

DETTA ÄR BOSTADSRÄTTERNA

Intresse- och serviceorganisation som bildades 1921.

Demokratiskt uppbyggd medlemsorganisation som ägs av medlemmarna.

Finns i hela landet och representerar totalt 300 000 hushåll via 8 000 medlemsföreningar och 8 500 bosparare.



Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening
Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm
Tel 0775-200 100, www.bostadsratterna.se

VÅR VERKSAMHET 2017



KORT OM OSS

DETTA ÄR BOSTADSRÄTTERNA

Medlemsföreningen Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi har nästa 8 000 föreningar som medlemmar och är både landets största och äldsta intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätterna erbjuder även ett bosparande, där det vid årsskiftet fanns 8 500 medlemmar.

2016 firade vi vårt 95-årsjubileum. Vår organisation grundades redan 1921 när sextio föreningar i Stockholm gick ihop för att tillvarata gemensamma intressen. Främst var dessa av bostadspolitisk natur men även praktiska frågor som inköp av kol hanterades gemensamt. Fram till 2011 hette vi bostadsrättsorganisationen SBC.

OPINIONSBILDANDE VERKSAMHET

1921 var en av punkterna på föreningens dagordning att verka mot nya skattelagar som skulle missgynna bostadsföreningarna. Opinionsbildning inom bostadspolitik är fortfarande en av Bostadsrätternas viktigaste uppgifter. Det gör vi genom att dels driva egna frågor och dels fungera som remissinstans inom vårt expertområde. Vi företräder också våra medlemsföreningars intressen gentemot stat och kommun.

UPPSKATTAD RÅDGIVNING

I bostadsrättsföreningarnas vardag dyker det upp både stora och små problem som styrelseledamöterna behöver hjälp med. Möjligheten att inom ramen för medlemsavgiften få råd per telefon av våra experter är mycket uppskattad av våra medlemmar och anses av många vara den mest positiva delen med medlemskapet hos Bostadsrätterna. Tjänsten utnyttjas flitigt. Under 2017 besvarade vi cirka 14 600 telefonsamtal och 12 000 frågor via e-post.

Aktuell information sprider vi också i vårt nyhetsbrev *Bostadsrätterna Direkt* som skickas ut en gång per månad till styrelserna, både digitalt och i pappersform. Tidningen *Din Bostadsrätt* distribueras till boende och bosparare fyra gånger per år.

BOSTADSRÄTTSSKOLAN

Utbildning är en stor del av Bostadsrätternas verksamhet och varje år erbjuds ett brett utbud av kurser, främst riktade till styrelseledamöter i våra medlemsföreningar. I vårt utbildningsprogram finns såväl grundkurser för styrelsearbetet som mer situationsinriktade utbildningar, exempelvis om vattenskador och hur man handlar upp större entreprenader. Vi erbjuder också online-kurser för dem som av olika anledningar inte kan ta sig till våra kursorter.

Under 2017 har cirka 120 utbildningstillfällen arrangerats på olika platser i landet och ett stort antal boende i Sveriges bostadsrättsföreningar har fått nya eller fördjupade kunskaper.

INNEHÅLL

BOSTADSRÄTTERNA OCH VÅR VERKSAMHET	2
VD HAR ORDET	3
MEDLEMMAR OCH MEDLEMSFÖRMÅNER	4 - 5
PÅ KURS HOS BOSTADSRÄTTERNA.....	6
KOLL PÅ GDPR?	7
BOSTADSPOLITIKEN 2017.....	8 - 9
3 FRÅGOR TILL TVÅ POLITIKER	10 - 11
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	12 - 13
RESULTATRÄKNING	14
BALANSRÄKNING	15 - 16
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER	17 - 19
REVISIONSRAPPORT	20 - 21
BOSTADSRÄTTERNAS STYRELSE	22



VÅR VERKSAMHET 2017

Produktion: InfoMera IMR AB

Foto: Sofia Sabel, Bengt Alm, Marcus Lundstedt, Erja Lempinen, Anna Sigge, Scandinav.

Tryck: Stema Specialtryck, Borås

VD HAR ORDET

” *Vi ska fortsätta att leverera rådgivningen och utbildningarna i Bostadsrättsskolan med hög kvalitet. Och vi ska se till att utveckla våra erbjudanden ytterligare.*

ÅR 2017 får ses som rekordens år. Dels har Bostadsrätterna som organisation slagit rekord, och dels finns det olika rekord på bostadsmarknaden som både är positiva och negativa.

Som medlemsorganisation är Bostadsrätterna unik och vi skiljer ut oss från andra. Enligt våra stadgar ska vi främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Det gör vi bland annat genom att hjälpa styrelserna med stöd och rådgivning i form av att vi har bostadsrättsexperter som svarar på frågor med en stor bredd samt håller utbildningar i vår bostadsrättsskola. Vi är en oberoende organisation. Samtalen och andra kontakter med oss går inte ut på att vi ska sälja in juristtjänster eller ekonomisk och teknisk förvaltning. Medlemsföreningar får ringa, e-posta oss och delta på så många kurser de vill.

Att vi är unika ger också resultat i form av antalet anslutna bostadsrättsföreningar. Vi har haft en stabil ökning under många år och 2017 satte vi ett nytt rekord. Aldrig förr har vi växt så mycket som vi gjorde då, när vi nu kan stoltsera med en nettoökning med 900 föreningar och totalt 8 000 anslutna bostadsrättsföreningar. Detta är förstås glädjande och gör Bostadsrätterna till en starkare röst i omvärlden.

NÄR JAG BLICKAR UT i denna omvärld ser jag andra rekord, framför allt på bostadsmarknaden. Vi har rekordlåga räntor, vilket gör det förmånligt för dem som redan äger sin bostad. Bygandet sätter också rekord, då det var länge sedan det byggdes så många nya bostäder som det gjordes under 2017. Men det finns ett antal rekord som, så att säga, är mörka moln på himlen. Från hösten och framåt har vi sett att bostadsbygandet istället minskar, vilket är olyckligt när vi har en

rekordstor brist på bostäder. Minskningen kan förklaras med tillkommande kreditrestriktioner. Kontantinsatskravet på 15 procent kom redan 2010 och det medförde en högre tröskel för att köpa en bostad. Nu ser vi effekterna av amorteringskraven och i synnerhet det senare som infördes under 2018. Från att tidigare ha försvårat för främst den yngre generationen, påverkar det senaste amorteringskravet långt fler grupper. Den som inte har möjlighet att ta med sig kapital från en tidigare bostadsaffär får därmed stora svårigheter. Konsekvensen av en brist på kapital ger självklart ett lägre bostadsbyggande.

Detta är något som vi har tagit med oss i samtal med politiker. Vi pekar på att det är bra att amortera, men att det finns mer än bara makroperspektivet när vi tittar på hushållens skulder, nämligen mikroperspektivet. Då menar vi enskilda hushålls förutsättningar på bostadsmarknaden.

MEN FÖR ATT AVSLUTA med det positiva rekordet, att Bostadsrätterna är större än någonsin. Med detta rekord följer också ett ansvar. Vi ska fortsätta att leverera rådgivningen och utbildningarna i Bostadsrättsskolan med hög kvalitet. Och vi ska se till att utveckla våra erbjudanden ytterligare, både i den direkta rådgivningen men också vad gäller övriga tjänster. Vi är ju en medlemsorganisation som är till för medlemmarna.

Ulrika Blomqvist
Vd

VI VÄXER, OCH TAR GÄRNA EMOT FLER MEDLEMMAR

Vid årsskiftet var nästan 8 000 bostadsrättsföreningar medlemmar hos oss, vilket är nästan 900 fler än året innan. Vi ser det som ett gott betyg på vår verksamhet och alla de förmåner vi kan erbjuda. Ju fler vi blir, desto starkare blir också vår röst som opinionsbildare i olika bostadspolitiska frågor.

VÅR AMBITION är att tröskeln till att engagera sig i styrelsearbetet i bostadsrättsföreningen ska vara så låg som möjligt. Genom att stötta i vardagen och erbjuda relevant utbildning vill vi göra det möjligt för fler att ta steget.

Bostadsrätternas medlemserbjudande är unikt så till vida att vi inte är bundna till någon kommersiell verksamhet. Vi är en demokratiskt uppbyggd organisation, styrd av medlemmarna. Medlemsföreningar och bosparare väljer representanter till Bostadsrätternas fullmäktige och fullmäktige utser i sin tur organisationens styrelse.

I snart hundra år har vi arbetat specifikt med bostadsrättsfrågor. Det innebär att vi har byggt upp ett brett kunnande på området. Med den erfarenheten som utgångspunkt utformar vi våra medlemsförmåner som huvudsakligen utgörs av rådgivning per telefon och e-post, utbildning, trycksaker, försäkringar och inköpsrabatter.

EN NYHET bland medlemsförmånerna på försäkringssidan är Bostadsrätternas tioåriga renoveringsskydd. Den täcker fel i material, utförande och konstruktion efter renoveringar samt om- och tillbyggnader. Dessutom inkluderas utvecklingsfel, exempelvis skador som orsakats av att material eller metoder använts som vid tiden för byggandet ansetts fackmässiga, men som i efterhand visat sig ha brister av olika slag.

Försäkringen är framtagen utifrån ett behov som vi har identifierat i kontakterna med våra medlemsföreningar. För att den ska vara så heltäckande som möjligt har utformningen skett i samarbete med olika aktörer i fastighets- och byggbranschen.

EN FÖRMÅN som varit extra uppskattad under 2017 är våra mönsterstadgar, det vill säga en standardmall som fungerar för de allra flesta bostadsrättsföreningar. Att de varit extra populära i år beror på en ändring i lagen om

ekonomiska föreningar som genomfördes 2016. Lagändringen innebär att föreningarna behöver uppdatera sina stadgar senast den 30 juni 2018. Bostadsrätternas mönsterstadgar är uppdaterade för att följa den nya lagen. Alla medlemsföreningar kan ladda ner dem från vår webbplats.

Bostadsrättsföreningar som ännu inte gjort uppdateringen bör göra det omgående. Beslut om att ändra stadgarna tas av föreningsstämman enligt följande:

- om samtliga röstberättigande närvarar och två tredjedelar röstar ja räcker det med en stämman
- om inte samtliga närvarar ska beslutet fattas på två stämmor, på den första krävs att fler än hälften av de närvarande röstar ja och på den andra att minst två tredjedelar röstar ja.

För att uppfylla lagkravet måste den första föreningsstämman, med stadgeändring på dagordningen, hållas senast den 30 juni 2018.





Styrelserådgivning via telefon och e-post.



Tolv nummer av vårt nyhetsbrev till styrelsen och fyra nummer av vår tidning till alla hushåll i föreningen varje år.



Brett utbud av kostnadsfri utbildning för styrelseledamöter.



Föreningens egen webbplats, en kostnadsfri plattform för att skapa en egen hemsida för bostadsrättsföreningens verksamhet.



Specialanpassat och heltäckande försäkringsskydd – fastighetsförsäkring, byggfelsskydd och renoveringsskydd.



Förmånliga inköp, exempelvis utrustning till tvättstugan, larm, säkerhetsdörrar, bilburar och datorutrustning.

Se hela förmånspaketet på bostadsratterna.se/medlemsformaner

Bostadsrättens dag

SEDAN NÅGRA ÅR tillbaka är Bostadsrätterna samarbetspartner till mässan *Hem, villa & bostadsrätt*. Mässan är Nordens största boendemässa och lockar tiotusentals besökare varje år. Ungefär en tredjedel av dessa bor i bostadsrätt.

Bostadsrätterna deltar med en egen monter under samtliga mässtdagar, men bjuder också in till ett eget specialarrangemang i konferensavdelningen, Bostadsrättens dag.

Programmet för Bostadsrättens dag är uppdelat i två avdelningar. Styrelseledamöter kan gå en eller flera korta utbildningar kring olika aktuella ämnen. Parallellt har vi ett arrangemang på Kunskapsscenen som innehåller en serie kortseminarier riktade till personer som bor i bostadsrätt eller som är allmänt

intresserade av bostadsfrågor. Programpunkterna hålls både av våra egna medarbetare och av olika externa föreläsare och experter.

MÄSSAN HAR tidigare år anordnats både i Stockholm (Älvsjömässan) och i Göteborg. 2018 stryks Göteborg ur programmet och mässan hålls enbart i Stockholm.

Hösten 2018 går *Hem, villa & bostadsrätt* av stapeln den 11–14 oktober. Lördagen den 13 oktober arrangerar vi Bostadsrättens dag. Planeringen för programmet pågår och här intill presenterar vi ett axplock ur innehållet.

Observera att programmet är preliminärt. Mer information publiceras på vår webbplats i god tid innan mässan.

BOSTADSRÄTTENS DAG, 13/10 ÄLVSJÖMÄSSAN, STOCKHOLM

Utbildningar för styrelseledamöter

- underhållsplan kopplad till budget
- upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning
- att arbeta i styrelsen
- planera ekonomin

Seminarier på Kunskapsscenen

- att bo i bostadsrätt
- vad ska jag tänka på när jag ska låna pengar till lägenhetsköp
- vattenskador och försäkring
- andrahandsuthyrning
- ombyggnad av lägenhetens våtutrymmen



PÅ KURS HOS BOSTADSRÄTTERNA

Onsdagen den 7 mars samlades ett femtiotal personer i en konferenslokal i Göteborg för att förkovra sig. Kursen som hölls var "Arbeta i styrelsen", en grundkurs som riktar sig till både nya styrelseledamöter och de som varit med ett tag. I Bostadsrättsskolans utbud finns ungefär 120 kurstillfällen varje år som hjälper våra medlemmar att bli tryggare i sitt styrelsearbete.

JU MER MAN HAR på fötterna kunskapsmässigt, desto lättare är det att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse. Snabbaste vägen till kunskap går via Bostadsrättsskolan, med ett brett utbud av kurser som hålls från Malmö i söder till Luleå i norr.

Bostadsrätternas styrelserådgivare, som också leder våra kurser, har en enorm erfarenhetsbank att ösa ur. Den blir dessutom större för varje vecka som går, tack vare alla de frågor som kommer via telefon till vår rådgivning och som ställs av deltagarna på våra kurser. Våra utbildningar utgår därför på ett konkret och handfast sätt från föreningarnas vardag och de utmaningar som styrelsens medlemmar möter.

Utbildningarna är en del av det förmånspaket som ingår i medlemsavgiften. De är alltså kostnadsfria för medlemsföreningarnas förtroendevalda.

UTBILDNINGEN *Arbeta i styrelsen* i Göteborg i början av mars leddes av Kerstin Frykberg Andersson. Ett femtiotal styrelseledamöter från bostadsrättsföreningar runt om i Västsverige deltog.

– Som alltid var det många frågor. Vi svarar gärna, men frågorna måste vara allmänt hållna så att de känns aktuella för alla som deltar. Specifika frågor som rör den enskilda föreningen hänvisar vi i stället till vår telefonrådgivning, berättar Kerstin.

En stor del av kursutbudet är samma år från år. Eftersom nästan 8 000 föreningar är medlemmar är det ett stort antal ledamöter som är nya varje år.

– Vi märker inte någon avmattning i efterfrågan, tvärt om. Det händer dessutom en del i lagstiftningen över tid, förändringar som bidrar till ett behov av att uppdatera sina kunskaper. Ett exempel är när reglerna för uthyrning i andra hand ändrades för några år sedan.

Just andrahandsuthyrning tillsammans med hantering av vattenskador och på vilka grunder en ansökan om medlemskap i en bostadsrättsförening kan avslås är de absolut vanligaste områdena som ledamöterna har frågor om.

– Jag har arbetat på Bostadsrätterna i tio år nu, så det är ytterst sällan jag får en fråga som inte har ställts till mig tidigare. Men det beror också på att verksamheten är sig ganska lik mellan de olika bostadsrättsföreningarna.

UTÖVER KURSUTBUDET hålls varje år ett antal seminarier. De är kortare än kurserna och behandlar ett specifikt ämne.

– Seminarierna fungerar som komplement till utbildningarna. Den nya dataskyddsförordningen GDPR håller vi seminarier kring just nu, liksom om entreprenadjuridik och underhållsplanering.

Vi ordnar även något vi kallar för pop up-kurser. Dessa hålls på mindre orter och skapas utifrån efterfrågan. Om en förening mejlar till Bostadsrätterna och frågar om en specifik kurs kan hållas på den aktuella orten kontakter vi föreningar i närområdet och undersöker intresset. Blir det tillräckligt stort ordnar vi en kurs.

Sist men inte minst kan vi nu också erbjuda utbildning på distans via vår webbplats. *Så funkade styrelsen* är en grundkurs i fem avsnitt som vänder sig till den som är ny i styrelsen.

– Även om vi skulle vilja kan vi inte ha kursverksamhet överallt. Webben är då ett bra alternativ. Under 2017 gick 250 personer vår webbkurs, som lanserades så sent som i oktober. Våra vanliga kurser och seminarier lockade 3 200 deltagare. Det är inspirerande att hålla kurs och få möta våra medlemmar öga mot öga.



KOLL PÅ GDPR?

Den 25 maj 2018 ersätts personuppgiftslagen av GDPR, en europeisk dataskyddsförordning. Med GDPR blir det striktare regler kring hur personuppgifter får hanteras, vilket även påverkar bostadsrättsföreningar.

INFÖR ATT GDPR TRÄDER i kraft har vi genomfört utbildningar på flera olika platser. Osäkerheten om vad som gäller är stor.

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att föra två olika register. Medlemsförteckningen är offentlig, vilket innebär att den ska hållas tillgänglig för den som vill se den, till exempel köpare, mäklare, myndigheter med flera. Lägenhetsförteckningen är inte offentlig, men en medlem har rätt att ta del av sina uppgifter i detta register. Inga andra uppgifter än de obligatoriska bör föras i förteckningarna. Uppgifter som e-postadress och telefonnummer får föras i en separat kontaktlista, men då krävs samtycke från den enskilde medlemmen.

GDPR ställer också krav på att register, dokument och övrig information hanteras på ett sätt så att inga obehöriga kan komma åt dem. Några tips från oss är:

1. Föreningens förteckningar och ärenden bör inte lagras på någons privata dator.
2. Använd istället en molntjänst för arkivering och delning av dokument. Exempelvis kan vår plattform *Föreningens egen webbplats* användas eftersom det finns möjlighet att behörighetsstyra åtkomst till olika delar av webbplatsen.
3. Skapa en gemensam e-postadress som samtliga styrelsemedlemmar kommer åt. Mejla inte föreningsärenden från privata e-postadresser.
4. Mejla inte känsliga uppgifter okrypterat, exempelvis sådant som rör bostadsanpassningar eller störningar.
5. Dokumentation kring störningar bör hanteras separat, inte ihop med medlemsförteckningen. Informationen ska raderas så snart den inte längre är relevant.
6. Skapa rutiner för rensning av uppgifter som inte längre är nödvändiga att spara.

Läs gärna mer i Bostadsrätterna Direkt nummer 11, 2017 och nummer 2 och 4, 2018.

”Det finns alltid något viktigt att berätta för de andra i styrelsen efter varje kurs!”

Två av deltagarna på kursen i Göteborg var Mona Hedin och Anita Dahllöf från Brf Stationen Ytterby. Mona har varit med i styrelsen sedan föreningen bildades för tio år sedan. Tidigare var hon ordförande men är numera ”bara” ledamot. Anita är på väg in som ny i styrelsen, men har tidigare erfarenhet från samfällighetsföreningar.

Varför har ni valt den här kursen?

Mona: Jag har varit på många kurser hos Bostadsrätterna under årens lopp och de är alltid bra. Varför jag går på en utbildning som egentligen vänder sig till nya styrelseledamöter är för att det händer så mycket nytt hela tiden. Dessutom är det bra att få kontakter med andra föreningar och höra deras frågor. Det finns alltid något viktigt att berätta för de andra i styrelsen efter varje kurs, så även denna gång.

Anita: När jag nu ska ta plats i bostadsrättsföreningens styrelse kändes det viktigt med en ordentlig genomgång. Jag fick ut mycket av kvällen.

Vad kändes mest relevant i er verksamhet?

Mona: Kursledaren pratade bland annat om hur viktigt det är att skydd mot ohyra finns med i föreningens försäkring. Det var det första jag kollade när jag kom hem och vår försäkring täcker det. Sedan var det bra att hon pratade om uppdateringen av stadgarna som krävs efter ändringen av lagen om ekonomiska föreningar. Det skulle ju egentligen ha gjorts förra året men vi har inte hunnit med det än. Och sist men inte minst var det bra att få lite tips kring det här med kommunikation till medlemmar. Det är lätt att prata på gården när man träffar någon, men självklart ska alla medlemmar få samma information samtidigt.

Anita: Jag tar med mig informationen om de rättigheter och skyldigheter som alla medlemmar har. Dessutom tyckte jag att avsnittet om vad som gäller kring att acceptera nya medlemmar var informativt. Jag fick också en bättre förståelse för hur viktiga stadgarna är i föreningen, att de är vårt stöd när någon ifrågasätter beslut.



BOSTADSPOLITIKEN 2017

Parallellt med vårt arbete med att ge råd och stöd till alla våra medlemsföreningar lägger vi mycket tid på att lyfta fram våra frågor i den bostadspolitiska debatten. Hit hör bland annat att skriva debattartiklar, träffa ministrar och tjänstemän, lämna remissvar samt närvara vid partiernas årsstämmor.

BOSTADSFRÅGOR är ständigt aktuella på den politiska agendan och 2017 var inget undantag. Två av de frågor som förekommit i debatten är amorteringskravet, som redan införts och ytterligare förstärkts i början av 2018, och ränteavdragens vara eller inte vara, där inga beslut fattats än.

Konsekvenserna av amorteringskravet är att boendekostnaderna tar en allt större del av den tillgängliga inkomsten. Eftersom kravet enbart gäller nya lån innebär det i många fall att de som ska köpa sin första bostad får en väsentligt högre kostnad för sitt boende än de som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Om de alls har råd att köpa en bostad.

Utöver utlåningseffekter skapar amorteringskravet även inlåningseffekter då befintliga lån inte omfattas. Att flytta till en

större bostad kan därför bli väsentligt dyrare. Dessutom riskerar de med lägre inkomster att få en högre månadskostnad än personer som tjänar mer, se räkneexemplen här intill under Bokostnadskollen. Flera sådana exempel, som samtliga visar hur fel amorteringskravet slår, lyfte vi fram i vårt remissvar till Finansinspektionen i höstas när förslaget om det skärpta amorteringskravet lades fram.

Från Bostadsrätternas sida anser vi att amortering i grunden är positivt. Däremot måste större hänsyn tas till det enskilda hushållets förutsättningar.

UNGA VUXNA är den grupp som har allra svårast att komma in på bostadsmarknaden idag. Om de alls beviljas lån blir boendekostnaden hög till följd av amorteringskravet och

att de flesta saknar ett sparkapital att använda till kontantinsatsen.

Ett förslag som Bostadsrätterna driver är att inrätta ett skattegynnade bostadssparande för unga. Norge har sedan länge ett välfungerande sådant system. Sparandet skulle konstrueras så att unga får rätt att sätta av en del av sin inkomst, före skatt, till ett speciellt konto där medlen reserveras för ett första bostadsköp.

Vi vill också se att lånetaket kombineras med kreditgarantier för unga, där staten står med säkerhet för topplånet för det första bostadsköpet. Med en lägre räntesats blir boendekostnaden också lägre.

Genom att sänka tröskeln till det ägda boendet kan fler unga komma in i boendekarriären snabbare. Många bor i andra hand idag och betalar dyrt för sina osäkra kontrakt.

BOLÅN, DETTA GÄLLER

1. Lånetak

Bolån beviljas till maximalt 85 % av bostadens värde. Resterande del av bostadsköpet betalas kontant men blancolånen för att kunna betala kontantinsatsen har ökat under senare år.

2. Första amorteringskravet

Bolån på 50–70 % av bostadens värde ska amorteras med 1 % av det totala lånebeloppet varje år. Belåning över 70 % av bostadens värde ska amorteras med 2 % av det totala lånebeloppet.

3. Skärpta amorteringskravet

Alla som tar ett nytt bolån över 4,5 gånger den årliga bruttolönnen behöver amortera ytterligare 1 % på lånebeloppet varje år. Gäller från och med den 1 mars 2018.

Få har då möjlighet att samtidigt spara ihop till en kontantinsats.

Just situationen för unga lyfte vi i ett seminarium som vi anordnade i Almedalen under politikerveckan i somras. I vår panel hade vi bland annat en representant från konceptet BoKlok, eftersom ytterligare en begränsning på bostadsmarknaden är den faktiska bristen på bostäder. BoKlok bygger kostnadseffektiva hyres- och bostadsrätter utanför de så kallade A-lägena.

Bostadsrätterna har varit med på Almedalsveckan i flera år. Utöver att ordna egna seminarier där är vårt mål att driva våra frågor genom att träffa politiker och ledarskribenter.

EN YTTERLIGARE åtgärd som diskuterats i många år är att begränsa avdragsrätten för bostadsrätter. Någon politisk enighet finns inte och heller inga konkreta förslag.

För att visa hur ett sådant förslag skulle slå mot privatekonomin lät Bostadsrätterna analysföretaget United Minds göra en undersökning bland drygt tusen bostadsrättshavare. Frågan var kort och gott *Hur skulle ett avskaffat ränteavdrag påverka din ekonomi?*

De svarande delades in i grupper både utifrån ålder och inkomst. Bland låginkomsttagarna, oavsett ålder, svarade hela 14 procent att de skulle behöva flytta från sitt hem. Huvuddelen av dessa var i åldersspannet 18–25 år. Betydligt fler yngre än äldre svarade också att även om de skulle ha råd att bo kvar skulle ett avskaffande av ränteavdraget påverka den egna ekonomin i hög grad. Åtgärder som att dra ner på andra utgifter och minska sitt sparande skulle bli nödvändiga.

VID DE ÄRLIGA partistämmorna erbjuds möjlighet för organisationer och företag att synas. Vi åker till partiernas nationella sammankomster med vår monter och får träffa såväl lokalpolitiker som riksdagsledamöter. Samtalen omfattar intressanta diskussioner om både stora och små bostadsfrågor. Genom vår närvaro får vi också möjlighet till återkoppling med de kontakter vi har i vårt övriga arbete.

Bostadsrätterna är också en självklar samsamtalspart i många andra politiska sammanhang. Vi initierar själva och blir även inbjudna till samtal och seminarier där vi ges möjlighet att argumentera för de frågor som vi driver. Under 2017 har vi bland annat träffat riksdagens civilutskott, som bostadsfrågorna lyder under, vid två tillfällen.

Våra debattartiklar får oftast god spridning i media eftersom intresset för bostadsfrågor är stort bland allmänheten.



BOKOSTNADSKOLLEN.SE

Bokostnadsollen, som tidigare hette Amorteringskollen, finns på webben och är ett verktyg som Bostadsrätterna har utvecklat. Genom att knappa in bostadens kostnad, lånat belopp och inkomst visar Bokostnadsollen den totala månadskostnaden för boendet. Verktöget ger också möjlighet att simulera olika scenarion, exempelvis en annan

räntesats eller en höjd avgift till föreningen. Nedan följer två exempel, framräknade i Bokostnadsollen. De visar hur de båda amorteringskraven missgynnar människor med genomsnittliga inkomster och som inte har möjlighet att betala en hög kontantinsats. Trots att paret i exempel 2 lånar betydligt mer krävs ingen amortering.

EXEMPEL 1

En ensamstående sjuksköterska med en månadslön på 30 000 kronor flyttar från en hyresrätt och köper en bostadsrätt för 2,5 miljoner kronor. Kontantinsatsen är 375 000 kronor. Lånet är högre än 4,5 gånger den årliga inkomsten och uppgår till 85 procent av lägenhetens värde.

Boendekostnad

Första amorteringskravet	3 542 kr
Skärpta amorteringskravet	1 771 kr
Räntekostnad (2 %)	3 542 kr
Månadsavgift till föreningen	3 500 kr
Ränteavdrag	- 1 063 kr
Total boendekostnad per månad	11 292 kr

EXEMPEL 2

Ett par med en gemensam månadsinkomst på 100 000 kronor säljer en stor villa de haft länge och köper en exklusiv bostadsrätt för 10 miljoner kronor. Kontantinsatsen är 5 miljoner kronor. Lånet är därmed lägre än 4,5 gånger den årliga inkomsten och inte över 50 procent av lägenhetens värde.

Boendekostnad

Första amorteringskravet	0 kr
Skärpta amorteringskravet	0 kr
Räntekostnad (2 %)	8 333 kr
Månadsavgift till föreningen	4 000 kr
Ränteavdrag	- 2 500 kr
Total boendekostnad per månad	9 833 kr

3 FRÅGOR TILL TVÅ POLITISKA FÖRETRÄDARE

Foto: Fredrik Hjerling

Peter Eriksson
bostadsminister

1. Vilka är de viktigaste bostadspolitiska reformer som regeringen genomfört under mandatperioden?

Det viktigaste som regeringen har genomfört är att få igång en aktiv statlig bostadspolitik, till skillnad från tidigare alliansregeringar som lutat sig tillbaka och låtit marknaden ensamt sköta bostadsmarknaden.

Vi ser nu att bostadsbyggandet är uppe på rekordhöga nivåer och det är inte bara dyra marknadsanpassade bostäder som byggs, utan också bostäder som fler har råd att efterfråga. Här gör en statlig budgetpost på 6 miljarder kronor per år såklart stor skillnad.

2. Vad har regeringen inte uppnått, det vill säga vilka ytterligare reformer behövs?

Det skulle behövas en blocköverskridande överenskommelse när det gäller skatter på bostadsmarknaden. Regeringen inledde samtal över blockgränserna som tyvärr de borgerliga och Sverigedemokraterna valde att hoppa av.

Min bedömning är att nästa tillfälle att få till stånd en sådan överenskommelse blir efter valet. Det ger också partierna möjlighet att i en valrörelse vara tydliga med vad de tycker.

3. Idag är ett stort antal människor utestängda från bostadsmarknaden. Amorterings- och kontantinsatskrav gör att många inte kan köpa en bostad. Samtidigt är kön till hyresrätter lång. Investeringsstödet till hyresrätter har genomförts, men lägenheterna går till dem som stått längst tid i kön, snarare än till dem som behöver bostäderna bäst. Hur tänker regeringen verka för att lösa detta stora problem?

Den stora skillnaden blir trots allt när det byggs många bostäder som fler har råd att efterfråga, vilket sker nu. Då blir det fler bostäder på marknaden att fördela. Bostäderna med investeringsstöd byggs inte i de mest attraktiva områdena, vilket gör att de som stått längst i bostadskön inte alltid är intresserade av dem.

Det finns också en klausul i investeringsstödet som säger att bostäderna ska bidra till ett blandat bostadsområde, vilket öppnar för att de kan fördelas med sociala kontrakt exempelvis.

STATLIGT INVESTERINGSSTÖD FÖR HYRESRÄTTER

Ett statligt investeringsstöd för att stimulera byggandet av hyresrätter infördes 2016 och utökas den 1 maj 2018. För att kunna få stödet krävs att hyresrätterna byggs på orter med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Hyresnivån får inte överstiga en angiven normhyra eftersom målet är att få fram lägenheter med så låg hyra som möjligt.

Dessutom ska stödet främja ett hållbart byggande. För att få stöd ska fastigheterna vara mer energieffektiva än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler.



Mats Green

Moderaternas talesperson
i bostadspolitiska frågor

Foto: Fredrik Wennerlund

1. Vilka bostadspolitiska reformer hade ni velat se under innevarande mandatperiod?

Det är mycket som måste göras för att öka bostadsbyggandet i Sverige, och det finns ingen enskild reform eller "quick fix" som kommer att lösa dagens djupa bostadskris snabbt och enkelt. Utmaningarna på bostadsmarknaden spillar över på samtliga politikområden. Vi måste börja våga ta ett helhetsgrepp kring det som idag försvårar och fördröjer byggprocessen. Det är tydligt att det aldrig har varit mer akut att presentera reformer som skapar förutsättningar och liberalare spelregler för ett ökat bostadsbyggande.

Moderaterna vill se en bred och block-överskridande överenskommelse där vi på allvar börjar hantera Sveriges bostadsutmaning på djupet. Vi behöver utöver fortsatta genogripande regelförenklingar även se över bostadsskatter, hyresregleringen, stimulera rörlighet och se till att få regler på plats som möjliggör att vi bättre kan utnyttja det befintliga bostadsbeståndet.

Hur ser du på de reformer som genomförts (investeringsstöd, amorteringskrav)?

Vi ska värna en god amorteringskultur i Sverige, men vi moderater har varit tydliga med att det var fel av regeringen att skärpa amorteringskravet i år. Det skapar en ännu högre tröskel för de som vill ta sig in på ägarmarknaden och köpa en bostad. Dessutom är det skärpta amorteringskravet något som bara behandlar ett symptom på den dysfunktionella bostadsmarknaden. Stefan Löfven borde lägga mer kraft på att öka bostadsbyggandet än att göra det svårare för folk att ta sig in på bostadsmarknaden.

Investeringsstödet har i praktiken varit regeringens enda försök till att bedriva någon form av bostadspolitik under mandatperioden. Dessa subventioner är samtidigt något som branschen, experter och historien har dömt ut sedan länge som ineffektivt för att öka bostadsbyggandet. Stefan Löfvens bostadspolitik är dyr och ineffektiv. Det är fascinerande att det är den rödgröna regeringen, som så ofta slår sig på bröstet för att värna en rättvis fördelning av resurser, som vill att svenska hushåll ska finansiera miljardsubventioner till välmående företag. Det är en omvänd Robin Hood-politik som dessutom inte ger fler bostäder.

3. Om det borgerliga blocket får makten efter valet, hur vill ni se till att de som är utestängda från bostadsmarknaden får möjlighet att skaffa en bostad? Amorteringskrav och kontantinsatskrav är ett hinder men även om det byggs mer hyresrätter går inte lägenheterna till de som behöver lägenheterna bäst utan till dem som stått längst tid i kön.

Vi behöver göra det enklare att bygga bostäder i Sverige generellt. Här handlar det om att genomföra betydande regelförenklingar och åtgärder som förkortar planprocessen.

Sverige behöver även en politik som ger möjligheter för alla, i synnerhet unga och de med lägre inkomster, att äga sitt boende. Ägandet är grunden i bostadsmarknaden och måste också vara det i bostadspolitiken. Sverige behöver en ekonomisk politik som underlättar sparande, samtidigt som vi ser till att skapa förutsättningar för att det blir lättare att bygga, och skapa stödfunktioner för de som vill ta sig in på ägarmarknaden.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening "Bostadsrätterna" får härmed lämna årsredovisning 2017-01-01 – 2017-12-31.

SYFTE, MEDLEMMAR OCH STYRELSEARBETE

Föreningen startade 1921 och verksamhet har således bedrivits i 97 år. Tidigare under namnet SBC, sedermera namnändrat till Bostadsrätterna. Verksamheten syftar till att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlemmarna består av bostadsrättsföreningar och bosparare. Bostadsrätterna uppfyller sina ändamål främst genom att på olika sätt konkret stödja medlemsföreningarnas verksamhet till gagn för bostadsrättshavarna. En viktig uppgift är då att verka för bostadsrättens ställning i samhället. Därutöver medverkar föreningen till att få fram nya bosparprojekt för bosparmedlemmar.

Antalet föreningsmedlemmar uppgick till 7 969 den 31 december 2017 (7 108 den 31 december föregående år) och antalet bosparmedlemmar till 8 416 (8 496). Bostadsrätterna erbjuder första medlemsåret utan avgift för nya medlemsföreningar. Under året har det tillkommit 1 060 (620) nya medlemsföreningar och 199 (238) har utträtt, vilket är en nettoökning med 861 (382) medlemmar.

Styrelsen har, förutom löpande ärenden och rapporter, arbetat med principiella ställningstaganden i intressefrågor som rör bostadsrätten. Vidare följer styrelsen det arbete som bedrivs inom kansliet. Arbetat med riktlinjer för hantering av Bostadsrätternas likvida medel och placeringar i börsnoterade svenska aktier är även det en uppgift för styrelsen som blivit allt viktigare i takt med att föreningens egna kapital ökat.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft sju sammanträden, varav ett tvådagars internatsammanträde. Ledamöternas deltagandefrekvens på sammanträdena har uppgått till 88 procent.

MEDLEMSSERVICE

Styrelserådgivningen per telefon och e-post är den del av verksamheten som är mest efterfrågad och uppskattad av medlemmarna. Rådgivningen har besvarat mer än 14 600 (13 700) telefonsamtal. Till detta kommer e-postfrågor som under året uppgått till mer

än 12 000 (8 000). Genom vår medlemservice har styrelserna i medlemsföreningarna möjlighet att snabbt få svar på olika frågor, inte minst av juridisk art som är relevant för deras verksamhet. Medlemsföreningarna kan även få förslag på var de kan få ytterligare hjälp med ärenden som kräver fördjupad handläggning.

En viktig del i medlems servicen är möjligheten att delta i vår omfattande utbildningsverksamhet som även den ingår i medlemsavgiften och som regel är helt kostnadsfri. Medlemsföreningarna har erbjudits 117 (129) kurstillfällen i Bostadsrättsskolan. Styrelserna kan därigenom få goda kunskaper, som bidrar till att sköta sina föreningar på ett bättre sätt vilket i sin tur gynnar bostadsrätten som upplåtelseform. För att förbättra medlemmarnas möjligheter att ta del av kursutbudet har även nätbaserade utbildningar erbjudits. Bostadsrätterna medverkar även i externa utbildningar.

INFORMATION OCH MEDLEMSFÖRMÅNER

Nyhetsbrevet Bostadsrätterna Direkt skickas ut till styrelserna tolv gånger per år. Till de boende i föreningarna samt bosparmedlemmar skickas Din Bostadsrätt ut i cirka 290 000 exemplar fyra gånger per år. I nyhetsbrevet och tidskriften behandlas aktuella frågor som är relevanta i föreningars vardag. Vidare publiceras aktuella frågor löpande på Bostadsrätternas webbplats. Medlemsföreningarna erbjuds möjlighet att med Bostadsrätternas verktyg att enkelt skapa en webbplats. Även Bospararnas webbplats har förnyats och moderniserats.

Bostadsrätterna erbjuder en rad förmåner som medlemmarna kan ta del av. Den viktigaste är fastighetsförsäkringen som är anpassad till bostadsrättsföreningars behov. Därutöver har också tillkommit en möjlighet för medlemsföreningar som äger nyproducerade flerbostadshus att teckna en byggfelsförsäkring. Försäkringen ger ett 10-årigt skydd mot eventuella byggfel.

Bostadsrätterna är samarbetspartner med mässan Hem, villa & bostadsrätt, vilket är en bra kanal för att nå ut till nuvarande och kommande styrelseledamöter och bostadsrättshavare. Under hösten arrangerades evenemanget Bostadsrättens Dag både i Stockholm och i Göteborg med seminarium, bostadsdebatt, kurser och olika aktiviteter i syfte att värva fler föreningar som medlemmar.

INTRESSEARBETE OCH OPINIONSARBETE FÖR BOSTADSRÄTTEN

Intressearbetet har varit omfattande och är en mycket viktig del i Bostadsrätternas arbete. Föreningar som vill stärka bostadsrättens ställning bör därför se ett medlemskap som angeläget.

Bostadsrätterna har som remissinstans lämnat synpunkter till regeringen på en rad utredningar samt även deltagit i statliga utredningar. En uppmärksam fråga är inträdet och rörligheten på bostadsmarknaden. Kontantinsatskrav och amorteringskrav påverkar breda grupperns möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Bostadsrätterna har uppmärksammat frågan bland annat genom debattartiklar och i möten med politiker. Vi har även lanserat webbplatsen amorteringskollen.se. I den kan användaren lätt räkna ut hur amorteringskravet påverkar dem.

Bostadsrätterna fortsätter att i olika sammanhang föra fram vårt förslag om ett skattegynnade bosparande, inte minst för ungdomar. För en fungerande bostadsmarknad är också en översyn av reavinstbeskattningen viktig.

Bostadsrätterna är som regel på plats med en monter på de politiska partiernas nationella sammankomster. Vidare medverkar vi under Almedalsveckan i seminarier, träffar beslutsfattare i individuella möten och arrangerade även detta år en egen debatt om fler bostäder i olika prissegment under rubriken "Även unga måste få möjlighet att köpa bostad – så sänker vi trösklarna".

Frågan om ett centralt bostadsrättsregister diskuteras fortfarande. Bostadsrätterna ser att det finns fördelar med ett sådant. Bland annat bankerna har här intressen för att få ett säkrare system för bostadsrätt som pantobjekt. Vi hävdar dock att ett sådant bör upprättas genom branschen och inte ske i statlig regi med de nackdelar det skulle innebära. Inte minst risken för att ett statligt register skulle kunna öppna för individuell beskattning av bostadsrätten som upplåtelseform, vilket Bostadsrätterna bestämt avvisar.

BOSPAR

I bosparandet ingår flera parter som samarbetar: Bostadsrätterna, Svenska Handelsbanken AB och Handelsbanken Fonder AB. Bostadsrätterna står bakom webbplatsen bospararna.se, ger ut information via nyhetsbladet Vi Bosparare samt administrerar

bosparpoängen. Sparandet sker i Handelsbanken. Samarbetet mellan parterna regleras i ett avtal som har omförhandlats och resulterat i ett nytt avtal 2015, vilket innebär en lägre avgift för bospararna. Avkastningen under 2017 för bospararna i aktiefonden uppgick till 7,85 procent. Bospararna har under året genom JM erbjudits projekt i Årsta i Stockholm och Hyllie i Malmö.

Sedan en längre tid har Bostadsrätterna verkat för att nya projekt även fortsatt ska tillkomma genom samarbete med byggherrar.

AKTIEVÄRDEN I INTRESSEBOLAGET SBC

Bostadsrätternas ägarandel i SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB tillsammans med

dotterbolag var vid utgången av 2017 drygt 36 procent. Bostadsrätterna har erhållit drygt 15,9 miljoner kronor i aktieutdelning för dessa aktier.

Föreningens aktier i SBC (inklusive dotterbolaget IFB) hade vid årsslutet ett bokfört värde på ca 130 miljoner kronor. Marknadsvärdet 31 dec 2017 uppgår till cirka 311 miljoner kronor, det vill säga ett övervärde på drygt 180 miljoner kronor.

Styrelsen har som huvudägare i det börsnoterade bolaget lagt ner mycket arbete på olika ägarfrågor i vårt intressebolag SBC. Föreningens mål är här att kunna åstadkomma en mer balanserad ägarstruktur i detta bolag, vilket bland annat innebär att aktier i SBC skulle komma att avyttras.

ÖVRIGA AKTIEVÄRDEN

I likhet med tidigare år har Bostadsrätterna placeringar i svenska börsnoterade aktier och i ett par aktiefonder. Övriga aktier, exklusive SBC-aktierna, hade vid årsslutet ett bokfört värde på drygt 49 miljoner kronor. Marknadsvärdet per 31 december 2017 uppgår till cirka 63 miljoner kronor, vilket innebär ett övervärde på drygt 13 miljoner kronor.

Flerårsöversikt, nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kkr	39 341	37 148	34 848	30 145
Resultat efter finansiella poster, kkr	19 404	22 016	41 267	7 254
Balansomslutning, kkr	299 509	276 549	256 114	212 721
Soliditet	86 %	86 %	85 %	83 %

Nyckeltalsdefinitioner återfinns under "Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer" på sidan 17.

Förändring i eget kapital	Grundinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 813	40 943	160 968	19 052
Förändring grundinsatser	-14			
Resultatdisposition enligt beslut vid 2016 års föreningsstämma			-	-
Årets resultat			19 052	-19 052
Belopp vid årets slut	14 799	40 943	180 020	17 794

Förslag till vinstdisposition

Till fullmäktigesammanträdet förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel från föregående år	180 019 708
Årets resultat	17 794 152
Summa kronor	197 813 860
disponeras så att balanseras i ny räkning	197 813 860
Summa kronor	197 813 860

Föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		39 341	37 148
Övriga intäkter		50	50
Summa rörelseintäkter		39 391	37 198
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-21 399	-17 474
Personalkostnader	1	-18 284	-16 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-1 499	-2 743
Summa rörelsekostnader		-41 182	-36 518
RÖRELSERESULTAT		-1 791	680
Finansiella poster	2		
Resultat från andelar i intresseföretag		15 994	14 486
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 327	6 850
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-126	0
Summa finansiella poster		21 195	21 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 404	22 016
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-971	-1 786
Summa bokslutsdispositioner		-971	-1 786
RESULTAT FÖRE SKATT		18 433	20 230
Skatter			
Skatt på årets resultat		-639	-1 178
ÅRETS RESULTAT		17 794	19 052

BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader, investering i hemsida	3	881	2 135
Summa immateriella anläggningstillgångar		881	2 135
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	4	278	237
Summa materiella anläggningstillgångar		278	237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 359	1 359
Andelar i intresseföretag	6	120 863	120 472
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		956	1 081
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 178	122 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 337	125 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100	99
Medlemsfordringar		32 834	31 027
Fordringar hos koncernföretag		9 498	9 499
Skattefordringar		724	444
Övriga fordringar		364	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 210	1 441
Summa kortfristiga fordringar		44 730	42 510
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	50 226	40 827
Summa kortfristiga placeringar		50 226	40 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	80 216	67 928
Summa kassa och bank		80 216	67 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		175 172	151 265
SUMMA TILLGÅNGAR		299 509	276 549

BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 799	14 813
Reservfond		40 943	40 943
Summa bundet eget kapital		55 742	55 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		180 020	160 968
Årets resultat		17 794	19 052
Summa fritt eget kapital		197 814	180 020
SUMMA EGET KAPITAL		253 556	235 776
Periodiseringsfond	9	3 668	2 697
Summa obeskattade reserver		3 668	2 697
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 234	1 740
Övriga kortfristiga skulder		1 748	1 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 303	34 733
Summa kortfristiga skulder		42 285	38 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 509	276 549

UPPLYSNINGAR OCH NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kkr (SEK) om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) samt BFNAR 2012:1 (K3). Detta är första året Föreningen tillämpar detta allmänna råd, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningen är en moderförening men med hänsyn till undantagsreglerna i ÄRL 7:3 upprättas ingen koncernredovisning då dotterföretaget Institutet för Bostadsrätt IFB AB är av ringa betydelse och ej väsentligt påverkar det egna kapitalet i Bostadsrätterna.

Innehavet i SBC AB uppgår per balansdagen till 35 % (se not 6). Innehavet har klassificerats som intressebolag.

Inga köp eller försäljningar har ägt rum inom koncernen, ej heller föregående år. Ingen ränta har utgått på fordran till koncernbolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod samt restvärde. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Inventarier 5 år

Föreningens hemsida 5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Värdepapper, aktier och andelar har värderats till det lägsta värdet av marknadsvärde och anskaffningsvärde. De finansiella anläggningstillgångarna har värderats enligt portföljmetoden.

Redovisning av intäkter

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Medelantalet anställda

Beräkning av medelantalet anställda har gjorts genom att totalt arbetad tid i timmar för räkenskapsåret har dividerats med en genomsnittlig arbetstid på 1 904 timmar för en anställd under räkenskapsåret.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

NOT 1 PERSONALKOSTNADER		
	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	6	7
Totalt	11	12
Könsfördelning i styrelse		
Kvinnor	3	3
Män	8	8
Totalt	11	11
Könsfördelning i ledning		
Kvinnor	2	1
Män	3	-
Totalt	5	1

	2017	2016
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensioner		
Styrelse och vd	1 931	1 771
Övriga anställda	8 686	8 254
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	6 575 (2 883)	5 548 (2 078)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 192	15 573

NOT 2 FINANSNETTO		
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter	152	186
Utdelning intresseföretag	15 994	14 486
Värdereglering aktier dotterbolag	-	-
Övriga finansiella intäkter	5 175	6 664
	21 321	21 336
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-126	-
Finansnetto totalt	21 195	-

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

NOT 3 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			NOT 4 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		
	2017-12-31	2016-12-31		2017-12-31	2016-12-31
Utveckling av föreningens hemsida			Ingående anskaffningsvärde	2 801	2 801
Ingående anskaffningsvärde	15 729	15 729	Inköp	287	-
Inköp	-	-	Försäljning och utrangeringar	-1 370	-
Balanserade utgifter hemsida	-	-	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 718	2 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 729	15 729	Ingående avskrivningar	-2 564	-2 377
Ingående avskrivningar	-13 594	-11 039	Återförda avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	1 467	-
Årets avskrivningar	-1 254	-2 555	Årets avskrivningar	-342	-187
Utgående avskrivningar	-14 848	-13 594	Utgående avskrivningar	-1 439	-2 564
Utgående redovisat värde	881	2 135	Utgående redovisat värde	279	237

NOT 5 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					
		Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	
Dotterbolag					
Institutet för Bostadsrätt IFB AB		3 000	100 %	2017-12-31	2016-12-31
Org.nr	Säte		Eget kapital		
556252-2135	Stockholm		392		
Ingående anskaffningsvärde				2 200	2 200
Ingående nedskrivning				-841	-841
Värdereglering				-	-
Utgående nedskrivningar				-841	-841
Utgående redovisat värde				1 359	1 359

NOT 6 ANDELAR I INTRESSEBOLAG						
		Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB		14 547 255	35,32 %	35,32 %	120 863	120 863
Org.nr	Säte					
556576-7299	Stockholm					
Ingående anskaffningsvärde					2017-12-31	2016-12-31
Avyttring					120 472	187 275
Anskaffning					-	-66 803
Utgående anskaffningsvärde					120 863	120 472
Nedskrivning					-	-
Utgående redovisat värde					120 863	120 472

NOT 7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier marknadsvärde 63 320 (53 705)	49 680	40 603
Likviditet i depåkonto	546	224
	40 827	32 229

NOT 8 CHECKRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
Utöver kassa och bank finns en beviljad checkkredit	1 000	1 000
Utnyttjad kredit	-	-
	1 000	1 000

NOT 9 OBESKATTADE RESERVER

	2017-12-31
Periodiseringsfond 2015	911
Periodiseringsfond 2016	1 786
Periodiseringsfond 2017	971
	3 668

NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	186	158
Spärrade bankmedel	587	587

NOT 11 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 9 april 2018

Lennart Hedquist
Ordförande

Malin Celanders
Vice ordförande

Harald Hagnell

Maritza Horn

Bengt Hökervall

Hans Jönsson

Peter Krait

Joacim Lundberg

Göran Olsson

Göran Orup

Emilia Slaghök

Ulrika Blomqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2018
Ernst & Young AB

Jens Karlsson
Auktoriserad revisor

Håkan Lyckeberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till fullmäktige i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening, org.nr. 702000-2387

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att fullmäktige fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att fullmäktige disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 19 april 2018

Jens Karlsson
Auktoriserad revisor

Håkan Lyckeberg
Förtroendevald revisor

BOSTADSRÄTTERNAS STYRELSE



LENNART HEDQUIST

Ordförande

F.v. riksdagsledamot, född 1943.
Bosparare, Uppsala.



MALIN CELANDER

Vice ordförande

Professor, född 1962.
Brf Norra Guldheden nr 1,
Göteborg, f.d. ordförande
Brf Fossa, Lysekil. Bosparare.



HARALD HAGNELL

Ekonomie magister,
leg. tandläkare,
född 1955.

Bosparare, Uppsala.



MARITZA HORN

Fastighetsförvaltare,
besiktningsbehörig OVK,
född 1951.
Brf Järnlotet 7, Stockholm.



BENGT HÖKERVALL

Konsult inom värdepapper och
bostadsrätter, född 1952.
Bosparare, Stockholm.



HANS JÖNSSON

Projektledare, född 1947.
Brf Selångershus nr 4,
Sundsvall, ordförande. Brf
Bryggaren Strand 2, Härnösand,
ledamot. Brf Hamnträdgården,
Sundsvall, ordförande.



PETER KRAIT

Jurist, född 1982.
Brf Signalpatrullen 13,
Stockholm, ledamot.



JOACIM LUNDBERG

Marknadsanalytiker, född 1969.
Brf Glädjen, Malmö,
ordförande.



GÖRAN OLSSON

Jur kand, född 1948.
Brf Kejsarkronan 11,
Stockholm, f.d. ordförande.
Bosparare.



GÖRAN ORUP

F.d. strateg, född 1947.
Stiftelsen Bostadsrätterna,
ordförande. Brf Arenatoppen,
Lund, ordförande. Bosparare.



EMILIA SLAGHÖK

Versamhetsansvarig Assistans-
anordnare, född 1956.
Brf Primusköket 6, Stockholm,
ordförande.

