
Från A till Ö om bostadsrätt

2018-04-30

Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna

Amortering

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

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, 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 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, d v s 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.

Driftskostnader

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

- Ekonomisk förvaltning
- Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
- Trappstädning
- Utestädning (inkl snöröjning) på allmän mark
- Föreningens administration
- Föreningens försäkringar
- Uppvärmning (utom uppvärmning varmt vatten)
- Elförbrukning (utom hushållsel)
- Vattenförbrukning (utom varmt och kallt vatten för lägenheten)
- TV/Data/Tele

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, s k intygsgivare. Ekonomisk plan skall registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal får tecknas.

Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos är en s k 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 s k Riksbyggen avtal (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 1 337 kr. 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 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.

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 erläggs i samband med tecknande av upplåtelseavtal.

Hemförsäkring

Varje bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring, som bör kompletteras med ett sk bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det underhållsansvar bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Insats

Insatsen är en kapitalinsats som erlägges 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 långgivaren 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.

Kreditiv

Kreditiv är de lån som upptages för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet under byggtiden, d v s 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.

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.

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 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 för-ankring 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 ekonomisk plan. För dessa lån uppkommer räntekostnader och amortering.

Storleken på de bedömda räntekostnaderna framgår av 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.

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.

Register

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