



Styrelsen för Brf. Nissöga har sammanställt denna ordlista för er boende. Vi hoppas att denna ordlista kan vara ett stöd vid era bostadsrättsfrågor.

Bostadsrätt från A till Ö

Andelstal

Beskriver hur stor procentuell andel du har i föreningen och hur stor andel av årsavgifterna som lägenheten skall betala. En förening brukar ha insats eller andelstal som beräkningsgrund för årsavgifterna. Det framgår av stadgarna vilken beräkningsgrund som gäller för just din förening. Oftast är andelstalet detsamma som lägenhetens ursprungliga insats i förhållandet till den totala insatsen och kan förenklat uttryckt sägas visa varje bostadsrätts andel av föreningens tillgångar och skulder.

Total årsavgift för ett visst år kan du i efterhand få fram från föreningens årsredovisning. Din årsavgift (månadsavgiften x 12) skall du få fram genom att multiplicera andelstalet (oftast uttryckt i procent) med total årsavgift. Om ditt andelstal är 0,5% och totala årsavgiften är tio miljoner är din årsavgift alltså 50 000 kr. Dela siffran på 12 så får du fram månadsavgiften. Uppgifterna om insats/andelstal skall även framgå av ekonomisk plan som, som är aktuell tills ny ekonomisk plan antas eller föreningsstämman i behörig ordning beslutat om förändring av insats eller andelstal.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand av hela lägenheten. Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd från styrelsen och ansökan skall vara skriftlig. Den som hyr din lägenhet blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Uthyrningen är ofta tidsbegränsad till maximalt 2 år.

Ansvarsfrihet

På ordinarie föreningsstämma prövas frågan om styrelseledamöternas ansvarsfrihet. De kan nekas ansvarsfrihet om de skadat föreningen ekonomiskt och därför bli avkrävda skadestånd.

Avsägelse

Bostadsrättshavare som utan ersättning vill lämna tillbaka sin bostadsrätt till föreningen. Uppsägningstiden är 3 månader.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar, skulder och eget kapital vid ett visst datum, räkenskapsårets sista dag. Finns med i föreningens årsredovisning.

Bostadsrätt

Den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelseformen, nyttjanderätt av en viss lägenhet på obegränsad tid. Endast den som är medlem i föreningen får ha bostadsrätt. Bostadsrätt räknas som lös egendom.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med minst 3 medlemmar. Bostadsrättsföreningen ska vara registrerad hos Bolagsverket och ändamålet är att i det ägda huset upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Bostadsrättslagen (BRL)

Bostadsrättslagen är den lag som reglerar bostadsrättsföreningens verksamhet och medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. Se även lag om ekonomiska föreningar.

Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. Ekonomisk plan måste granskas av intygsgivare behörig av Boverket. Planen visar en ekonomisk och teknisk beskrivning av föreningens verksamhet. Här finns också en förteckning över lägenheterna och dess insats. Den ekonomiska planen är offentlig och kan vid behov beställas från bolagsverket. Sker förändringar av väsentlig betydelse skall en ny ekonomisk plan upprättas. I de allra flesta föreningar har endast den ursprungliga ekonomiska planen upprättats.

Föreningstämma

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ska hållas en gång per år (ordinarie föreningsstämma). Medlemmar och styrelse kan påkalla extra föreningsstämma under särskilda förutsättningar. (Se vad som gäller i er förenings stadgar).

Till ordinarie föreningsstämman kan medlemmarna lämna motioner (förslag från medlemmar). Se i stadgarna om när motionen skall vara inlämnad.

Förhandsavtal

Avtal som främst används vid nyproduktion av lägenheter och som träffas innan alla förutsättningar är klara och den ekonomiska planen kan upprättas. Avtalet innebär skyldighet för förening och förhandstecknare att teckna upplåtelseavtal.

Hyresnämnd

Finns på flera orter i Sverige och prövar främst hyrestvister. För bostadsrätter prövar nämnden främst medlemskap, rätten för föreningen att göra ändringar i lägenheten och andrahandsuthyrning.

Hyresrätt

En upplåten nyttjanderätt på begränsad tid. Observera skillnaden mot bostadsrätt som är en upplåten nyttjanderätt på obegränsad tid.

Inre reparationsfond

Pengar som sätts av från årsavgiften för att kunna användas av bostadsrättshavaren för underhållet inne i lägenheten. Bokförs som en skuld i bostadsrättsföreningens balansräkning. När bostadsrätten säljs följer kvarstående pengar med bostadsrätten och övertas av köparen. Allt fler föreningar avskaffar denna fond då den medför en stor kostnad att administrera.

Inre underhåll

Den skyldighet som en bostadsrättshavare har enligt stadgar och bostadsrättslag att sköta underhållet av sin lägenhet.

Insats

Insats enligt ekonomisk plan som den första ägaren till bostadsrätten betalar till bostadsrättsföreningen. Det totala insatsbeloppet ser ni i föreningens balansräkning.

Intygsgivare

Av Boverket behörig person att granska ekonomiska planer och avge ett intyg över granskningen.

Kapitaltillskott

Om föreningen behöver mer pengar kan föreningsstämman besluta om kapitaltillskott. Detta är ett alternativ om föreningen inte vill eller kan låna mer pengar. Samtliga medlemmar betalar då in sin andel av kapitaltillskottet. Kapitaltillskott redovisas på egen rad i balansräkningen. Kapitaltillskott är avdragsgillt för bostadsrättshavaren vid beräkning av kapitalvinst/kapitalförlust.

Lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen)

Själva grundlagen till en bostadsrättsförening då den är en ekonomisk förening. Ofta hänvisar bostadsrättslagen till denna lag, främst i frågor om styrelse, revisorer och föreningsstämma.

Likabehandlingsprincipen

En grundläggande princip i bostadsrättsföreningen är likabehandlingsprincipen. Föreningsstämman, styrelsen m fl har skyldighet att behandla alla medlemmar lika. I föreningens stadgar kan du läsa om vad som gäller i just din förening. Utöver stadgarna kan du se vad som är beskrivet i bostadsrättslagen.

Likviditet

Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.

Lägenhetsförteckning

Ett, icke offentligt, register som varje bostadsrättsförening har skyldighet att föra. I registret noteras bl.a. ägare till bostadsrätterna samt vilka pantsättningar som finns. Läs mer i bostadsrättslagen 9 kap. 10§.

Medlemsförteckning

Ett, offentligt, register över föreningens medlemmar. Skall innehålla uppgift om medlemmens namn och postadress samt om den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Motion

Förslag från medlemmar som skall behandlas på den ordinarie föreningsstämman. I stadgarna finns föreskrivet om när motionen skall vara inlämnad till styrelsen. Styrelsen skall redovisa motionerna och sitt ställningstagande till dessa i god tid före stämman. Motionerna skall finnas med som egen punkt på dagordningen till stämman.

Oäkta/äkta bostadsrättsförening

Det finns bara äkta bostadsrättsföreningar. I skattemässigt hänseende delar man upp föreningarna i privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag. Oäkta bostadsföretag beskattas på ett annorlunda sätt än privatbostadsföretag. Detta påverkar i högsta grad medlemmarna i bostadsrättsföreningar som beskattas som oäkta bostadsföretag. T ex har de inte möjlighet att få uppskov av kapitalvinst vid försäljning av bostadsrätt. I skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" finns dessa regler närmare beskrivet. Se vidare Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

Pantsättning

Bostadsrätten kan pantsättas, d.v.s. lämnas som säkerhet vid upptagning av lån. Pantsättning skall noteras i lägenhetsregistret.

Reporänta

Reporänta är den ränta som bankerna kan låna eller placera till Riksbanken på sju dagar. Reporänta styr även utlåningsräntan (alltid 0,75 procentenheter högre än reporäntan) som är den ränta bankerna får betala när de lånar pengar av Riksbanken över natten.

Resultaträkning

Visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Finns med i föreningens årsredovisning.

Revisor

Väljs av medlemmarna för att granska styrelsens förvaltning och bokföring.

Stadgar

Interna regler som varje bostadsrättsförening måste ha. Kompletterar så att säga lagen. Stadgarna är själva grunden för en bostadsrättsförening. I stadgarna beskrivs reglerna för föreningens verksamhet. Aktuella stadgar skall vara registrerade hos bolagsverket. Stadgarna skall du kunna få via styrelsen.

Styrelse

Tillsätts av föreningsstämman. Styrelsen är bostadsrättsföreningens företrädare och tecknar föreningens firma. Styrelsen svarar för den löpande verksamheten. Styrelsen skall också verkställa det som föreningsstämman beslutar. Styrelsen registreras hos bolagsverket.

Upplåtelse

När bostadsrättsföreningen första gången överlämnar en viss lägenhet till bostadsrättshavaren. Upplåtelse sker således endast en gång per lägenhet. När bostadsrätten framöver byter ägare kallas det överlåtelse (eller egentligen övergång, se nedan). Upplåtelsen skall vara mot ersättning (insats + eventuell upplåtelseavgift) och utan tidsbegränsning.

Upplåtelseavgift

En extra avgift som föreningen kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts senare än övriga bostadsrätter. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats enligt ekonomisk plan.

Upplåtelseavtal

Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt första gången överlämnas till bostadsrättshavaren.

Uppskov

Anstånd med att betala skatt på kapitalvinsten vid försäljning av en bostadsrätt.

Utträde

När en medlem lämnar bostadsrättsföreningen kallas det utträde. Man behöver inte söka om utträde. När man har sålt bostadsrätten räknas man per automatik ha lämnat bostadsrättsföreningen.

Årsavgift

Årsavgiften betalas av bostadsrättsinnehavarna och skall täcka föreningens kostnader. Vanligtvis delas årsavgiften i 12 delar och betalas per månad (månadsavgift).

Årsstämma

Annat namn på ordinarie föreningsstämma.

Övergång

Ett samlingsord för alla situationer när en bostadsrätt får en ny ägare, exempelvis genom överlåtelse, bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande.

Överlåtelse

När bostadsrätten går över till ny ägare genom försäljning, byte eller gåva. Den nya ägaren måste bli antagen som medlem i föreningen för att överlåtelse skall kunna äga rum.

