

---

# Från A till Ö om bostadsrätt

2018-05-15

**Riksbyggen Brf Midnattssolen**

### **Amortering**

Amorteringen är avbetalning av en skuld. Föreningens amorteringar följer en särskild plan, 1% årlig rak amortering.

### **Andelstal**

För varje lägenhet fastställs ett andelstal av bostadsrättsföreningens styrelse. Andelstalet beräknas bl a utifrån respektive lägenhets storlek och utrustning.

### **Andrahandsupplåtelse**

Om bostadsrättshavaren vill hyra ut sin lägenhet i andra hand eller låna ut den gratis, måste en ansökan skickas till styrelsen. Godkännande skall inhämtas innan andrahandsuthyrningen får påbörjas.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren ansöka om hyresnämndens tillstånd till upplåtelse. Om hyresnämnden lämnar tillstånd får bostadsrättshavaren upplåta lägenheten i andra hand. För att hyresnämnden skall lämna godkännande krävs att bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ifråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter är initiala avgifter som betalas till kommunen (eller till annan huvudman) för viss service, exempelvis:

- Fjärrvärme
- Vatten- och avlopp, s k VA-avgift
- El
- TV/Data/Tele

Avgifterna är medräknade i produktionskostnaden.

### **Avgifter**

Bostadsrättshavarens ska till föreningen betala insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Lägenheten får inte tillträdas förrän insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa kostnaden för anläggningstillgångars (företrädesvis byggnader) värdeminskning.

Grundregeln är att avskrivningar sker under tillgångens ekonomiska livslängd med årliga belopp som motsvarar den ungefärliga värdeminskningen. Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan.

Avskrivningarna kan medföra ett bokföringsmässigt underskott initialt. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

### **Avsägelse av bostadsrätt**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Vid avsägelse får bostadsrättshavaren ingen ersättning för bostadsrätten från föreningen.

### **Avyttring**

Så snart upplåtelseavtal tecknats äger bostadsrättshavaren rätt att fritt avyttra sin bostadsrätt. Dock måste den nya ägaren ansöka och beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen för att få utöva bostadsrätten.

### **Besittningsskydd**

Bostadsrättshavarens nyttjanderätt är ej tidsbegränsad och gäller under förutsättning att lägenheten ej utnyttjas på ett enligt bostadsrättsföreningens stadgar otillåtet sätt.

### **Bostadsrätt**

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

### **Bostadsrättslagen, stadgar**

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska

föreningar. Har bostadsrättsföreningen antagit ordningsregler måste bostadsrättshavaren även följa dessa.

### **Bostadsrättsföreningen**

Det är bostadsrättsföreningen, dvs indirekt medlemmarna i föreningen, som äger fastigheten. Medlemmarna väljer årligen på föreningsstämman en styrelse som har till uppgift att förvalta föreningen och bl a fastställa avgifterna i föreningen.

### **Bostadsrättshavare**

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

### **Byggande styrelse**

Före och under byggtiden består styrelsen av representanter valda av Riksbyggen, övriga stiftare och föreningsstämman.

### **Byggförsäkring**

Riksdagen fattade i april 2014 beslut om ett avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen, med start från och med den 1 juni 2014. Riksbyggen har valt att teckna en försäkring som ska ersätta byggförsäkringen och som kommer att ingå till alla våra nybyggnadsprojekt med produktionsstart från den 1 juni 2014 och framåt.

För mer information, se punkten

”Byggfelsskyddsförsäkring”.

### **Byggfelsskyddsförsäkring**

Detta är en ny försäkringsform som Riksbyggen kommer att teckna för alla nybyggnadsprojekt med produktionsstart från den 1 juni 2014. Försäkringen gäller i 10 år från och med slutbesiktningen av fastigheten och omfattar kostnaderna för att avhjälpa fel och/eller skada avseende utfört markarbete, byggkonstruktion, material eller arbete samt utvecklingsfel (utvecklingsfel omfattades ej i den tidigare byggförsäkringen). Vid skada kommer försäkringsbolaget samt Riksbyggen att bistå bostadsrättsföreningen i hanteringen av den uppkomna skadan.

### **Driftskostnader**

Bostadsrättsföreningens driftskostnader ingår i årsavgiften och inkluderar bl.a. följande;

- Ekonomisk förvaltning
- Fastighetsservice

- Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
- Energiarvode
- Trappstädning
- Utestädning (inkl snöröjning)
- Föreningens administration
- Föreningens försäkringar
- Uppvärmning (utom uppvärmning varmt vatten)
- Elförbrukning (utom hushållsel)
- Vattenförbrukning (utom varmvatten för lägenheten)
- TV/Data/Tele
- Renhållning/sophämtning
- Hisservice
- Serviceavtal
- Kollektiv anslutning (IMD) för hushållsel, varmvatten TV/Data/Tele med individuell debitering per lägenhet
- Förbrukningsmaterial
- Reparationer (löpande underhåll)

### **Ekonomisk plan**

Den ekonomiska planen är en kalkyl och beskrivning över de ekonomiska villkoren för bostadsrättsföreningen. Den upprättas enligt bostadsrättslagen, vilket bl a innebär att den skall granskas av två behöriga experter, sk intygsgivare. Ekonomisk plan skall registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal får tecknas.

### **Ekonomisk prognos**

Ekonomisk prognos är en sk kassaflödesberäkning, som utvisar föreningens beräknade ekonomiska situation framåt i tiden. Denna prognos tar, så långt det är möjligt, hänsyn till villkor såsom fastighetsavgift/fastighetsskatt och andra faktorer som kan komma att påverka föreningens ekonomi.

### **Entreprenad**

För genomförandet av projektet tecknar bostadsrättsföreningen ett sk Riksbyggenavtal (RB-avtal) med Riksbyggen ekonomisk förening. Detta

avtal, som är en totalentreprenad, innebär att Riksbyggen åtager sig att utföra alla för projektets genomförande nödvändiga arbetsmoment till ett fast överenskommet pris, som tillsammans med kostnaden för markförvärv, utgör den s k produktionskostnaden.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften är en skatt, som betalas i förhållande till taxeringsvärdet dock med en maximering på 1335\* kr/lägenhet (flerbostadshus) För närvarande gäller att fastigheter som är taxerade som bostäder, är befriade från fastighetsavgiften de femton första åren (dock ej färdigställande-året). Därefter utgår hel fastighetsavgift. För lokaler utgår hel fastighetsskatt hela tiden.

Fastighetsavgiften/Fastighetsskatten betalas av bostadsrättsföreningen och inte av den enskilde bostadsrättshavaren, d v s kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt ingår i årsavgiften.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt för färdigställande-året är medräknad i finansiering av projektet.

\*) Gällande belopp för 2018, indexhöjning sker en gång per år.

### **Fastighetstaxering**

Fastighetsavgiften/Fastighetsskatten grundar sig på att ett taxeringsvärde blir åsatt fastigheten. Taxeringsvärdet har som utgångspunkt att relatera 75 % av fastighetens marknadsvärde.

### **Finansiering**

Byggprojektet finansieras genom insatser och lån vilka framgår av kostnadskalkyl resp ekonomisk plan.

### **Fond för bostadsrättshavarens underhåll**

Med inre fond menas att medel avsätts för att användas av bostadsrättshavaren för underhåll, tapetsering, målning, inköp av vitvaror m m för den egna lägenheten.

Beslut om avskaffande, inrättande och årlig avsättning till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

### **Fond för planerat underhåll**

Se underhåll.

### **Föreningens medlemmar**

Medlemskap i föreningen kan beviljas

- Riksbyggen ekonomisk förening
- Föreningens stiftare till dess att ny styrelse valts på den ordinarie stämma som infaller närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus.
- Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Vid föreningsstämma skall följande punkter behandlas;

- Framläggande av styrelsens årsredovisning
- Framläggande av revisorernas berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut angående antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleanter
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

### **Förhandsavtal**

Förhandsavtal tecknas för att garantera köparen rätt till viss lägenhet. I samband med tecknandet av förhandsavtal skall förskott inbetalas.

Förhandsavtalet, som skall grundas på en kostnadskalkyl, är bindande. Bryts avtalet före upplåtelsen äger bostadsrättsföreningen rätt till ersättning för uppkomna kostnader.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare. I intyget skall de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

### **Förskott**

Förskott är en del av insatsen som uttages i samband med tecknande av förhandsavtal.

En bostadsrättsförening har rätt att ta emot förskott under förutsättning att Bolagsverket har lämnat tillstånd. Bolagsverket skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet som är granskad av intygsgivare och att föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

### **Förtida räntebindning**

Förtida räntebindning innebär att investeringslånet, helt eller delvis, placeras redan vid byggstart till en fastställd räntenivå.

### **Förvaltning**

Med förvaltning avses teknisk och ekonomisk administration samt skötsel av bostadsrättsföreningen och dess fastigheter.

### **Förvaltningsarvode**

Förvaltningsarvoden är den ersättning som bostadsrättsföreningen betalar för förvaltningen.

### **Garantibesiktning**

Garantibesiktning av hela entreprenaden utförs fem år efter slutbesiktning. Två år efter godkänd slutbesiktning skall en särskild besiktning (tvåårsbesiktning) utföras av hela projektet. Vid denna besiktning kontrolleras ånyo byggnaderna. Punkter

som vid slutbesiktningen hänförs till garanti-besiktningen granskas särskilt.

### **Handpenning**

Handpenning är en del av insatsen som erlaggs i samband med tecknande av upplåtelseavtal.

### **Hemförsäkring**

Varje bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget som omfattar det underhållsansvar bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### **Insats**

Insatsen är en kapitalinsats som erlagges vid upplåtelse av en bostadsrätt. Bostadsrättens insats ligger till grund för fördelning av eventuellt förmögenhetsvärde.

### **Inteckning**

Bostadsrättsföreningen upptar nödvändiga lån mot säkerhet i fastigheten. Bostadsrättsföreningen pantsätter fastigheten till långivaren genom överlämnande av pantbrev. Pantbrev erhålles genom att fastighetsägaren ansöker om inteckning i fastigheten.

### **Intresseförening**

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggen genom den lokala intresseföreningen. Det finns 33 intresseföreningar vilka är Riksbyggen bostadsrättsföreningars intresseorganisationer. Dessa är ideella föreningar. Intresseföreningarna är näst största ägare i Riksbyggen (se Riksbyggen ekonomisk förening).

### **Investeringslån**

Investeringslån är det lån som bostadsrättsföreningen upptar för att finansiera byggprojektet, se vidare finansiering.

### **Kostnadskalkyl**

Kostnadskalkylen redovisar bostadsrättsföreningens beräknade kostnader och utgifter samt innehåller en ekonomisk prognos. Kostnadskalkylen skall granskas av två intygsgivare (se förhandsavtal).

### **Kreditiv**

Kreditiv är de lån som upptages för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet under byggtiden, dvs huvudsakligen kostnader för entreprenader o dyl. Kreditivkostnaden ingår i den totala

produktionskostnaden d v s dessa kostnader ingår i den fasta ersättningen enligt RB-avtal.

### **Kundtidning**

Riksbyggens tidning ”Öppet Hus”, utdelas till våra boende och bosparare fyra gånger per år.

### **Lagfart**

Lagfart är en officiell registrering av vem som äger en fastighet. För registreringen tas en avgift och vidare ska stämpelskatt betalas. Kostnader för lagfart, ingår i produktionskostnaden.

### **Lokalförening**

Lokala fackliga och andra folkrörelseorganisationer är medlemmar i Riksbyggen genom lokalföreningar. Lokalföreningarna är ideella föreningar.

Föreningens ändamål är:

**att** främja en sund utveckling av förhållandena på byggnads- och bostadsmarknaden

**att** medverka i utvecklingen av Riksbyggens ställningstaganden i samhälls- och boendefrågor

**att** medverka i Riksbyggens opinionsbildning

**att** främja de kooperativa idéerna i sitt eget arbete och i samverkan med andra organisationer som stöder kooperativ utveckling

**att** medverka till markanskaffning och fastighetsförvärv i samband med den verksamhet som Riksbyggen bedriver

**att** bilda bostadsrätts- och kooperativa hyresrättsföreningar

**att** sprida kännedom om Riksbyggens verksamhet samt

**att** verka för ett aktivt bostadssparande inom Riksbyggen BoSpar.

### **Lån**

Se finansiering.

### **Medlemskap**

För att få utöva bostadsrätten måste man vara medlem i bostadsrättsföreningen. Medlemskap kan endast beviljas den som uppfyller villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar. Styrelsen prövar ansökan om medlemskap i föreningen. För medlemskap krävs bland annat att sökanden kan

förväntas fullgöra sina betalningar till föreningen varför hänsyn tas till den sökandes betalningsförmåga.

### **Mervärdeskatt**

All byggmoms som skall erläggas i projektet är medräknad i produktionskostnaden.

### **Miljö**

Vid val av byggmaterial och produktionsmetoder beaktas miljöaspekter.

### **Nyckelutlämning**

Nycklar överlämnas under förutsättning att hela insatsen och avgiften för första månaden är betald.

Kvitton medtages och uppvisas vid hämtning av nycklar.

### **Pantbrev**

Pantbrevet är själva beviset på att inteckning utfärdats i fastigheten.

### **Pantförskrivning**

Varje bostadsrättsinnehavare har möjlighet att pantförskriva sin bostadsrätt till långivande bank som säkerhet för ett eget upptaget lån.

### **Riksbyggenavtal (rb-avtal)**

Vid genomförande av nybyggnadsprojekt med s k RB-avtal tecknar bostadsrättsföreningen avtal med Riksbyggen om utförande av det aktuella projektet till ett fast pris. Alla kostnader, utom de för fastighetsförvärv, ingår i det fasta priset.

Riksbyggens åtagande med bostadsrättsföreningar omfattar också att med bostadsrätt senast på avräkningsdagen – vilken är sista dagen i den månad som infaller fem (5) månader efter godkänd slutbesiktning - förvärva eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter.

### **Riksbyggen ekonomisk förening**

Riksbyggen är en ekonomisk förening, som genom sin medlemsstruktur har en bred förankring i många folkrörelser. Ägarna är bl a;

- 20 LO-förbund
- Intresseföreningar
- Lokalföreningar
- KF

- Folksam
- Fackliga avdelningar

### **Riksbyggens 5-årsgaranti**

Vid genomförande med RB-avtal åtar sig Riksbyggen att, inom fem år från det att samtliga lägenheter upplåtits, av föreningen förvärva avsågda lägenheter. Garantin gäller endast bostadsrätter som avsågts av bostadsrättshavaren/na, till vilken bostadsrätten ursprungligen blivit upplåten.

### **Räntekostnader**

De lån som bostadsrättsföreningen upptar för att finansiera projektet framgår av projektets kostnadskalkyl resp ekonomisk plan. För dessa lån uppkommer räntekostnader och amortering.

Storleken på de bedömda räntekostnaderna framgår av kostnadskalkyl resp ekonomisk plan.

### **Slutbesiktning**

Före inflyttning och när entreprenaden är färdigställd kommer slutbesiktning av bl a lägenheterna att äga rum. Besiktningen utförs av en besiktningsman som är gemensamt utsedd av Riksbyggen och bostadsrättsföreningen. Vid slutbesiktningen deltar som praxis representanter för bostadsrättsföreningen, entreprenören, Riksbyggen och ett antal besiktningsmän.

Genom kallelse erbjuds bostadsrättshavaren en funktionsgenomgång av bostaden. Denna genomförs i nära anslutning till eller i samband med slutbesiktning. Vid funktionsgenomgången gås besiktningsutlåtandet mm igenom.

Eventuella fel som framkommit vid slutbesiktningen kommer om möjligt att avhjälpas före inflyttning.

### **Stadgar**

Stadgar för bostadsrättsföreningen upprättas i enlighet med bostadsrättslagen.

### **Taxeringsvärde**

Se fastighetstaxering.

### **Underhåll**

Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna har ett delat ansvar för underhållet av fastigheten. Något förenklat kan sägas att bostadsrättshavarna har underhållsskyldighet inom lägenheten medan bostadsrättsföreningen svarar för gemensamma delar och det yttre underhållet. Av föreningens stadgar

framgår närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet.

Köpare av bostadsrätt i Riksbyggen kan också erhålla broschyren ”Vem svarar för underhållet”.

Viss del av årsavgiften avsätts för underhåll av fastigheten till en fond för planerat underhåll. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

### **Upplåtelseavtal**

Upplåtelseavtalet, som skall grundas på en ekonomisk plan, är bindande. Se även Ekonomisk plan. Avtalet tecknas mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening, varigenom bostadsrättsföreningen upplåter lägenhet med bostadsrätt.

### **Årsavgift**

Varje medlem skall löpande betala en avgift till föreningen, s k årsavgift. Årsavgift inkluderar vatten och värme.

Hushållsel, d v s den el som förbrukas i lägenheten samt förbrukning av varmvatten ingår ej i årsavgiften. Individuell mätning utförs av dessa. TV/Data/Tele ingår i årsavgiften

Styrelsen skall fastställa årsavgiften. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal förutom vad gäller fördelning av kostnader för nyttigheter där individuell mätning sker då avgiften ska ta sin utgångspunkt i uppmätt förbrukning.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för annan lägenhet än bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen.

Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### **Överenskommelse med konsumentverket**

Riksbyggen har träffat överenskommelse med Konsumentverket avseende marknadsföring av bostadsrätter.



## Register

Amortering .....	2	Kreditiv .....	5
Andelstal .....	2	Kundtidning .....	6
Andrahandsupplåtelse .....	2	Lagfart .....	6
Anslutningsavgifter .....	2	Lokalförening .....	6
Avgifter .....	2	Lån .....	6
Avskrivningar .....	2	Medlemskap .....	6
Avsägelse av bostadsrätt .....	2	Mervärdeskatt .....	6
Avyttring .....	2	Miljö .....	6
Besittningsskydd .....	2	Nyckelutlämning .....	6
Bostadsrätt .....	2	Pantbrev .....	6
Bostadsrättslagen, stadgar .....	2	Pantförskrivning .....	6
Bostadsrättsföreningen .....	3	Riksbyggenavtal (rb-avtal) .....	6
Bostadsrättshavare .....	3	Riksbyggen ekonomisk förening .....	6
Byggande styrelse .....	3	Riksbyggens 5-årsgaranti .....	7
Byggförsäkring .....	3	Räntekostnader .....	7
Byggförsäkringsförsäkring .....	3	Slutbesiktning .....	7
Driftkostnader .....	3	Stadgar .....	7
Ekonomisk plan .....	3	Taxeringsvärde .....	7
Ekonomisk prognos .....	3	Underhåll .....	7
Entreprenad .....	3	Underhållsplan .....	7
Fastighetsavgift/fastighetsskatt .....	4	Upplåtelseavtal .....	7
Fastighetstaxering .....	4	Årsavgift .....	7
Finansiering .....	4	Överenskommelse med konsumentverket .....	8
Fond för bostadsrättshavarens underhåll .....	4		
Fond för planerat underhåll .....	4		
Föreningens medlemmar .....	4		
Föreningsstämma .....	4		
Förhandsavtal .....	5		
Förskott .....	5		
Förtida räntebindning .....	5		
Förvaltning .....	5		
Förvaltningsarvode .....	5		
Garantibesiktning .....	5		
Handpenning .....	5		
Hemförsäkring .....	5		
Insats .....	5		
Inteckning .....	5		
Intresseförening .....	5		
Investeringslån .....	5		
Kostnadskalkyl .....	5		