sk årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den skall täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Avgiftens storlek beror på vad som står i stadgarna. Föreningen har räknat fram andelstal som fördelar avgifterna medlemmarna emellan. Lägenheternas insatser enligt den ekonomiska planen är oftast grunden för andelstalens storlek.

Vilka kostnader har min förening?

Föreningen har en mängd utgifter som skall betalas med avgifterna och hyrorna. Dessa är bland annat driftskostnader för vatten, värme, sophämtning, försäkring och el. Även reparationer och underhåll av fastigheten skall betalas. Alla föreningar betalar fastighetsskatt och en del föreningar betalar även statlig skatt. Amorterar föreningen på sina lån är även detta en utgift.

Vilka kostnader kan vi påverka?

Många av kostnaderna som föreningen har går inte att påverka. Låt oss se vilka besparingar som är möjliga att göra.

Reparationer och underhåll.

Här finns pengar att spara genom att aktivt planera förvaltningen av fastigheten. För att kunna planera vilka större och mindre reparationer föreningen behöver göra på både kort och lång sikt är det viktigt att föreningen gör en underhållsplan, där v s låter någon sakkunnig person gå igenom fastigheten och bedöma och prissätta underhållsbehovet de kommande 10-20 åren.

Värmekostnader är tillsammans med skatter och räntekostnaderna kanske den största kostnadsposten för alla föreningar. Man kan göra värmeanläggningen effektivare och även spara energi genom isolering och tätning av fönster. Föreningen bör aktivt arbeta med att diskutera med bankerna hur föreningens lån är placerade. Det är viktigt att lånen har olika löptider så att man inte riskerar att alla lånen skall sättas om vid samma tidpunkt. Intäktssidan är svårare att påverka. Föreningens styrelse måste aktivt förhandla med lokalhyresgästerna om uthyrningslokalerna så att de har en marknadsmässig hyra.

Vilka kostnader är svåra att påverka?

Föreningen betalar i princip alltid fastighetsskatt och det är allt vanligare att även statlig inkomstskatt måste betalas. Skatterna går att påverka bara i liten mån, se följande avsnitt om föreningens skatter. Däremot går nästan alla andra kostnader att påverka antingen genom sparsamhet och kostnadsbesparande investeringar eller genom medveten upphandling när det gäller underhåll och reparationer av fastigheten.

Betalar föreningen moms?

Har föreningen lokalhyresgäster som bedriver momspliktig verksamhet kan föreningen frivilligt låta momsregistrera sig. Föreningen måste då ta ut moms av sina lokalhyresgäster men kan å andra sidan dra av momsen för de reparationer och driftskostnader som belöper på dessa lokaler. Avgifter och hyror för lägenheterna kan aldrig beläggas med moms.

Hur ser föreningens tillgångar och skulder ut?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmaste förestående utbetalningar? Har föreningen lån och skulder? Uppgifter om de disponibla medlen som föreningen förfogar över och vilka skulder föreningen har hittar du i balansräkningen som finns med i styrelsens årsredovisning. Här visar vi ett exempel på en balansräkning.

Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar i årsredovisningen

Föreningens årsredovisning börjar med en förvaltningsberättelse. Där har föreningen redogjort för de händelser som inträffat under året och vad som planeras i framtiden. Även uppgifter om vilka som suttit i styrelsen och hur många överlåtelser av bostadsrättslägenheter som skett under året framgår där. Förvaltningsberättelsen har viktig information som inte går att läsa i siffrorna. Efter föreningens resultat och balansräkning följer i årsredovisningen tilläggsupplysningarna eller noterna. Dessa är en specifikation till de siffror som finns i resultat- och balansräkningen. Uppgifter om hur föreningens lån är placerade och hur föreningen gjort avskrivningar går t ex att finna här.

Underhållsplan

Föreningens styrelse kan som hjälpmedel upprätta en underhållsplan för att veta vilka reparationer och vilket underhåll som behöver göras på fastigheten under den kommande 10-20 års perioden. Denna plan är styrelsens verktyg och inte tillgänglig för medlemmarna. Men det är viktigt för medlemmarna att veta att styrelsen jobbar långsiktigt med fastigheten.

Överskott eller underskott?

Den förening som redovisar balanserade underskott i årsredovisningen kan i vissa fall ha lika bra totalekonomi som en förening som redovisar överskott. Detta gäller under förutsättning att underskotten uppkommit i samband med behövliga större underhållsarbeten. Fonden för yttre underhåll brukar inte vara tillräcklig för att täcka sådana kostnader, vilket leder till att föreningen redovisar underskott. En förening med överskott kan däremot ha eftersatt underhåll och därmed kommande stora extra kostnader. Det viktigaste är att föreningen har betalningsförmåga, dvs god likviditet. Under- eller överskott påverkar inte den skatt föreningen skall betala (se nästa avsnitt).

Hur beskattas föreningen?

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag (se mer i det följande om oäkta bostadsföretag). En andel (lägenhet) i ett privatbostadsföretag kallas för privatbostadsrätt. En andel (lägenhet) i ett oäkta bostadsföretag benämns näringsbostadsrätt.

De allra flesta bostadsrättsföreningar (gäller även bostadsföreningar och motsvarande) inkomstbeskattas för sitt fastighetsinnehav efter regler som gäller för privatbostadsföretag. Denna beskattning görs efter en enkel schablonregel. Denna innebär att föreningen tar upp som intäkt motsvarande 3% av fastighetens taxeringsvärde. De verkliga intäkterna, t ex hyror från lokaler och bostäder är skattefria. Föreningen tar också upp ränteintäkter. Avdrag från schablonintäkten och ränteintäkter är begränsad till låneräntor på föreningens skulder och tomträttsavgäld. Om schablonintäkt och ränteintäkter är större än kostnaderna för låneräntor och tomträttsavgäld betalar föreningen 28% av skillnaden i inkomstskatt. Är kostnaderna större än intäkterna betalas ingen inkomstskatt.

Föreningen betalar också fastighetsskatt. Fastighetsskatten på bostadsdelen för flerbostadshus är 0,5% och på lokaldelen 1% av taxeringsvärdet. För bostadsrättsföreningar som har småhus är fastighetsskatten 1% på hela taxeringsvärdet. Föreningen betalar även mervärdesskatt på de flesta varor och tjänster som köps in till fastigheten. Om föreningen har hyreslokaler i vilka bedrivs momspliktig verksamhet kan föreningen begära att bli skyldig att debitera mervärdesskatt på hyran. Detta är nästan alltid fördelaktigt eftersom hyresgästen kan dra av denna mervärdesskatt samtidigt som föreningen får avdrag för all mervärdesskatt som belöper på denna uthyrning. Föreningen betalar inte någon förmögenskatt.

Källa: Att bo i bostadsrätt – en informationsskrift om bostadsrättens villkor utgiven av SBC.