

---

---

# Från A till Ö om bostadsrätt

Daterad 2021-05-31



### **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 ska inhämtas innan uthyrning 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 ska 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 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 inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

### **Avskrivningar**

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

### **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 bland annat i föreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Har bostadsrättsföreningen antagit ordningsregler måste bostadsrättshavaren även följa dessa.

### **Bostadsrättsförening**

Det är bostadsrättsföreningen, dvs indirekt medlemmarna i föreningen, som äger fastigheten. Medlemmarna väljer årligen, på föreningsstämman, en styrelse som har till uppgift bland annat 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 ska granskas av två behöriga experter, s k intygsgivare. Ekonomisk plan ska 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.

### **Ekosystemtjänstanalys**

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering är ett exempel på en ekosystemtjänst. När Riksbyggen köper mark analyserar vi vad naturen bidrar med på just den platsen, och ser hur vi kan agera för att minst bidra på samma sätt när vårt område är färdigt. Det innebär att vi återskapar viktiga ekosystemtjänster i din boendemiljö.

### **Energideklaration**

Energideklaration är ett dokument med bland annat uppgifter om hur mycket energi som används i ett hus. Energideklarationen är till för den som ska köpa eller hyra en bostad. Energideklarationen kan då användas för att jämföra olika hus med varandra. I energideklarationen kan också förslag på energi-effektiviseringsåtgärder finnas. En energideklaration tas fram av en certifierad energiexpert.

### **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).

### **Fastighet**

Med fastighet avses ett markområde inklusive byggnader, vegetation och andra fasta anordningar inom markområdet. En bostadsrättsförening äger en eller ibland flera fastigheter.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften är en skatt, som betalas i förhållande till taxeringsvärdet dock med en maximering på 1 459\* kr/lägenhet avseende flerbostadshus och 8 524\* 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 bostadsrättsinnehavaren, d v s kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt ingår i årsavgiften.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt för färdigställandeåret är medräknad i finansiering av projektet.

\*) Gällande belopp för 2021, indexhöjning sker varje 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

### **Föreningens lån**

Föreningens lån är det lån som bostadsrättsföreningen upptar för att finansiera byggprojektet.

### **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 stämman som infaller närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus.

### **Föreningsstämma**

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

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

### **Förhandsavtal**

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

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

### **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. Tillstånd ges om det finns en kostnadskalkyl som är intygsgiven samt att föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

### **Förtida räntebindning**

Förtida räntebindning innebär att föreningens lån, 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.

### **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 och 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 eventuellt förmögenhetsvärde.

### **Inteckning**

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

### **Intresseförening**

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggen genom den lokala intresseföreningen. De är geografiskt fördelade över hela landet och sammanlagt finns det ett 30-tal intresseföreningar som organiserar cirka 1 600 bostadsrättsföreningar inom Riksbyggen. Deras huvuduppgift är att kanalisera och tillvarata bostadsrättsföreningarnas ägande av Riksbyggen, men de bedriver också ett omfattande utbildningsverksamhet för sina medlemmar.

### **Kostnadskalkyl**

Kostnadskalkylen redovisar bostadsrättsföreningens beräknade kostnader och intäkter samt innehåller en ekonomisk prognos. Kostnadskalkylen är försedd med intyg av två intygsgivare. I intyget ska de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges.

### **Kreditiv**

Kreditiv är de lån som upptas för att finansiera bostadsrättsföreningens verksamhet under byggtiden. Kreditivkostnaden ingår i den slutliga produktionskostnaden.

### **Lagfart**

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

### **Lokalförening**

Lokalföreningarna organiserar lokala fackliga organisationer och andra folkrörelseorganisationer som medlemmar i Riksbyggen. Dess främsta uppgift är att bedriva opinionsarbete kring frågor som har med bostadsbyggande att göra. Det finns 24 lokalföreningar runt om i Sverige.

Lokalföreningarna medverkar även till bildandet av nya bostadsrättsföreningar genom att under byggtiden utse representanter i den så kallade byggande styrelsen. Den byggande styrelsen är ansvarig för bostadsrättsföreningen fram till dess att de boende själva tar över.

### **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 ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder.

### **Räntekostnader**

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

Storleken på de bedömda räntekostnaderna framgår av kostnads kalkyl respektive ekonomisk plan.

### **Slutbesiktning**

Före inflyttning och när entreprenaden är färdigställd kommer slutbesiktning av bland annat 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 tillträdet. Vid funktionsgenomgång går igenom eventuella besiktningsutlåtandet, funktioner och skötsel i bostaden.

### **Samfällighetsförening**

Samfällighetsförening är en juridisk person som förvaltar gemensamhetsanläggningar, det vill säga sådana anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter, exempelvis garage, gårdar eller vägar. Samfällighetsföreningens medlemmar utgörs av fastighetsägare till de fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningarna. Detta innebär att din bostadsrättsförening kan vara medlem i en samfällighetsförening i vilken även andra bostadsrättsföreningar ingår.

### **Stadgar**

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

### **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.

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

### **Upplåtelseavtal**

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

### **Årsavgift**

Varje medlem ska 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 stadga