

# Bostadsrätterna i korthet

Intresse- och serviceorganisation som bildades 1921.

Demokratiskt uppbyggd medlemsorganisation som ägs av medlemmarna.

Finns i hela landet och vi representerar totalt 250 000 hushåll via våra 6 500 medlemsföreningar och 10 500 bosparare.

Delägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.







# Innehåll

VD HAR ORDET .....	4
VI OCH VÅR VERKSAMHET .....	5
<i>BOSTADSBRISTENS SVERIGE</i>	
BOENDE OCH BYGGANDE I SVERIGE .....	6 - 7
FLER BOSTÄDER, FÄRRE REGLER .....	8
DE STORA FÖRSLAGENS ÅR .....	9 - 10
VEM SKA BYGGA? .....	11
FRÅN PROGRESSIVT TILL LINJÄRT .....	12 - 13
SÅ UTNYTTJAR VI MEDLEMSKAPET .....	14 - 15
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	16 - 17
RESULTATRÄKNING .....	18
BALANSRÄKNING .....	19 - 20
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER .....	21 - 24
REVISIONSRAPPORT .....	25
BOSTADSRÄTTERNAS STYRELSE .....	26



Bostadsrätterna

**ÅRSREDOVISNING 2014**

*Produktion: InfoMera IMR AB*

*Omslag och övriga illustrationer: Josefin Mollberg*

*Foto: Erja Lempinen, Magnus Jönsson, Rosie Alm, Sophie Håkansson,  
Sandra Pettersson, Jörgen Wiklund m fl.*

*Tryck: Responstryck, Borås*

# Vd har ordet



”...den som är ny på bostadsmarknaden skaffar sig definitivt inte sin bostad i en handvändning.

**VID SEKELSKIFTET 1900** var trångboddheten vanlig, och den snabba urbaniseringen var en av förklaringarna till detta. Även om byggandet av bostäder fortgick räckte det inte till och de mest utsatta var sämre bemedlade människor som fick inhysas i nödbostäder där hushållen skiljdes åt med tunna träplank. Hyresmarknaden fungerade inte och kännetecknades av miserabla förhållanden.

Lösningen var att fler skulle få möjlighet att äga sin bostad och egnahemsrörelsen var därmed född. Den initialt borgerliga tanken som arbetarrörelsen anammade med Per Albin Hansson i spetsen, var att bygga folkhemmet. Staten inrättade en egnahemslånefond efter norsk och dansk modell, varvid det hela blev sett som ett frihetsprojekt. Var och en, inte bara de rika, skulle få uppleva tryggheten med att äga sitt eget hem.

Det som då kallades egnahem är i dag sedda som villor. Efter andra världskriget valde svenska regeringen att mer fokusera på att bygga hyresbostäder, medan Arbeiderpartiet i Norge fortsatte med tanken om att människor skulle äga sina bostäder.

**NU HAR VI ÅTERIGEN** en skriande bostadsbrist. Visserligen skiljs vi inte åt med tunna träplank, utvecklingen har gått framåt, men den som är ny på bostadsmarknaden skaffar sig definitivt inte sin bostad i en handvändning. Det är här jag efterlyser en vision om vad vi vill ha för samhälle, om hur fler kan få tillgång till en bra bostad.

Istället för att mötas av långa köer, krav på stora kontantinsatser, orimliga krav på amorteringar när någon ska skaffa en bostad, skulle jag vilja se en politik som anammar den gamla egnahemstanken. Alltså där vanliga människor med vanliga inkomster ska kunna förverkliga sin dröm om en bostad, då det ägda boendet

är en viktig komponent om vi ska kunna lösa bostadskrisen. Frågan om inträdet på bostadsmarknaden är något vi tagit upp många gånger under senare tid, och det kommer vi fortsatt att göra.

**EGNAHEMMET VAR EN** folkrörelse, vilket också bostadsrätten har blivit. Vi uppskattar att antalet människor som engagerar sig i styrelsen, som valberedare och revisor i landet uppgår till 200 000, lågt räknat. Det gör också bostadsrättsföreningen till en demokratiskola där vi i vår närmiljö får samverka med andra människor, lära oss hur en förening fungerar och argumentera för våra idéer.

Där har också Bostadsrätterna en viktig roll då en av våra uppgifter är att hjälpa och stödja medlemsföreningarna med goda råd och sprida kunskap om hur bostadsrätt fungerar. Många inser också värdet i att vara medlem hos oss och förra året hade vi fler medlemsföreningar än någonsin, hela 6 507 stycken vid årsskiftet, vilket är glädjande.

**MED FLER MEDLEMMAR** kan vi också bli en starkare röst i bostadsdebatten. Under 2014 har vi arbetat aktivt för att få ut våra frågor mer, genom att samarbeta med andra aktörer och träffa politiker i olika sammanhang. Detta arbetar vi fortsatt vidare med under kommande år då vi också bland annat går in som samarbetspartner med Hem&Villa-mässan som nu blir med bostadsrätt.

Mitt löfte är även att vi ska utveckla vår verksamhet för att göra ett medlemskap i Bostadsrätterna än mer aktuellt och relevant.

Ulrika Blomqvist  
Vd

# Vi och vår verksamhet

## DETTA ÄR BOSTADSRÄTTERNA

Medlemsföreningen Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi har cirka 6 500 föreningar som medlemmar och är både landets största och äldsta intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätterna erbjuder även ett bosparande, där det i dagsläget finns 10 500 medlemmar.

Organisationen 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 föreningens 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 uppskattat av våra medlemmar och anses av många vara den mest positiva delen med medlemskapet hos Bostadsrätterna. Tjänsten utnyttjas flitigt. Under 2014 besvarade vi cirka 13 000 telefonsamtal och 7 000 frågor via e-post.

Aktuell information sprider vi också i vårt nyhetsbrev Bostadsrätterna Direkt som skickas ut en gång per månad till styrelserna. 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.

Under 2014 har fler än 120 utbildningstillfällen arrangerats på olika platser i landet och ett stort antal boende i Sveriges bostadsrättsföreningar har fått nya eller fördjupade kunskaper.



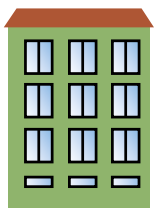
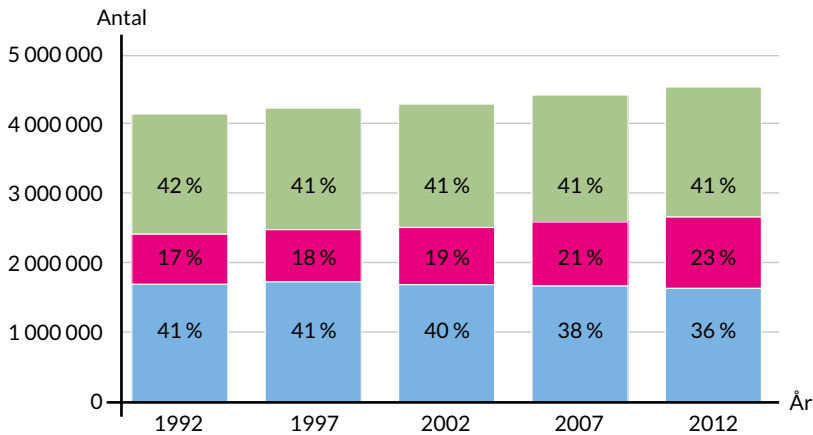
Flerårsöversikt, nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	30 145	27 923	27 723	27 046	27 456
Rörelseresultat, tkr	-2 158	-4 658	-1 378	-1 978	1 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 254	-1 603	3 007	29 041	-19 832
Balansomslutning, tkr	212 721	177 251	176 804	173 804	146 138
Soliditet*	83 %	96 %	97 %	97 %	95 %
Medelantal anställda	12	13	12	12	12
Avkastning på eget kapital	4,00 %	-0,84 %	1,37 %	19,04 %	-13,60 %

\*Den förändrade soliditeten 2014 beror på förskottsaviserade medlemsavgifter för 2015.

Nyckeltalsdefinitioner återfinns under "Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer" på sidan 21.

# Boende och byggande i Sverige

## Upplåtelseform



- Äganderätt (1 871 519 år 2012)
- Bostadsrätt (1 025 913 år 2012)
- Hysesrätter (1 653 347 år 2012)

**Bostadsrätt** är den enda upplåtelseform med en ökande andel!

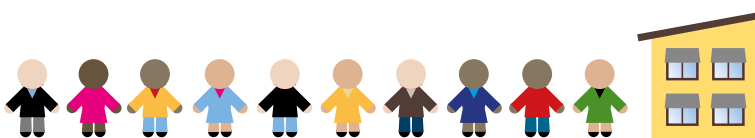
## Antal rum per person

Åldersgrupp	1975	1985	1995	2002
Unga	1,6	1,9	1,9	1,9
Medelålders	1,6	1,8	1,8	1,8
Pensionärer	2,2	2,7	2,9	3,0

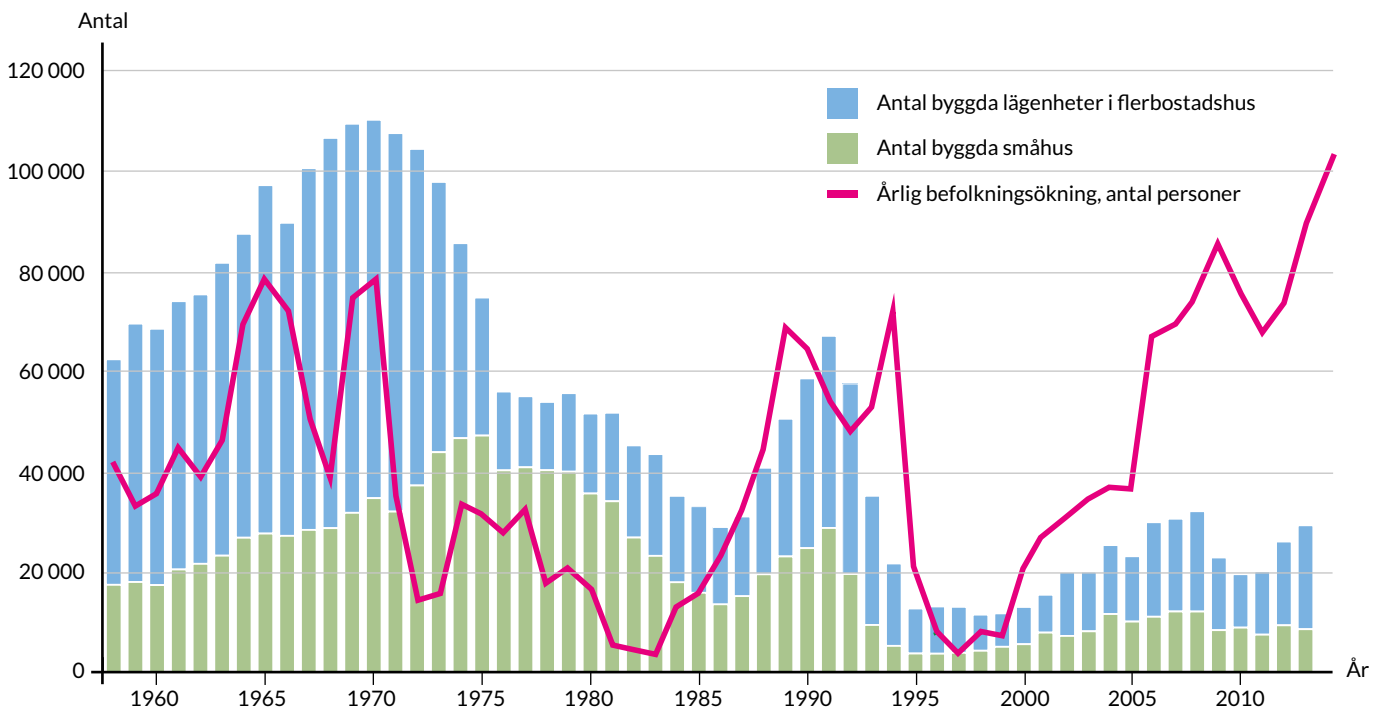


**Pensionärerna** bor kvar i sina stora hus/lägenheter och har mest yta till förfogande per person!

## Byggda bostäder jämfört med befolkningsökningen 1958-2013



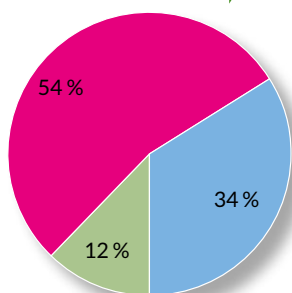
**Glappet** mellan antalet byggda bostäder och den årliga befolkningsökningen **har aldrig varit så stort** som nu.



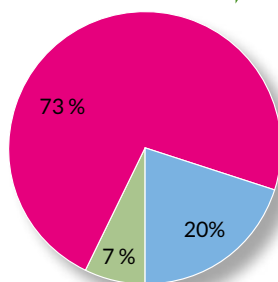


## Bostadssituationen i Sveriges kommuner 2014

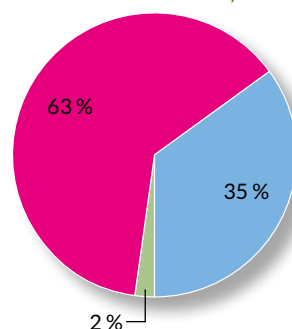
Drygt hälften av landets kommuner redovisar bostadsbrist i kommunen som helhet.



I tätorterna är det ännu värre, här är efterfrågan större än utbudet i 73 % av Sveriges kommuner.



I ungefär två tredjedelar av kommunerna saknas bostäder för unga.



■ Överskott på bostäder  
■ Underskott på bostäder  
■ Bostadsutbud i balans

## Om de unga själva får bestämma



Vad är det **viktigaste** med boendet?

**1. Låg hyra**

2. Att det är en egen bostad
3. Bra kommunikationer

Var ska bostaden ligga?

**1. I en storstadsregion, nära till allt**

2. På min hemort, om det finns jobb där
3. Var som helst i Sverige, bara det finns jobb

Så här **vill** unga bo

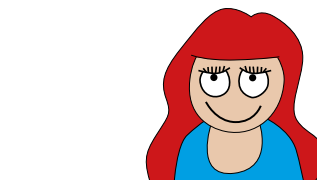
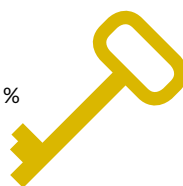
**1. I villa, 35 %**

2. I bostadsrätt, 27 %
3. I förstahandslägenhet, 23 %

Men så här **bor de**

**1. Hos föräldrarna, 43 %**

2. I förstahandslägenhet, 20 %
3. I studentlägenhet, 11 %



**53% bosparar**

**53% är oroliga över att inte kunna hitta en bra bostad**

I Sverige har ändå drygt hälften av de unga mellan 18 och 24 en egen bostad.

I EU utanför de nordiska länderna bor i genomsnitt 75 % de unga i denna ålderskategori kvar hemma. Italien toppar med över 90 %.



# Fler bostäder – färre regler

*Svårt att hitta hyresrätt, dyrt att köpa bostadsrätt och hus. På många orter i Sverige är det svårt att hitta en bostad. Det beror både på att byggandet varit för litet under många år och på att politikerna lagt olika hinder i vägen för såväl unga som vill flytta till sin första egna bostad som för dem som redan är etablerade på bostadsmarknaden men som har behov av en annan typ av boende. För att lösa problemet behövs helt enkelt fler bostäder och färre regler. Men finns det vilja hos politikerna och förutsättningar för byggbranschen?*

## OSÄKRA SPELREGLER

2010 infördes det så kallade bolånetaket som innebär att det krävs en egen kapitalinsats på 15 procent när man köper ett hus eller en lägenhet. Den del av lånet som överstiger 70 procent av bostadens värde ska dessutom amorteras.

Många unga förstagångsköpare saknar det sparkapital som krävs till kapitalinsatsen. I kombination med att det dessutom är långa köer till hyresrätter i de flesta större tätorter i landet resulterar det i att unga bor kvar hemma eller hänvisas till den osäkra andrahandsmarknaden.

Det förslag som Finansinspektionen för en tid sedan lade fram om ett amorteringskrav ner till 50 procent av bostadens värde på nya bolån hade höjt tröskeln ytterligare. Förslaget drogs tillbaka i april 2015 men inte på grund av att myndigheten tänkte om, utan för att det saknades rättsligt stöd för förslagens konstruktion. Därefter har det kommit indikationer från politisk håll att amorteringstvånget ändå kan komma att bli verklighet.

En konsekvens av Finansinspektionens förslag har varit att bostadspriserna tillfälligt steg ännu mer, eftersom många ville passa på att köpa innan amorteringskravet blev verklighet.

– Från vår sida är vi kritiska till både förslaget som sådant och hur det har hanterats, säger Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna.

– Vi har ingen avvikande uppfattning när det gäller vikten av att betala av på



Ulrika Blomqvist

sina lån, men hur amorteringsplanen ska se ut ska vara en uppgörelse mellan kreditgivare och låntagare utifrån individuella förutsättningar. Nu finns det en stor osäkerhet kring vilka spelregler som kommer att gälla i framtiden. Kommer ett amorteringskrav att slutligen bli verklighet? Får vi även se ett minskat ränteavdrag?

Ulrika Blomqvist påpekar också vikten av att komma ihåg att den höga skuldsättningen beror på att priserna drivits upp av den bostadsbrist som råder. Det finns heller inga signaler på att hushållen inte klarar av att betala sina boendekostnader. Därför bör man vara försiktig med åtgärder som försämrar villkoren för de personer som har det svårast att ta sig in på bostadsmarknaden.

## STÖD OCH ÅTGÄRDER

Bostadsrätterna har i många år drivit frågan om att begränsa reavinstbeskattningen. Den skapar en inlåsnings effekt som gör att många avstår från att flytta eftersom kostnaden blir hög. Många, framför allt äldre, väljer därför att bo kvar i bostäder som är större än de behöver.

Om dessutom ett amorteringskrav på nya lån införs, förstärks inlåsnings effekten ytterligare i en tid när det är mer rörlighet på bostadsmarknaden som behövs, inte mindre.

– Vi anser även att ett skattegynnade bospasande för unga bör införas som gör det möjligt för dem att bygga upp ett kapital till en kontantinsats. Svenska staten bör också, mot en låg ränta, kunna garantera förstagångsköparnas kontantinsatser. De borde dessutom slippa amortera på lånen under de första åren för få möjlighet att bygga upp en stabil privat ekonomi. Skattegynnade bospasande finns till exempel i Norge.

– Från statens sida behöver man även se över byggregler och bygga ut infrastruktur som gör det lättare att pendla. Det krävs också en insikt om att det kommer att kosta att få fart på bostadsbyggandet. Ansvaret för att alla har någonstans att bo är gemensamt och ska delas mellan staten och medborgarna. Under senare år har hela ansvaret legat på individen, vilket inte är rimligt.

# De stora förslagens år

2014 var det valår. Bostadsfrågan var grävetvis på tapeten men från politiskt håll kom relativt få konkreta förslag. I stället kom två omfattande rapporter från privata initiativ, Nybyggarkommisionen och Bokriskommittén.

## TVÅ FRISTÅENDE FÖRSLAG

Varför fungerar inte bostadsmarknaden i Sverige? Frågan engagerar många men trots valår hade inget av de politiska partierna något stort och övergripande bostadspolitiskt program att presentera.

I stället kom två genomarbetade förslag från privat håll relativt samtidigt under 2014 – Bokriskommittén som är ett initiativ från Fastighetsägarna Sverige och handelskamrarna i Sveriges tre storstadsregioner och som har letts av Klas Eklund, senior-ekonom på SEB samt Nybyggarkommis-

sionen under ledning av Göran Persson, före detta statsminister, Agneta Dreber, tidigare borgarråd i Stockholm, generaldirektör och senast vd för Livsmedelsföretagen samt Olle Wästberg, tidigare statssekreterare i finansdepartementet och generalkonsul i New York.

## STOR SAMSYN

I mångt och mycket är de båda rapporterna samstämmiga, båda när det gäller var problemen ligger och hur lösningarna bör se ut.

Båda efterlyser breda politiska lösningar som tar ett långsiktigt helhetsgrepp på både byggfrågan och de hinder som idag finns när det gäller rörligheten på bostadsmarknaden. En stor skillnad mellan de båda rapporterna rör synen på fri hyres-

sättning, något som Bokriskommittén säger sig vilja uppnå genom att gradvis reformera det befintliga systemet.

En kort sammanfattning av innehållet i de båda rapporterna ges här.

## BOLLARNA ÄR I LUFTEN

Bokriskommittén och Nybyggarkommisionen har nu kastat upp en mängd intressanta bollar i luften. Nu återstår det att se vilka bollar som tas omhand av våra politiker och vilka som får falla ner på marken.

Vill du läsa hela rapporterna?  
Ladda ner från [bokriskommitten.se](http://bokriskommitten.se)  
samt [nybyggarkommisionen.se](http://nybyggarkommisionen.se)!

## DETTA VILL BOKRISKOMMITTÉN

### PRESS PÅ KOMMUNERNA

Bokriskommitténs förslag för ökat bostadsbyggande handlar till stor del om förändringar av planprocessen och inskränkningar i möjligheten att överklaga. Översiktplanen ska ges ökad tyngd på bekostnad av detaljplanerna och över huvud taget ska delar av ansvaret flyttas från enskilda kommuner till en mer övergripande regional nivå.

Genom att göra bostadsförsörjning till ett allmänintresse ska kommunerna få ett ökat ansvar för att se till att bostäder byggs åt de egna invånarna.

Subventioner enligt 1900-talsmodell vill man inte se men däremot ett kreditgarantisystem riktat till bostadsprojekt som gynnar hushåll med lägre inkomster. Dessutom vill de stimulera bosparande för ungdomar.

### MARKNADSMÄSSIGA HYROR

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden vill Bokriskommittén se en gradvis övergång till mer marknadsmässiga hyror. Nybyggda lägenheter ska ha fri hyresättning – men skydd via lagstiftning mot oseriösa värdar. Fri hyressättning ska också gälla när lägenheter blir lediga i hus som byggts de senaste tio åren.

I äldre lägenheter i områden med bostadskö får värden höja med högst fem procent om året eller tills marknads-hyra uppnåtts. Hyresgäst har rätt att få höjningen prövad. Om lägenhet i äldre beståndet blir ledig får värden höja med ytterligare högst tio procent.

För befintliga hyresgäster föreslås skydd mot hyreshöjningar som överstiger inflationstakten under fem år, därefter ska hyran marknadsanpassas för att sedan vara låst till inflationen igen under fem år.

För att minska de sociala effekterna vill man kompensera med ett bostadsbidrag under anpassningstiden, finansierat av en tillfällig förmögenhetsskatt på äldre fastigheter.

### SÄNKT REAVINSTSKATT

Ytterligare åtgärder i Bokriskommitténs paket innehåller utvidgade möjligheter till andrahandsuthyrning liksom sänkt reavinstskatt och höjt uppskovsbelopp. Fastighetsskatten ska vara låg och man vill även sänka avgifterna för pantbrev och lagfart.



## NYBYGGAR- KOMMISSIONENS FÖRSLAG

### 63 PUNKTER TILL FÖRBÄTTRING

Nybyggarkommissionens inlägg i bostadsdebatten är uppdelat i 63 konkreta punkter. Precis som Bokriskommittén läggs stort fokus på planfrågorna och hur den processen kan förenklas och snabbas upp.

Även Nybyggarkommissionen vill flytta delar av planansvaret från kommunerna till regionerna, avskaffa kommunala särkrav och dra in rätten för kommuner att inrätta naturreservat. De är också överens om att göra bostadsförsörjningen till ett allmänt intresse.

### STÖRRE STATLIGT ANSVAR

Staten bör återigen gå in och ta ansvar i bostadsfrågan efter att successivt ha minskat sitt risktagande i bostadssektorn. Det är osannolikt att privata investerare kommer att klara av att möta hela det uppdämda behov av nya bostäder som har byggts upp under en lång tid. Om byggandet varaktigt ska öka måste det allmänna därför öka sitt engagemang i sektorn, främst genom investeringar i infrastruktur.

De vill också stärka konkurrensen inom byggsektorn och pekar på att det svenska plan- och regelsystemet blivit ett konkurrenshinder som gör att få internationella företag givit sig in på marknaden. Gemensamma byggregler för Norden och Baltikum bör införas, något som även Bokriskommittén efterlyser.

I förslaget finns också ett kompetenslyft inom plan- och byggområdet eftersom de ser att behovet av arbetskraft inom denna sektor kommer att överstiga tillgången framöver.

### HÖJD FASTIGHETSAVGIFT, LÄGRE REAVINSTSKATT

Nybyggarkommissionen vill förändra drivkrafterna på bostadsmarknaden och föreslår att fastighetsavgiften höjs i utbyte mot lägre reavinstskatt samt att takgränsen för ränteavdraget sänks från 100 000 kronor per person och år till 75 000. För att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden, särskilt för unga, vill de slopa bolånetaket och ersätta detta med en amorteringskultur.

För Stockholm föreslår Nybyggarkommissionen att en modell som innebär att läget kommer att få ett större genomslag på hyran införs.

Elisabeth Martin, vd,  
Stockholms byggmästareförening



## Vem ska bygga?

*Regeringen har som mål att 250 000 nya bostäder ska byggas hela landet till 2020. I Stockholms planer ingår 140 000 nya bostäder fram till 2030. Har byggbranschen tillräckligt med resurser för att förverkliga alla dessa planer?*

### BRIST PÅ PERSONAL

Sedan 1995 har bostadsbyggandet legat på en mycket låg nivå. Under dessa tjugo år har branschen dimensionerat sina resurser utifrån nuvarande förutsättningar. Ska nu takten ökas är en av de stora utmaningarna att hitta de människor som ska se till att planerna kan bli verklighet.

– Frågan är dessutom mer komplex än man kan tro. Det finns två perspektiv på personalbristen. Dels saknas tillräckligt med medarbetare hos byggbranschens aktörer och dels är det brist på planhandläggare hos kommunerna, berättar Elisabeth Martin, vd på Stockholms Byggmästareförening.

Under flera år har medlemsföretagen vittnat om att det är svårt att hitta rätt kompetens, främst i form av projekt-ingenjörer, platschefer och arbetsledare som har den långa erfarenhet som krävs för stora, komplexa byggprojekt. Byggföretagen jagar medarbetare hos varandra, vilket inte löser problemet totalt sett för branschen och dessutom driver upp lönerna.

Nu kommer också signaler om att planprocessen på många håll tar onödigt lång tid på grund av ovana handläggare.

– Kommunerna har en stor utmaning framför sig på sina tekniska förvaltningar. Här pågår omfattande pensionsavgångar och behovet av att fylla på är stort. Ett problem är att kommunerna oftast inte är en lika attraktiv arbetsgivare som exempelvis konsultbyråerna. Ska det nu dessutom byggas ännu mer behöver planavdelningarna förstärkas ytterligare om rimliga tidplaner ska kunna hållas.

### INTE BARA BOSTÄDER

Ett storskaligt bostadsbyggande innebär inte enbart att bostäder ska byggas. Det krävs också infrastruktur och service.

– Det har gjorts en utredning som visar att de 140 000 bostäderna i Stockholm, utöver vägar och kollektivtrafik, också kräver att det byggs 350 skolor och förskolor, 110 livsmedelsbutiker, 30 bibliotek, 18 idrottsplatser samt ett stort antal restauranger och butiker – byggprojekt som använder samma personella resurser som bostadsbyggandet.

Utöver de personer som ska utföra byggarbetet krävs också stora mängder material. Redan idag är det långa leveranstider på exempelvis prefabricerade betongstommar och leverantörsledet kommer sannolikt att belastas ännu hårdare.

– Troligen kommer vi att se ett ökat samarbete mellan våra svenska byggföretag och materialleverantörer i Baltikum och norra Europa.

### VIDGAD REKRYTERING

Under miljonprogrammets dagar fanns det som mest 360 000 anställda inom branschen. 1997, efter byggkrisen, var siffran nere i 217 000. Därefter har antalet anställda ökat successivt och ligger idag runt 300 000. Enligt Arbetsförmedlingen kommer cirka 95 000 personer inom landets byggindustri att gå i pension fram till 2025. Med motsvarande dimension på utbildningssystemet tillkommer det som högst 85 000 personer under samma period.

– Många har valt bort byggutbildningar, inte minst under 1990-talet, eftersom branschen är konjunkturkänslig. Vi behöver nu hitta nya sätt att fylla de luckor som finns och även titta bredare och mer otraditionellt på rekryteringsunderlaget. Det kan till exempel handla om att projektledare från andra branscher ges den byggkunskap som krävs för att kunna projektleda byggnation. Vi behöver också samverka med utbildningsväsendet för att hitta rätt, både när det gäller utbildningarnas innehåll och antalet personer som utexamineras.

Elisabeth Martin nämner även nyanlända med branscherfarenhet som en resurs som relativt snabbt skulle kunna utnyttjas.

– Vi har bland annat haft kontakt med arbetsmarknadsministern om hur vi skulle kunna använda byggbranschens företag Galaxen. Idag arbetar Galaxen bland annat med rehabilitering och arbetsträning. Här skulle vi relativt lätt kunna komplettera verksamheten med en validering/komplettering av nyanländas kunskaper samt den svenskundervisning som skulle krävas för arbetet.

– Medlemsföretagen och vi hjälper gärna till. Men byggbranschen sitter inte på hela lösningen till de bemanningsproblem som kommer att uppstå när politikernas bostadsmål ska mötas.

# Från progressivt till linjärt

*En av 2014 års stora frågor för våra medlemmar har varit de konsekvenser som Bokföringsnämndens nya regler medför. Mest diskuterat har varit frågan om progressiva avskrivningar, men alla föreningar har även tvingats att göra ett val mellan två i huvudsak nya regelsystem: K2 och K3.*

## EN KORT BAKGRUND

För drygt etthundra år sedan startade de första bostadsrättsföreningarna – och nya kommer till kontinuerligt. Under dessa år har lagar, regler och traditioner kring redovisning naturligtvis också skiftat och förändrats.

Föreningarna startade med helt olika förutsättningar och valde ofta det redovisningssystem som var vanligast just vid den aktuella tidpunkten. Ofta har de kommit att behålla huvuddragen genom åren eftersom jämförbarhet med förra årets verksamhet är ett av redovisningens främsta krav. Därför tillämpas idag fortfarande olika metoder.

Förutsättningarna har också varierat. Det är en stor skillnad redovisningsmässigt mellan de föreningar som tillkom på 1950-talet och betalade två miljoner kronor för sitt hus och dem som bildades kring 2010 och erlade kanske 100 miljoner för lika många lägenheter.

Fortfarande idag finns det föreningar som baserar sin verksamhet på 80 procent lån i föreningen medan andra står helt skuldfria. Därför varierar också årsredovisningarna mycket.

## HUSET ÄR STÖRSTA KOSTNADEN

Bostadsrättsföreningens absolut största kostnad är naturligtvis huset, och det ska stå kvar och underhållas under mycket lång tid. Därför har avskrivningarna hamnat i fokus, det vill säga den post som ska spegla husets årliga slitage.

Avskrivningarna är den enda årliga kostnad i föreningens resultaträkning som inte motsvaras av några utbetalningar. I stället byggs reserver upp som antingen placeras på bankkonto eller kan användas för amorteringar eller underhåll av huset.

Fram till slutet av 1980-talet användes avskrivningarna oftast för att direkt amortera på föreningens lån och i begränsad utsträckning lades i kassan. Föreningarna använde för enkelhetens skull så kallade linjära avskrivningar, samma belopp togs upp för avskrivning varje år.

## PROGRESSIVA AVSKRIVNINGAR

I slutet av 1990-talet var det alltför som ifrågasatte detta avskrivningssystem. När tidshorisonerna är så oerhört långa som de är, bör man inte då räkna med penningvärdesförsämringen, det vill säga inflationen, frågade sig många. Om föreningens ekonomi årligen ska belastas med samma belopp idag som om till exempel 50 år betyder det att dagens boende, i fast penningvärde, kommer att betala radikalt mer än kommande boendegenerationer.

Alternativet, som började användas ungefär 2000, blev progressiv avskrivning. En avskrivningsplan upprättades som till exempel baserades på antaganden om en årlig inflation om två procent skulle öka avskrivningsbeloppet i samma takt. Det ger en mycket låg summa i början av perioden och höga belopp i slutet. Men eftersom man också antar att värdet av föreningens intäkter förändras i samma takt så kommer varje boendegeneration att betala lika mycket.

Grundantagandet var att det är logiskt att ett helt nybyggt hus har ett mindre avskrivningsbehov i början än vad det har efter några decennier, när behovet av underhåll ökar.

Metoden kom att användas mycket flitigt, de flesta föreningar bildade efter år 2000 har anammat denna.

## IFRÅGASATT

Kritiken mot progressiva avskrivningar har kommit i takt med att bostadsrättspriserna ökat. Vissa menade att det enbart var en metod för att redovisa bättre resultat idag och skjuta problemen framför sig. Andra pekade på att det är en grundläggande princip inom all bokföring att enbart utgå från fasta penningvärden. Även om meto-

den accepterats brett inom hela bostadsrättsvärlden kom i juni 2014 ett beslut från Bokföringsnämnden där de drar tillbaka det tidigare accepterandet. Bokföringsnämnden är den myndighet som fattar beslut om normer och god redovisningssed.

Ett direkt byte av metod kommer omedelbart att påverka hur föreningens resultat ser ut. Om en förening vill att årets resultat ska visa noll, då krävs i många fall en flerdubbling av avgifterna.

Som det verkar idag kommer de flesta föreningar att bortse från redovisningsmetodikens effekter och i stället visa kraftiga underskott.

## DEL I EN STÖRRE ÖVERSYN

Anledningen till att redovisningsfrågorna kommit i fokus har bland annat sitt ursprung i att dåvarande näringsministern ville förenkla redovisningsreglerna för småföretagare och delade in företagen i olika kategorier.

Resultatet av den översynen är de regelverk som kallas för K1, K2, K3 och K4 där företag och organisationer kategoriseras efter storlek och därmed får olika krav när det gäller omfattning och detaljinhåll i redovisningen. För bostadsrättsföreningar är det antingen K2 eller K3 som gäller. De progressiva avskrivningarna var en del i det pussel av regler som kom att kallas K2.

## K2 ELLER K3

I årsredovisningen 2015 ska, enligt Bokföringsnämnden, alla föreningar ange om den är upprättad enligt K2 eller K3. Trots att det fortfarande är otydligt vad som menas med båda systemen.

K2 tolkades ursprungligen som en kopia av det tidigare gällande regelverket från Bokföringsnämnden. Men efter hand har tolkningen av reglerna successivt skärpts. Idag anses att avskrivningar enligt K2 ska göras schablonmässigt med en procentsats på anskaffningskostnaden för föreningens hus, därutöver ska inga avskrivningar göras. Tillkommande kostnader för till exempel stambyten och takomläggningar





ska redovisas som en kostnad under året och belasta årets resultat. För många föreningar innebär detta en drastisk förändring av årsredovisningen. Men sannolikt är det den metod som de flesta kommer att tillämpa för 2015.

K3 kallas den variant som innebär att man delar upp huset i olika delar, så kallade komponenter, och skriver av respektive byggnadsdel separat, baserat på hur länge man beräknar att behålla respektive komponent i huset. K3 har många förespråkare, men här saknas kunskap och normer om hur den verkligen ska tillämpas praktiskt.

Reglerna säger att bostadsrättsföreningar i framtiden ska kunna gå från K2 till K3, men inte i motsatt riktning. Därför

kommer sannolikt de flesta att välja att anse årsredovisningen upprättad enligt K2.

Det kommer att vara mycket svårt, också för sakkunniga, att avgöra vad årets resultat beror på; handlar det om ändrade redovisningsprinciper, låg ränta, varm vinter eller dålig förvaltning? Och i så fall i vilka proportioner? Årsredovisningens syfte är, som det står i årsredovisningslagen, att ge en rättvisande bild av organisationens ställning och läge.

### SKAPA NYA REGLER

Bostadsrätterna har tillsammans med revisorerernas organisation FAR samt HSB, Riksbyggen och SBC samverkat för att kortsiktigt skapa en hjälp och mall för redovisning i bostadsrättsföreningar som

baseras på dagens normsystem. En gemensam idéskrift om redovisning i bostadsrättsföreningar har givits ut.

En mer långsiktig ambition finns också från organisationerna; att skapa helt nya och enkla regler, fränkopplade från dagens regelverk, som i framtiden kan utgöra en standard för bostadsrättsföreningar.

Årsredovisningar ska kunna fungera som en informativ skrift som gör det möjligt att jämföra olika föreningar med varandra, utan stora förkunskaper om redovisning. Då kan årsredovisningen bli ett effektivt hjälpmedel för styrelsen att förvalta och utveckla föreningen på det mest kostnadseffektiva sättet samt att kostnaderna fördelas rättvist mellan olika boendegenerationer.

# Så utnyttjar vi medlemskapet

Varför är er förening medlem i Bostadsrätterna? Frågan ställde vi till tre bostadsrättsföreningar och fick lite olika svar.

Vi är glada över att våra tjänster uppskattas och utnyttjas, det är ju därför vi finns.



## TRE HÖGAR I LUND

Donald Folkeson, Hans Nilsson, Ulla Rööser, Eva Linnér, Britt Sofi Zethson

I sydöstra delen av Lund ligger Brf Tre Högar. Här finns 108 lägenheter i tvåvåningslängor, byggda 1983–84. Ordförande sedan flera år tillbaka är Britt Sofi Zethson som har bott här sedan 1993.

– Bostadsrätternas styrelserådgivning är fantastisk. Vi använder den ofta. Allting löser sig så snart man har pratat med dem och de är alltid hjälpsamma och trevliga, säger Britt Sofi Zethson.

– Vi i styrelsen läser också alla nummer av Bostadsrätterna Direkt tillsammans, det finns alltid något där som känns relevant för oss, fortsätter hon.

**HANTERING AV** sprickbildningar i väggarna ett aktuellt problem där Tre Högar fått hjälp av styrelserådgivningen med att hitta rätt gränsdragning mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

– Just nu håller vi också på att brottas med en frågeställning kring avskrivningar. Vi ska byta ventilationen i samtliga lägenheter och vet inte riktigt hur vi ska hantera det. Alternativet är att ta hela kostnaden i år men då får vi ett pedagogiskt problem när vi på nästa stämma ska förklara varför vi går två miljoner kronor back men ändå har pengar kvar i kassan. För att hantera allt på bästa sätt för föreningen behöver vi hjälp både från Bostadsrätterna och vår duktiga revisor.

**BRF TRE HÖGAR** har även deltagit i en del av de kurser som finns i vårt utbud.

– Några av våra ledamöter har varit på utbildning kring vattenskador och osämja i föreningen. Vattenskador har vi haft, så de kunskaperna kom väl till pass. När det gäller osämja är vi däremot lyckligt lottade, problemen är få och inte särskilt allvarliga. Men det är bra att ha rätt kunskap.

– Vi använder också tjänsten Föreningens egen webbplats. Den är bra och lättanvänd tycker vi i styrelsen och vi får också positiv respons både från de boende och från mäklarhåll. ■

**H**uset som bostadsrättsföreningen Bonden 13 äger ligger i Stockholm och är byggt 1932. Föreningen bildades 2008 när de tidigare hyresrätterna ombildades till bostadsrätter. 47 lägenheter finns i huset, varav två fortfarande är hyresrätter. I bottenplanet finns dessutom några lokalhyresgäster.

Linda Helsing är ekonomiskt ansvarig i föreningen och konstaterar att de behöver hjälp med både högt och lågt och att den hjälpen aldrig är längre bort än ett e-postmeddelande till Bostadsrätternas styrelserådgivning.

– Det blir mycket småfrågor, det dyker alltså oftast upp frågeställningar vi aldrig varit med om tidigare eftersom vår förening är såpass nybildad, berättar Linda Helsing.

**ATT HA HYRESGÄSTER**, både privata och kommersiella, ger upphov till en hel del frågor till Bostadsrätterna.

– Vi planerar till exempel för en fasadrenovering där vi behövde reda ut våra skyldigheter gentemot lokalhyresgästerna. Vi hade även ett ärende där en hyreslägenhet blev tom och vi valde då att göra om den till bostadsrätt. Av Bostadsrätterna fick vi då tips om en jurist som var kunnig på detta område och som har hjälpt oss att få allting rätt.

**BONDEN 13** har även valt att ta hjälp av Bostadsrätterna med ordförandeskapet på de senaste årens stämmor.

– Det är bra att ha en neutral part med som kan balansera diskussionerna. Då blir det också rätt med eventuella omröstningar och andra formalia som krävs för besluten.

– Vi läser också gärna tidningen och nyhetsbrevet som kommer regelbundet. Där finns ofta bra tips och där kan vi också få inspiration till sådant som vi själva inte tänkt på, som energibesparing och hur man kan jobba med leverantörer. ■





## BONDEN 13 I STOCKHOLM

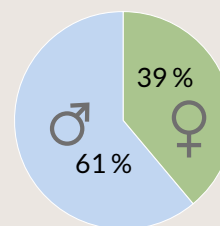
*Martin Talkvid, Marie Mattfolk, Daniel Myrberg, Linda Helsing*

## Korta fakta om bostadsrättsföreningar

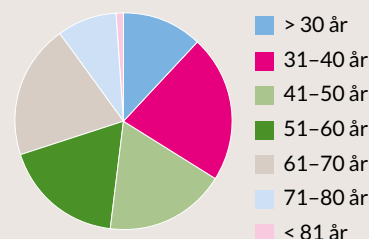
I Sverige finns det cirka 24 000 aktiva bostadsrättsföreningar som tillsammans äger och förvaltar strax över 1 060 000 lägenheter fördelat på 80 000 småhus och över 980 000 lägenheter i flerfamiljshus. Detta kan jämföras med allmännyttans 760 000 lägenheter.

Sedan 2007 har över 4 800 aktiva bostadsrättsföreningar tillkommit genom nybyggnation och ombildningar och varje månad bildas i genomsnitt 50 nya föreningar.

### Könsfördelning i styrelserna



### Åldersfördelning i styrelserna



Källa: SBC samt Hitta Brf



## BRÖDKAVELN I ÖSTERSUND

*Barbro Lindgren Åkvik, Tage Öhlund, Ulla Eriksson, Minda Kristiansen, Erland Eriksson*

**B**rf Brödkaveln har 57 lägenheter. I varje huskropp på två eller tre våningar ligger fyra lägenheter. Området byggdes 1987 och är populärt, inte minst bland lite äldre östersundare som gärna flyttar hit när de sålt sina hus.

En av ledamöterna i styrelsen är Ulla Eriksson som har varit med i sju år.

– Än så länge tycker jag att det är trevligt att vara med och blir glad varje gång valberedningen frågar om jag ställer upp för omval, säger Ulla Eriksson.

**I VÅRAS** gick hon och tre styrelsekollegor den grundkurs som Bostadsrätterna ordnar för styrelsemedlemmar.

– Den var jättebra och vi skulle gärna gå fler utbildningar. Problemet är att det inte hålls så många kurser här i Östersund och det blir långt för oss att åka till de andra orterna.

Styrelserådgivningen är också viktig för föreningen.

– Vi kan ju inte så mycket men frågar gärna och vi får bra stöd. Nyligen ville till exempel Östersunds kommun köpa ytterligare en lägenhet här, utöver de två som de redan har. Vi fick bra hjälp med hur upplägget skulle se ut men också stöd i hur vi skulle få den information vi tyckte vi behövde om hur lägenheten ska användas framöver. Resultatet blev en

god dialog med kommunen som vi är nöjda med.

– Ett annat ärende gäller ett låsbyte som vi ska genomföra. Enligt stadgarna är dörrlåsen lägenhetsinnehavarens ansvar så vi fick hjälp av Bostadsrätterna med en avtalskonstruktion som gör att vi nu ändå kan erbjuda alla medlemmar att byta ut sina gamla lås.

**MEDLEMSKAPET** ger valuta för pengarna, det är styrelsen enig om.

– Det finns ingen ledamot som har någon avvikande uppfattning, utan vi är helt eniga om att vi får kompetent och snabb hjälp när vi behöver den. ■

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening ”Bostadsrätterna” får härmed lämna årsredovisning 2014-01-01 – 2014-12-31.

## SYFTE, MEDLEMMAR OCH STYRELSEARBETE

Föreningens startade 1921 och verksamhet har bedrivits i mer än 90 år under namnet SBC, numera namnändrat till Bostadsrätterna. Verksamheten syftar till att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlemmarna består av bostadsrättsföreningar och bosparare. Bostadsrätterna uppfyller sina ändamål genom att på olika sätt konkret stödja medlemsföreningarnas verksamhet, medverka till framtagandet av nya bosparprojekt för, bosparmedlemmar och på olika sätt verka för bostadsrättens ställning i samhället.

Antalet föreningsmedlemmar per 31 december 2014 uppgår till 6 507 (6 383 föregående år) och antalet bosparmedlemmar till drygt 15 000. Bostadsrätterna har fortsatt att erbjuda första medlemsåret utan avgift. I samband med Bostadsrättsmässan i Stockholm har ett större seminarium arrangerats i syfte att värva fler föreningar som medlemmar. Under året har det tillkommit 377 medlemmar och 253 har utträtt.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft åtta sammanträden varav två flerdagars internatsammanträden. Ledamöternas deltagandefrekvens på sammanträdena har uppgått till 91,1 procent.

Styrelsen har under året förutom löpande ärenden och rapporter arbetat med principiella ställningstaganden i intressefrågor som rör bostadsrätten och följt det arbete som bedrivs inom kansliet. Styrelsen har vidare lagt ner mycket arbete på ägarfrågor i intressebolaget SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB och därvid sammanhängande frågor.

Styrelsen har även aktivt arbeta med riktlinjer för hantering av Bostadsrätternas likvida medel och placeringar i börsnoterade svenska aktier. Två ledamöter har

haft särskilt ansvar för att genomföra dessa placeringar i enlighet med av styrelsen fastställda riktlinjer.

## RÅDGIVNING OCH UTBILDNING

Styrelserådgivningen per telefon och e-post är den del av verksamheten som är mest efterfrågad av medlemmarna. Under 2014 har rådgivningen mottagit mer än 13 000 (13 000) telefonsamtal. Till detta kommer e-postfrågor som under året uppgått till mer än 7 000 (7 000). Genom rådgivningen har styrelserna i medlemsföreningarna möjlighet att snabbt få svar på sina frågor eller få förslag på rådgivare som kan hjälpa föreningarna.

En annan viktig del av verksamheten är utbildningen. Under 2014 har erbjudits mer än 120 (120) kurstillfällen. Styrelser som har goda kunskaper sköter också sina föreningar på ett bättre sätt och det gynnar bostadsrätten som upplåtelseform. All utbildning ingår i medlemsavgiften och kan nyttjas obegränsat av medlemmarna. Under året har även arbetet med att ta fram och erbjuda nätbaserade utbildningar påbörjats för att ytterligare förbättra medlemmarnas möjligheter att ta del av kursutbudet.

Bostadsrätterna har under året medverkat i externa utbildningar. Även utbildningsföretag, andra organisationer och företag har använt medarbetare från Bostadsrätterna som föredragshållare.

## INFORMATION OCH MEDLEMSFÖRMÅNER

Ytterligare ett exempel på stödjande verksamhet är att ge ut nyhetsbrev och tidskrifter. Nyhetsbrevet skickas ut till styrelserna 12 gånger per år genom ”Bostadsrätterna Direkt”. Till medlemmar i föreningarna och bosparmedlemmar skickas fyra gånger per år ut tidskriften ”Din Bostadsrätt” som ges ut i cirka 250 000 exemplar. I nyhetsbrevet och tidskriften behandlas aktuella frågor som är till nytta i verksamheten.

Vidare publiceras aktuella frågor löpande på Bostadsrätternas webbplats.

Under året har utvecklingen fortsatt av webbplatserna för föreningar och bosparare.

Den medlemsförmån som innebär att föreningarna på ett enkelt sätt kan få en lättadministrerad webbplats har under året förnyats och en betydligt modernare webbplats erbjuds nu föreningarna.

Bostadsrätterna erbjuder även en rad andra medlemsförmåner. Den viktigaste är fastighets- och hemförsäkring som är anpassade till bostadsrättsföreningars behov.

I samband med Bostadsrättsmässan i Stockholm arrangerades ett större seminarium i syfte att värva fler föreningar som medlemmar. För första gången medverkade Bostadsrätterna som samarbetspartner på Hem & Villa-mässan – en bra kanal att nå ut till nuvarande och kommande styrelseledamöter och bostadsrättshavare.

## INTRESSEARBETE OCH OPINIONSARBETE FÖR BOSTADSRÄTTEN

Intressearbetet har under 2014 varit omfattande. Under året har Bostadsrätternas styrelse som ett led i detta omarbetat och uppdaterat Föreningens bostadspolitiska program, vilket nu läggs fram för beslut av fullmäktige.

Bostadsrätterna lämnar som remissinstans synpunkter till regeringen på en rad utredningar som redovisats under året. Vidare har Bostadsrätterna deltagit i två statliga utredningar. Skatteutredningen har under 2014 bland annat lämnat förslag som rör oäkta föreningar.

Ägarlägenhetsutredningen har under 2014 lämnat förslag på hur det ska göras möjligt att ombilda äldre bostadshyresfastigheter till ägarlägenheter.

Den fråga som under året kommit att väcka mest uppmärksamhet är de ändrade redovisningsreglerna och den följande debatten om progressiva avskrivningar och komponentavskrivningar. Bostadsrätterna har deltagit i möten med bokföringsnämnden, FAR och regeringskansliet angående frågan om avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Andra frågor som

behandlats är frågan om införande av energieffektiviseringsdirektivet, ungas inträde på bostadsmarknaden, det ökade kravet på amorteringar och vikten av ett skattegynnade bosparande.

Bostadsrätterna har i sitt opinionsarbete systematiskt lyft fram bostadsrätten genom debattartiklar och deltagande i arbetsgrupper och därigenom förstärkt rollen som ledande intressebevakare och den ledande kompetensen inom bostadsrätt och därmed sammanhängande frågor.

Bankföreningen har länge utifrån sina önskemål verkat för att ett statligt bostadsrättsregister ska införas. Bostadsrätterna har å sin sida sett fördelar med ett register men kraftfullt hävdade att ett sådant bör upprättas genom branschen och inte ske i statlig regi med de potentiella nackdelar det skulle innebära. Tidigare regering avförde även genom beslut frågan om ett statligt bostadsrättsregister från dagordningen. Under året har Bostadsrätterna därför tillsammans med övriga bostadsrättsorganisationer och Bankföreningen arbetat med frågan om det är möjligt att ta fram en lösning som såväl tillgodoser föreningsintresset som bankernas krav på ett säkert system för bostadsrätten som pantobjekt.

Under Almedalsveckan var Bostadsrätterna närvarande och genomförde seminarier om bosparande och energifrågor.

## AKTIEVÄRDE OCH INTRESSEBOLAGET SBC

Som framgår av den ekonomiska redovisningen har Bostadsrätterna ett betydande dolt övervärde i börsnoterade aktier genom att de upptas till anskaffningsvärde. Värdet per 31 december 2014, exklusive SBC-aktierna, var 13 miljoner kronor högre än bokfört värde.

Aktierna i SBC har ett anskaffnings- och bokfört värde på 90,8 miljoner kronor. Börskursen den 31 dec 2014 visade ett marknadsvärde på ca 239,3 miljoner kronor, det vill säga ett dolt övervärde på cirka 148 miljoner kronor.

SBC-aktien har stigit kraftigt under 2015 och övervärdet den 26 mars 2015 uppgick till ca 350 miljoner kronor. Efter som ett tvistigt avtal finns om försäljning av 2 750 700 aktier till Apriori, där priset ännu är oklart på grund av pågående domstolsprövning, kan dock det faktiska övervärdet efter försäljningen bli lägre. Detta med anledning av att Apriori har lämnat ytterligare en stämningsansökan avseende antalet aktier i SBC som de anser sig ha rätt att köpa efter den split som genomfördes under 2014.

## HÄNDELSER SOM INTRÄFFAT EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I 2013 års berättelse omnämndes att Finansinspektionen i februari 2014 åsatt Bostadsrätterna en sanktionsavgift på 1 500 000 kr för en begången felaktighet i samband med ett uppköpserbudande av aktier i SBC. Beloppet reserverades i 2013 årsbokslut men överklagades till förvaltningsrätten som nedsatte sanktionsavgiften till 750 000 kr. I årets bokslut har därför detta belopp återförts.

2010 överlät SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB merparten av affärsområdet Projektutveckling (SBC Mark AB) till ett bolag som JM och SBC gemensamt ägt, SBC Bo AB (SBC Bo). I avtalet reglerades även bospararnas förtur till de projekten som gick över till SBC Bo.

Bosparare har haft och har förtur till de projekt som då gick över till SBC Bo. Avtalet mellan SBC och JM upphörde den 2 februari 2015 och JM tog över kvarvarande projekt, Årstastråket och Hyllie. Bospararna har även i fortsättningen förtur till dessa under förutsättning att projekten genomförs före 2019-12-31.

Sedan en längre tid verkar Bostadsrätterna för att nya projekt successivt ska tillkomma, utanför ramen av det befintliga samarbetet mellan parterna, men i dagsläget är inte detta arbete slutfört.

I bosparandet ingår flera parter som samarbetar: Svenska Handelsbanken AB, Handelsbanken Fonder AB och Bostads-

rätterna. Bostadsrätterna står bakom webbplatsen bospararna.se, ger ut information via nyhetsbladet Vi Bosparare och håller reda på bosparpoäng. Det är i Handelsbanken som själva sparandet sker. Samarbetet mellan parterna har reglerats i ett avtal vilket har omförhandlats och ett nytt avtal har tecknats 2015. Det nya avtalet innebär en lägre avgift för bospararna.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till fullmäktigesammanträdet förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel från föregående år	113 960
Årets resultat	7 254
	<hr/>
	121 214
disponeras så att balanseras i ny räkning	121 214
	<hr/>
	121 214

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

# Resultaträkning

BELOPP I TKR	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		30 145	27 923
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>30 145</b>	<b>27 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-15 178	-16 410
Personalkostnader	2	-13 945	-13 283
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 180	-2 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 303</b>	<b>-32 581</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 158</b>	<b>-4 658</b>
<b>Finansiella poster</b>	3		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 750	3 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338	-173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>9 412</b>	<b>3 055</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>7 254</b>	<b>-1 603</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner		-	168
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>168</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>7 254</b>	<b>-1 435</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 254</b>	<b>-1 435</b>

# Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader, investering i hemsida	4	6 424	7 706
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>6 424</b>	<b>7 706</b>
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	5	592	909
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>592</b>	<b>909</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	359	687
Andelar i intresseföretag	7	90 786	95 248
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 145</b>	<b>95 935</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>98 161</b>	<b>104 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		147	94
Medlemsfordringar	12	28 695	-
Fordringar hos koncernföretag		5 477	5 465
Skattefordringar		1 813	1 782
Övriga fordringar		416	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	707	641
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 255</b>	<b>8 420</b>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	72 272	52 196
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>72 272</b>	<b>52 196</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	5 033	12 085
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 033</b>	<b>12 085</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>114 560</b>	<b>72 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 721</b>	<b>177 251</b>

BELOPP I TKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 845	14 873
Reservfond		40 943	40 943
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 788</b>	<b>55 816</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		113 960	115 395
Årets resultat		7 254	-1 435
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>121 214</b>	<b>113 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>177 002</b>	<b>169 776</b>
Avsättningar			
Avser avgift Finansinspektionen		750	1 500
<b>Summa avsättningar</b>		<b>750</b>	<b>1 500</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 101	3 361
Övriga kortfristiga skulder		1 217	1 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	31 651	1 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 969</b>	<b>5 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 721</b>	<b>177 251</b>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Belopp i tkr			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	13	139	150



# Uppllysningar och noter

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i tkr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Föreningen är en moderförening men med hänsyn till undantagsreglerna i ÅRL 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.

Inga köp eller försäljningar har ägt rum inom koncernen, ej heller föregående år.

Ingen ränta har utgått på fordran till koncernbolag.

### Förändrade redovisningsprinciper

Då det är första året som bolaget tillämpar BFNAR 2009:1 kan det finnas vissa smärre brister i jämförbarheten mellan åren då jämförelsetalen inte har räknats om.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materialla och immateriella anläggningstillgångar

Inventarier 5 år

Föreningens hemsida 5 år

### Finansiella anläggningstillgångar

Värdepapper, aktier och andelar har värderats till anskaffningsvärde.

### 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.

**Avkastning på eget kapital:** Årets resultat i förhållande till justerat eget kapital.

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

### NOT 1 LEASING

Årets kostnad för leasingavtal uppgår till 276 (326) tkr. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### NOT 2 PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda	2014-01-01 - 2014-12-31		2013-01-01 - 2013-12-31	
Kvinnor	5		5	
Män	7		8	
<b>Totalt</b>	<b>12</b>		<b>13</b>	

Könsfördelning i styrelse och ledning	2014-01-01 - 2014-12-31		2013-01-01 - 2013-12-31	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	3	8	3	8
Ledning	1	0	1	0

forts not 2 >



forts not 2 >

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensioner		
Styrelse och vd	1 270	1 750
Övriga anställda	7 508	7 020
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	4 471	4 192
	1 542	1 232
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 249</b>	<b>12 962</b>

### NOT 3 FINANSNETTO

	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter	517	752
Split inlösenaktie SBC AB	7 904	-
Övriga finansiella intäkter	1 329	2 476
	<b>9 750</b>	<b>3 228</b>
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-10	0
Nedskrivning aktier dotterbolag	-328	-173
Finansnetto totalt	<b>9 412</b>	<b>3 055</b>

### UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

#### NOT 4 AKTIVERADE KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 736	9 460
Inköp		3 276
Balanserade utgifter hemsida	1 581	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 317</b>	<b>12 736</b>
Ingående avskrivningar	-5 030	-2 482
Årets avskrivningar	-2 863	-2 548
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 893</b>	<b>-5 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 424</b>	<b>7 706</b>

#### NOT 5 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 656	2 839
Inköp	-	817
Försäljning och utrangeringar	-977	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 679</b>	<b>3 656</b>
Ingående avskrivningar	-2 747	-2 406
Återförda avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	977	-
Årets avskrivningar	-317	-341
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 087</b>	<b>-2 747</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>592</b>	<b>909</b>

## NOT 6 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterbolag	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Institutet för Bostadsrätt IFB AB	3 000	100 %	359
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Resultat</b>
	556252-2135	Stockholm	-331
	<b>2014-12-31</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 200	359	2 200
Ingående nedskrivning	- 1 513		-1 340
Årets avskrivningar	-328		-173
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-1 841</b>		<b>-1 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>359</b>		<b>687</b>

## NOT 7 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	18 548 298	45,04 %	45,04 %	90 786 069	90 786 069
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>	
	556576-7299	Stockholm	168 891	42 069	
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>			
Ingående anskaffningsvärde	95 248	95 248			
Avyttring	-4 462	-			
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 786</b>	<b>95 248</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>90 786</b>	<b>95 248</b>			

## NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna ränteintäkter	9	34
Övriga förutbetalda kostnader	698	607
	<b>707</b>	<b>641</b>

## NOT 9 CHECKRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
Utöver kassa och bank finns en beviljad checkkredit	1 000	1 000
Utnyttjad kredit	-	-
	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

## NOT 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier Marknadsvärde 38 824 (31 928)	25 966	24 676
Likviditet i depåkonto	411	7
Bunden placering 3 månader	45 895	27 513
	<b>72 272</b>	<b>52 196</b>

## NOT 11 FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Grundinsatser	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 873	40 943	115 395	-1 435
Förändring grundinsatser	-28			
Resultatdisposition enligt beslut vid årets föreningsstämma			-1 435	1 435
Årets resultat				7 254
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>14 845</b>	<b>40 943</b>	<b>113 960</b>	<b>7 254</b>

## NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna semesterlöner	866	674
Upplupna sociala kostnader	647	511
Övriga upplupna kostnader	405	136
Förutbetalda medlemsavgifter	29 733	-
	<u>31 651</u>	<u>1 321</u>

Medlemsavgifter för 2015 har aviserats i december 2014.

## NOT 13 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2014-12-31	2013-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	139	150

Stockholm den 26 mars 2015

Lennart Hedquist Ordförande	Malin Celandér Vice ordförande	Harald Hagnell	Maritza Horn
Bengt Hökervall	Hans Jönsson	Joacim Lundberg	Göran Orup
Göran Olsson	Emilia Slaghök	Lars-Gunnar Wallin	Ulrika Blomqvist Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2015  
Ernst & Young AB

Lars-Olov Stéen Auktoriserad revisor	Håkan Lyckeberg Förtroendevald revisor
---	---

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening för år 2014.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN

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

### REVISORERNAS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### UTTALANDEN

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening för år 2014.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### REVISORERNAS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### UTTALANDEN

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

Stockholm den 8 april 2015

Lars-Olov Stéen  
Auktoriserad revisor

Håkan Lyckeberg  
Förtroendevald revisor

# Bostadsrätternas styrelse



**Främre raden:** Lennart Hedquist, Harald Hagnell, Bengt Hökervall. **Mellanraden:** Hans Jönsson, Ulrika Blomqvist (vd Bostadsrätterna), Göran Olsson, Malin Celander. **Bakre raden:** Joacim Lundberg, Göran Orup, Lars-Gunnar Wallin, Maritza Horn. **Infälld:** Emilia Slaghök

## LENNART HEDQUIST

Ordförande

F.v. riksdagsledamot, Uppsala, född 1943

## MALIN CELANDER

Vice ordförande

Professor, född 1962

Brf Norra Guldheden nr 1, Göteborg, före detta ordförande

Brf Fossa, Lysekil

Bosparare

## HARALD HAGNELL

Ekonomie magister, född 1955

Bosparare, Uppsala

## MARITZA HORN

Fastighetsförvaltare, född 1951

Brf Järnlodet 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 Boklok Sidsjöterrassen, Sundsvall, ordförande

## JOACIM LUNDBERG

Kundanalytiker, född 1969

Brf Glädjen, Malmö, ordförande

## GÖRAN OLSSON

Jur kand, född 1948

Bosparare

Brf Kejsarkronan 11, före detta ordförande, Stockholm

## GÖRAN ORUP

Ingenjör, född 1947

Bosparare

Stiftelsen Sveriges BostadsrättsCentrum, ordförande, Höör

## EMILIA SLAGHÖK

Chefsförhandlare, född 1956

Brf Primusköket 6, Stockholm, ordförande

BRF Strålgatan 21-23, Stockholm

## LARS-GUNNAR WALLIN

Civilekonom, född 1943

