
Från A till Ö om bostadsrätt

Reviderings datum 2018-10-03

Amortering

Amorteringen är avbetalning av en skuld. Föreningens amorteringar framgår av kostnadskalkyl respektive ekonomisk plan.

Andelstal

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

Andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste en ansökan skickas till styrelsen. Godkännande skall inhämtas innan 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. För kommun och landsting gäller särskilda regler.

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, VA, el.

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 två år från upplåtelsen och blir därigenom 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 lag och 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 bl a i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Har bostadsrättsföreningen antagit ordningsregler måste bostadsrättshavaren även följa dessa.

Bostadsrättsföreningen

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

Driftskostnader

Bostadsrättsföreningens driftskostnader ingår i årsavgiften omfattningen framgår av kostnadskalkyl respektive ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen är en kalkyl och beskrivning av de ekonomiska villkoren för bostadsrättsföreningen. Den upprättas enligt bostadsrättslagen, vilken föreskriver att den skall granskas av två behöriga experter, s k intygsgivare. Ekonomisk plan skall registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal får tecknas.

Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos är en 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

Projektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening, se Riksbyggenavtal. Innebärande att Riksbyggen åtar sig att utföra alla för projektets genomförande nödvändiga arbetsmoment till ett fast överenskommet pris, som tillsammans med kostnaden för markförvärv, utgör föreningens slutliga produktionskostnad (anskaffningskostnad).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är en skatt, som betalas i förhållande till taxeringsvärdet dock med en maximering på 1.337* kr/lägenhet avseende flerbostadshus och 7.812* kr/ hus avseende småhus. För närvarande gäller att fastigheter som är taxerade som bostäder, är befriade från fastighetsavgiften de femton första åren (dock ej färdigställandeåret). 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 färdigställandeåret 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 respektive ekonomisk plan

Fond för planerat underhåll

Se underhåll.

Föreningens medlemmar

Medlemskap i föreningen kan beviljas

- Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.
- 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.

Föreningsstämma

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

Vilka punkter som skall behandlas på föreningsstämman framgår av föreningens stadgar och utsänd kallelse.

Förhandsavtal

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

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 uttas 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 innan slutplaceringen av föreningens lån, 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. Vid denna besiktning kontrolleras ånyo byggnaderna. Punkter som vid slutbesiktningen hänförts till garantibesiktningen granskas särskilt. Eventuellt kan en särskild besiktning utföras tidigare av projektet.

Handpenning

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

Hemförsäkring

Varje bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen. Bostadsrättstillägget omfattar det underhållsansvar bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Insats

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

Inteckning

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

Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggen genom den lokala intresseföreningen. Det finns 30-tal 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 upptas för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet under byggtiden, dvs huvudsakligen kostnader för entreprenader o dyl. Kreditivkostnaden ingår i den slutliga produktionskostnaden, se vidare entreprenad.

Lagfart

Lagfart är en officiell registrering av vem som äger en fastighet. Kostnader för lagfart ingår i produktionskostnaden, se vidare entreprenad.

Lokalförening

Lokala fackliga och andra folkrörelseorganisationer är medlemmar i Riksbyggen genom lokalföreningar. Lokalföreningarna ska:

Främja en sund utveckling av förhållandena på byggarbetsmarknaden både vad det gäller ordning och reda, seriösa entreprenörer och kollektivavtal för de anställda och arbetsmiljön vid både nyproduktion och ombyggnation.

Medverka i utvecklingen av Riksbyggens roll som samhällsutvecklare och byggherre samt verka för en social, ekologisk och ekonomisk hållbar utveckling av bostadsmarknaden. Genom god kunskap om Riksbyggens olika erbjudanden inom bostadsrätter, hyresrätter, kooperativa hyresrätter och ombyggnation sprida kännedom om Riksbyggens och lokalföreningens verksamhet.

Arbeta utifrån Riksbyggens kooperativa värdegrund och samverka med andra organisationer som stöder kooperativ utveckling. Medverka i utbildningen av Riksbyggens personal, andelsägare och byggande styrelser både vad gäller lokalföreningens och den byggande styrelsens uppdrag och Riksbyggens kooperativa värdegrund; långsiktighet, trygghet, samverkan och nytänkande.

Bidra med nätverk och lokalkännedom och vara en länk i det långsiktiga relationsbyggande arbetet med lokala beslutsfattare i kommunerna.

Tillsammans med de lokala andelsägarna och Riksbyggen stifta bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar och utse byggande styrelser i sådana föreningar.

Lån

Se finansiering.

Medlemskap

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.

Nyckelutlämning

Nycklar överlämnas i samband med tillträdet. Närmare information översändes innan tillträdet.

Pantbrev

Pantbrevet är själva beviset på att inteckning utfärdats i fastigheten.

Pantförskrivning

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

Riksbyggenavtal (Rb-avtal)

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

Riksbyggens åtagande omfattar också att med bostadsrätt senast fem 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;

- 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 avsågs av bostadsrättshavaren/na, till vilken bostadsrätten ursprungligen blivit upplåten.

Räntekostnader

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

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

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 normalt 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 går besiktningsutlåtandet mm igenom.

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

Stadgar

Stadgar för bostadsrättsföreningen upprättas i enlighet med bostadsrättslagen. Riksbyggen har framtagna normalstadgar.

Taxeringsvärde

Se fastighetstaxering.

Tomträtt

Kommunen kan upplåta mark med tomträttsavtal, vilket innebär att bostadsrättsföreningen betalar en årlig avgäld till kommunen. Om fastigheten upplåts med tomträtt framgår av ekonomisk plan.

Underhåll

Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna har ett delat ansvar för underhållet av fastigheten. Något förenklat kan sägas att bostadsrättshavarna har underhållsansvaret inom lägenheten medan bostadsrättsföreningen svarar för gemensamma delar och det yttre underhållet. Av föreningens stadgar framgår närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Köpare av bostadsrätt i Riksbyggen kan också erhålla broschyren ”Vem svarar för underhållet”. Notera dock att föreningen kan ha gjort egna anpassningar av underhållsbestämmelserna i stadgarna.

Viss del av årsavgiften avsätts till en fond för planerat underhåll av fastigheten. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som 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. Vad som inkluderas i årsavgiften framgår av kostnadskalkyl respektive ekonomisk plan.

Styrelsen fastställer årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften fördelas enligt lägenheternas andelstal.

Årsavgift betalas månadsvis. Regleras i enlighet med föreningens stadgar.

Register

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