

# BOSTADSRÄTTERNA I KORTHET

Intresse- och serviceorganisation som bildades 1921.

Demokratiskt uppbyggd medlemsorganisation som ägs av medlemmarna.

Finns i hela landet och vi representerar totalt 280 000 hushåll via våra 7 100 medlemsföreningar och 8 500 bosparare.

Delägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.



# ÅRSREDOVISNING 2016



# KORT OM OSS

## DETTA ÄR BOSTADSRÄTTERNA

Medlemsföreningen Bostadsrätterna är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi har drygt 7 100 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. Framst 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 2016 besvarade vi cirka 13 700 telefonsamtal och 8 000 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 2016 har 130 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
MÖT NÅGRA AV VÅRA MEDARBETARE .....	4
95 INNEHÅLLSRIKA ÅR .....	5
RENOVERA OCH BYGGA OM .....	6
ÖVERSYN AV BOSTADSRÄTTSLAGEN .....	7 - 9
LAGEN OM EKONOMISKA FÖRENINGAR KRÄVER ÄNDRING AV STADGARNA .....	9
EFTERLYSES: BOSTADSREFORMER .....	10
SANNINGEN BAKOM RUBRIKERNA .....	11
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	12 - 13
RESULTATRÄKNING .....	14
BALANSRÄKNING .....	15 - 16
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER .....	17 - 19
REVISIONSRAPPORT .....	20 - 21
BOSTADSRÄTTERNAS STYRELSE .....	22



## ÅRSREDOVISNING 2016

Produktion: InfoMera IMR AB

Omslagsfoto: Bengt Alm

Foto: Bengt Alm, Erja Lempinen, Mostphotos.

Tryck: Responstryck, Borås



## VD HAR ORDET

” *Men ingen verksamhet ska stå stilla och därför utvecklas Bostadsrätternas verksamhet och medlemserbjudande fortlöpande.*

**MINA MEDARBETARE** och jag får ofta höra medlemsföreningar säga ”Att gå med i Bostadsrätterna är det bästa vi har gjort”. Då handlar det om styrelser som kontaktat våra rådgivare och fått vägledning i hur de ska hantera ett ärende, eller så har de gått någon av våra kurser. Och i en expertorganisations natur ligger att det som kan vara en komplicerad fråga för någon, ofta är enkel för oss att besvara. Den frågeställning som är ny för en förening är sällan ny för styrelserådgivarna hos Bostadsrätterna, vilket blir till stor hjälp för den som kontaktar oss.

Organisationen Bostadsrätterna har funnits i många år. Den bildades 1921 och därmed firade Bostadsrätterna sitt 95-årsjubileum under 2016. Ett antal bostadsföreningar, som det då hette, gick samman för att göra gemensamma inköp men också för att uppmärksamma den skattesituation som rådde då. Under åren har organisationen bytt namn och delats, till att bli det som idag är Bostadsrätterna. Den ursprungliga tanken finns fortfarande kvar, det vill säga en organisation som ägs av medlemmarna och är till för medlemmarna.

Men ingen verksamhet ska stå stilla och därför utvecklas Bostadsrätternas verksamhet och medlemserbjudande fortlöpande. Redan idag har vi ekonomer, jurister, tekniker och bostadsrättsgeneralister anställda och vi kommer även framöver att ha den inriktningen. Vi utvecklar kursutbudet i Bostadsrättsskolan och lanserar snart en e-utbildning som medlemsföreningarna kan ta del av. Webbplatsen är förnyad, liksom tjänsten Föreningens egen webbplats. Att vår verksamhet är uppskattad märks bland annat genom att de allra flesta föreningar väljer att förnya sitt medlemskap. Vi ser också att antalet nya föreningar hela tiden ökar. Under 2016 är nettoökningen 400 föreningar, vi har gått från 6 700 i början av året till 7 100 i december.

**BOSTADSRÄTTEN SOM SÅDAN** blir allt vanligare och det är den upplåtelseform som till antalet ökar mest. Därför blir det än mer intressant att diskutera och uppmärksamma bostadsrätten. Det ser vi i lagstiftningsarbetet, till exempel vad gäller riksdagens intentioner om att öka andrahandsuthyrningen. Vi ser det även i medierna som citerar undersökningar som olika intressenter har gjort. Granskning är bra, även om min bild är att bostadsrätten tidvis behandlas styvmoderligt av en del.

Bostadsrättsföreningar är numera allmänt sett lågt belånade, till skillnad från i början av 1990-talet då stora delar av lånet låg på just bostadsrättsföreningen. Jag läser påståenden om att bostadsrättsföreningar nästintill skulle vara underfinansierade vad gäller underhållet. När dessa påståenden granskas närmare visar det sig att verkligheten är betydligt mer komplicerad än vad den ger sken av. Därmed inte sagt att förutsättningarna för bostadsrättsföreningar inte kan förbättras. Men på det hela taget är de flesta bostadsrättsföreningar välskötta, vilket beror på att det är de boende som via föreningen beslutar om fastigheten.

Jag kan därför konstatera att Bostadsrättssverige mår bra.

Ulrika Blomqvist  
Vd



Tove Lindau

## VÅRA MEDARBETARE

Telefonrådgivning, utbildning, kommunikation och opinionsbildning utgör en stor del av Bostadsrätternas arbete. Hos oss arbetar ett femtontal personer, alla med bred kunskap om och ett stort engagemang för bostadsfrågor. Här presenterar vi några av dem.

### CHRISTER HÖGBECK, JURIST/STYRELSEÅRÅDGIVARE

Genom vår rådgivning via telefon och mejl till styrelseledamöter i våra medlemsföreningar, men också som lärare på våra kurser i Bostadsrättsskolan kommer jag i kontakt med många trevliga och kunskapsökande ledamöter.

I min vardag har jag förmånen att kunna hjälpa till med information och förmedla kunskap om vad som gäller och hur att göra. Våra tjänster är mycket uppskattade, vilket jag och kollegorna i styrelserådgivningen i princip dagligen per telefon och mejl får lovord om. Det är både glädjande och stimulerande att få ett kvitto på att vi hjälper till och gör skillnad!

### KENNY FREDMAN, KOMMUNIKATÖR/OPINIONSILDARE

Ingen dag är den andra lik i mitt arbete och jag trivs med variationen som det ger. Jag skriver tolv nummer av styrelsebladet *Bostadsrätterna direkt* varje år där vi hela tiden strävar efter att ha ett aktuellt innehåll som ska passa både erfarna och nya styrelseledamöter. För att hitta rätt ämnen pratar jag mycket med kollegorna på rådgivningen och får input om vilka frågeställningar de möter. I mitt arbete ingår också att vara projektledare för boendetidningen *Din bostadsrätt*. Målet med båda publikationerna är att underlätta vardagen för bostadsrättsföreningarna. Jag ansvarar även för andra trycksaker och vår webbplats.

Till mitt jobb hör också att träffa politiker och driva opinionsbildning kring våra frågor. Bland annat medverkar vi på de olika partiernas årsmöten samt i Almedalen.

Högt och lågt blandas i mina arbetsuppgifter men den gemensamma nämnaren är att kommunicera vad bostadsrätt handlar om. Men även att sätta våra frågor i ett större perspektiv, exempelvis hur vi får fler bostäder i Sverige totalt sett.

### TOVE LINDAU, JURIST/STYRELSEÅRÅDGIVARE

Även jag arbetar med styrelserådgivning och som lärare på våra kurser, vilket de flesta av oss gör. Mellan 9 och 16.30 ringer telefonen i princip hela tiden. Ofta är det frågor av juridisk karaktär som bottnar i bostadsrättslagen eller lagen om ekonomiska

föreningar, men det kan även vara ett samtal där jag fungerar mer som ett bollplank i en fråga som någon i styrelsen behöver stöd i.

Det roligaste med jobbet är att vi får direkt feedback i form av en väldigt tacksam styrelseledamot som just har fått hjälp och där vårt svar kan hjälpa föreningen i rätt riktning. Det händer även att vi får frågan om vi kan tänka oss sitta i just den föreningens styrelse, vilket är väldigt smickrande men tyvärr inte möjligt.

### ANETTE KRISING-BROLIN, JURIST/STYRELSEÅRÅDGIVARE

Jag började här 2016. Tidigare arbetade jag hos en bostadsrättsförvaltare så jag var väl förtrogen med Bostadsrätternas arbete. Precis som Christer och Tove svarar jag på frågor från våra medlemmar i styrelserådgivningen och arbetar som lärare på våra utbildningar.

Just nu arbetar vi med det nya EU-direktivet som ersätter personuppgiftslagen och hur det ska tolkas.. Det kommer att träda i kraft nästa år och då blir det en del ändringar i föreningarnas hantering av medlemmarnas personuppgifter. Vi får anledning att återkomma till det senare i år.

Jag håller även en del andra utbildningar och föredrag. Till exempel var jag med på en kundträff hos Handelsbanken nyligen som handlade om det ekonomiska läget i världen. Mitt jobb är jätteroligt och jag har fantastiska kollegor!



Anette Krising-Brolin



# 95 INNEHÅLLSRIKA ÅR

**12 MAJ 1921** hade ett hundratal personer samlats i Stockholm på initiativ av CF Törnå, ordförande i bostadsföreningen Eken 1. Syftet var att skapa en sammanslutning som kunde tillvarata bostadsföreningars gemensamma intressen. Fyra månader senare hade Stockholms Bostadsföreningars Centralförening upa bildats med 60 medlemmar.

Under många år fanns SBCs medlemmar i huvudsak i Stockholm men 1982 blev vi en riksorganisation. Därefter steg även antalet medlemmar i rask takt och vi blev en ännu starkare röst i Bostadssverige.

Nästa stora förändring skedde 2004 när den del av SBC som arbetade med bostadsbyggande samt ekonomisk och teknisk förvaltning överfördes till ett eget aktiebolag som numera är börsnoterat. Vår ägarandel i det bolaget har minskat successivt, men fortfarande äger vi 36 procent och är största aktieägare.

**95 ÅR** är en lång tid. SBC (namnet Bostadsrätterna bytte vi till 2011) har fungerat som stöd till sina medlemmar under 1930-talets rekordstora byggande, genom krigsårens bränsleransonering, under 1990-talets bank- och bostadskris och 2000-talets många ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.

Däremellan har vi gjort vårt bästa för att påverka kommunala och statliga beslut liksom svensk lagstiftning i en riktning som

gynnar våra medlemmar. Idag känns det till exempel helt främmande att vi så sent som på 1980-talet hade en priskontroll på bostadsrättslägenheter som innebar att innehavaren inte själv kunde bestämma priset vid en försäljning. Eller att bankerna för inte alltför länge sedan hade sämre utlåningsvillkor för bostadsrätter än för villor.

**1930 KOM DEN FÖRSTA** bostadsrättslagen som bland annat innehöll krav på att alla föreningar skulle kunna presentera en godkänd ekonomisk plan för såväl de boendes som för långivares trygghet. Lagen om ekonomiska föreningar infördes på 1950-talet vilket bland annat fick till följd att SBC fick hjälpa till att ändra medlemmarnas stadgar.

Båda dessa lagar är återigen högaktuella just nu, vilket är ytterligare ett bevis för att arbetet med att tillvarata bostadsrättsföreningarnas intressen aldrig blir färdigt. Lagen om ekonomiska föreningar ändrades 2016 och just nu läggs sista handen vid förslaget till en ny bostadsrättslag. Vi gör en kort sammanfattning av hur innehållet i dem kommer att påverka bostadsrättsföreningarna på sidorna 8–9.

Fem är kvar till hundraårsjubileet. Vi hoppas att CF Törnå är nöjd med hur vi förvaltat hans arv. Men viktigare ändå är att alla nuvarande medlemmar känner att medlemskapet ger valuta för avgiften.

## ANTAL MEDLEMSFÖRENINGAR SEDAN STARTEN 1921

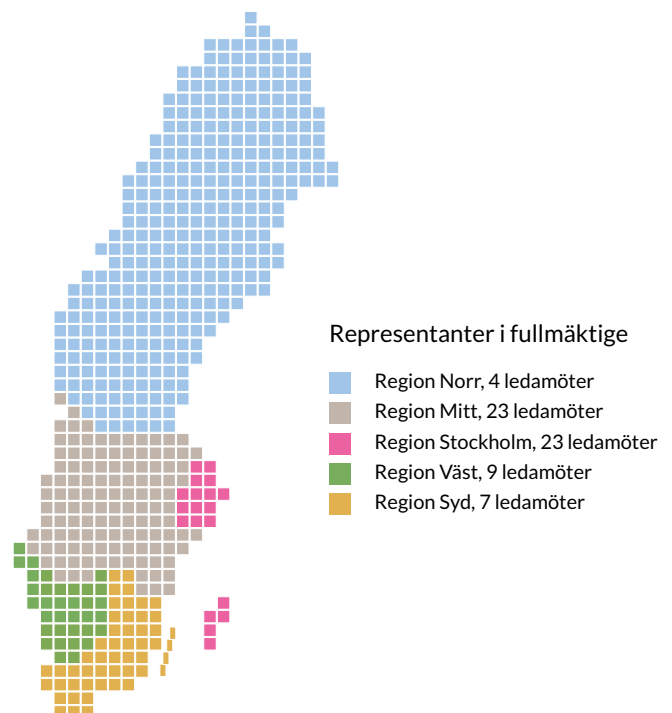
1921	1930	1949	1959	1979	1999	2011	2016
60	150	322	380	641	3 000	6 000	7 108

## MEDLEMMARNA BESTÄMMER

**BOSTADSRÄTTERNA** är en demokratiskt styrd organisation. Medlemsföreningarna och bospararna utser ledamöterna i Bostadsrätternas fullmäktige och fullmäktige utser i sin tur styrelsen. Bostadsrätternas styrelse presenteras på sidan 22.

Fullmäktiges ledamöter utses regionvis från de fem regioner som Sverige har delats in i. Antalet ledamöter från varje region står i proportion till antalet medlemsföreningar där. Fullmäktige har totalt 51 ledamöter – 4 från Norr, 8 från Mitt, 23 från Stockholm, 9 från Väst och 7 från Syd. Alla ledamöter väljs för en mandatperiod på tre år.

Fullmäktigemöte hålls i maj varje år.



# RENOVERA OCH BYGGA OM

En vanlig fråga till vår styrelserådgivning är vilka rättigheter en bostadsrättshavare har att bygga om och ändra i lägenheten. Större kök och badrum, ändra om planlösningen och ta bort innerväggar i lägenheten är några av de åtgärder som de boende vill göra.

## Å ENA SIDAN

har en bostadsrättshavare i de allra flesta fall betalat mycket pengar för sin lägenhet. Det känns därför rimligt att få fixa som man vill innanför hemmets fyra väggar. Kök och badrum är inte speciellt stora i äldre lägenheter så det kan tyckas logiskt att utnyttja hela lägenhetsytan bättre när ett större renoveringsarbete inleds. Vill man slå ihop rum för att skapa en öppen planlösning borde inte heller det angå någon annan.

## Å ANDRA SIDAN

är lägenheten en del av hela huset. Avloppsstammar, ventilation och andra installationer är gemensamma. Kök och badrum ligger under varandra på de olika våningsplanen för att dessa installationer ska fungera optimalt och för att ingen ska ha sitt sovrum under någon annans badrum.

Dessutom har arkitekten en gång i tiden haft en plan och format en helhet utifrån den byggnadsstil som varit rådande när huset byggdes.

En bostadsrättshavare har i juridisk mening bara nyttjanderätt till sin lägenhet, fastigheten ägs kollektivt via bostadsrättsföreningen. Det gemensamma ägandet är därför en annan viktig anledning till att en enskild bostadsrättshavare inte har rätt att göra vad som helst i lägenheten.

Sett till grannsämjan i huset kan det ställa till problem för grannarna om planlösningen i en lägenhet ändras. Utöver ljudproblem kan en inkoppling av en spisfläkt in i "fel" ventilationsrör medföra att matos sprids i ventilationssystemet i hela huset.

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN

ska bostadsrättshavaren fråga styrelsen om lov innan större förändringar görs i lägenheten. Ingrepp får inte göras i den bärande konstruktionen och inte heller får kök och badrum flyttas utan tillstånd. Den som exempelvis bor i ett 1800-talshus med högt i tak och stuckaturer måste också fråga styrelsen om lov innan stilen moderniseras.

Många bostadsrättshavare genomför tillståndspliktiga förändringar utan att fråga styrelsen först. Ofta av okunskap men också för att man anser sig ha rätt att göra vad man vill i sin lägenhet. När styrelserna kontaktar oss och frågar hur de ska hantera ärendet i efterhand är svaret att det är relativt svårt att agera i efterhand. Med nuvarande skrivning i bostadsrättslagen är det styrelsen som har bevisbördan och måste kunna påvisa att det som gjorts har inneburit en skada eller olägenhet för föreningen.

Bostadsrättslagen säger också att föreningen ska ge tillstånd till en åtgärd om det inte är uppenbart att den kan just kan medföra en skada eller olägenhet.

Idag genomförs allt större renoveringar och ändringar i bostadsrättslägenheter än tidigare och problemen med att tillstånd inte begärs i förväg ökar. I den översyn av bostadsrättslagen som har pågått under en tid har utredarna därför tagit hänsyn till detta fakta och föreslagit en del ändringar. Bland annat vill man lägga bevisbördan hos bostadsrättshavaren när det gäller att visa att det man tänkt göra inte medför någon skada/olägenhet. En sammanfattning av hela förslaget till översyn av bostadsrättslagen finns på de följande sidorna.



# BOSTADSRÄTTSLAGEN

## TYDLIGARE OCH MODERNARE

2014 begärde Boverket och bostadsrättsorganisationerna att regeringen skulle låta utreda bostadsrättslagen. Bostadsmarknadens villkor har förändrats över tid och flera av bestämmelserna i bostadsrättslagen är dåligt anpassade till dagens verklighet. Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist har ingått i den utredningsgrupp som tillsattes, och helt nyligen presenterade utredningen de förändringar de vill se i lagen. >>>







**>>> STORT FOKUS** i utredningens förslag ligger på att stärka konsumentskyddet för den som köper en bostadsrätt, både i ett befintligt hus och i samband med nyproduktion.

I ett befintligt hus är bostadsrättsföreningens årsredovisning ett viktigt verktyg för att ge en bostadsspekulant en uppfattning om föreningens ekonomiska status och hur boendekostnaden kan förändras över tid. Under senare år har de förändrade avskrivningsreglerna gjort att många föreningar redovisar ett negativt resultat trots en god ekonomi. Bostadsrättsföreningar har även rätt att välja redovisning enligt antingen K2- eller K3-regelverket, vilket ytterligare försvårar en tydlig jämförelse mellan likvärdiga lägenheter i olika bostadsrättsföreningar.

Utredningen föreslår därför att alla bostadsrättsföreningar ska skriva av sina byggnader enligt komponentmetoden i K3, men även komplettera årsredovisningarna med en kassaflödesanalys samt ett antal obligatoriska nyckeltal.

När det gäller nyproduktion tecknas förhandsavtal med köparna ofta långt innan byggnationen av lägenheterna inleds. Den obligatoriska ekonomiska planen är väsentlig för att ge köparen en bild av det långsiktiga personliga åtagandet. Planen ska redan idag vara undertecknad av behöriga oberoende intyggivare men utredningen vill att Boverket ska få utökade befogenheter att pröva intyggivarna och även kräva att de har en ansvarsförsäkring. Utredningen vill även att den ekonomiska planen kompletteras med en komponentuppdelad teknisk underhållsplan.

Ett ytterligare område där utredningen föreslår ett starkare konsumentskydd gäller just de avtal som tecknas mellan byggföretag och lägenhetsköpare i samband med nyproduktion.

**I VISSA AVSEENDEN** saknas en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt.

Beviljas en köpare medlemskap i föreningen före den tillträdesdag som anges i köpeavtalet övergår ansvaret gentemot föreningen för till exempel skador på lägenheten på köparen, som

blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas. Mellan köpare och säljare är det samtidigt vanligast att säljaren bär risken mellan parterna fram till tillträdet. Enligt utredningen är det viktigt att minimera tiden som innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller. Sker en övergång genom köp, byte eller gåva ska därför ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller genast om tillträdesdagen har passerats.

En annan önskad förändring gäller registren. Idag är det enbart bostadsrättshavaren själv som har rätt att begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. Till exempel fastighetsmäklare och kreditgivare kan därför inte begära utdrag för att se eventuella pantsättningar och förvissa sig om de rätta ägarförhållandena. Inte heller har en potentiell köpare en sådan rätt. Denna ordning är omständlig och gagnar inte konsumentskyddet.

Ur ett konsumentskyddsperspektiv är det också viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller föremål för betalnings-säkring, varför utredningen föreslår att bostadsrättsföreningens styrelse blir skyldig att anteckna den typen av uppgifter i lägenhetsförteckningen.

**UPPLÅTELSEAVTALEN** bör förtydligas. Idag är det inte ovanligt att det står att ”till bostadsrätten hör mark/balkong/terrass” men många gånger är det oklart vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för dessa utrymmen. För att undvika oklarheter föreslår utredningen att det förtydligas vad som ska omfattas av själva upplåtelsen av bostadsrätten.

**ETT ANNAT STORT** område där utredningen anser att det krävs förändringar gäller bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. Idag krävs styrelsens tillstånd för att få göra:

- ingrepp i en bärande konstruktion
- ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

I föreningarna uppstår ofta diskussioner om en förändring som en bostadsrättsinnehavare vill göra överhuvudtaget är tillståndspliktig samt om åtgärden är tillåten. Enligt utredningen är det en fördel om de åtgärder som kräver styrelsens godkännande så långt som möjligt kan fastställas i lagen. Det är också önskvärt att förtydliga begreppet "väsentlig ändring" ytterligare.

Utredningen föreslår därför att även följande åtgärder ska kräva styrelsens tillstånd:

- i fråga om kulturhistoriskt värdefulla lägenheter, ändra planlösningen eller på annat sätt skada lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten
- installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av eldstad, rökkanal samt anordning för ventilation
- åtgärd som påverkar brandskyddet.

Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen ska styrelsen lämna tillstånd till den.

Idag kan ett avslag från styrelsen inte överklagas. Utredningen anser att en sådan möjlighet bör införas och att ett avslag ska kunna

överprövas av hyresnämnden. Dessutom bör bevisbördan ändras så att det är bostadsrättshavaren som inför styrelsen och eventuellt hyresnämnden får visa att den åtgärd man vill genomföra inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och lägga fram den tekniska utredning som behövs för att styrka det påståendet.

För en bostadsrättshavare som inte följer styrelsens beslut om avslag eller inte söker tillstånd för tillståndspliktig åtgärd är risken idag liten att drabbas av påföljd. Även om tillstånd har saknats är det bostadsrättsföreningens uppgift att i efterhand visa att en åtgärd varit förenad med påtaglig skada eller olägenhet för föreningen för att tingsrätten ska ålägga bostadsrättshavaren att återställa lägenheten. Kraven har i praxis visat sig vara högt ställda.

Enligt utredningens mening är det rimligt att en olovligt utförd åtgärd ska kunna leda till att bostadsrätten förverkas. Det finns även goda skäl till att styrelsen ska kunna åtgärda brister på bostadsrättshavarens bekostnad om en genomförd förändring i en lägenhet på något sätt skadat fastigheten.

Utredningen föreslår att ändringen av bostadsrättslagen träder i kraft den 1 januari 2019.

## LAGEN OM EKONOMISKA FÖRENINGAR UPPDATERA STADGARNNA!



**UNDER 2016** ändrades lagen om ekonomiska föreningar, en annan lag som påverkar bostadsrättsföreningarnas vardag. Lagen har moderniserats för att underlätta för kooperativt ägande och för att i större utsträckning harmonisera reglerna till aktiebolagslagen.

För en bostadsrättsförening reglerar lagen om ekonomiska föreningar frågor kring medlemskap, styrelsearbete, föreningsstämmor och beslutsgångar.

Ändringarna som genomförts är i korthet att:

- revisorn ska få årsredovisningen av styrelsen senast sex veckor innan föreningsstämman
- styrelsen ska få revisionsberättelsen senast tre veckor innan föreningsstämman
- medlemmarna ska få årsredovisningen senast två veckor innan föreningsstämman
- tiden för när kallelse till föreningsstämman ska skickas ut utökas
- biträde har yttranderätt.

Det är viktigt att föreningens stadgar följer lagen. **Övergångstiden för att ändra stadgarna går ut den 30 juni 2017.** Beslut om att ändra stadgarna tas av föreningsstämman enligt följande:

- om samtliga röstberättigande närvarar och två tredjedelar röstar ja räcker det med en stämma
- om inte samtliga närvara 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.

Tips från Bostadsrätterna: Lagg extrastämman först och ta alla diskussionerna kring stadgarna vid det tillfället. När den ordinarie föreningsstämman hålls behöver ingen tid läggas på stadgarna, utöver själva omröstningen.

**BOSTADSRÄTTERNAS** mönsterstadgar är uppdaterade för att följa den nya lagen och finns för nedladdning på vår webbplats under Medlemsförmåner. Åtkomsten kräver inloggning.



# EFTERLYSES: BOSTADSREFORMER

En av vår tid viktigaste frågor borde vara den stora bostadsbristen, inte minst för unga. Ytterst få konkreta förslag kom i valrörelsen inför 2014 års val och när vi nu närmar oss en ny valrörelse ser det lika tomt ut i förslagslådan.

**VAR TREDJE** ung vuxen mellan 21 och 25 år bor fortfarande hemma hos sina föräldrar. Bostadsbristen och de allt högre priserna är bidragande orsak till detta faktum, men också bolånetaket, som infördes 2010.

I en undersökning som publicerades i mars 2017 framgår det att många unga har tillräckliga inkomster för att klara bankernas inkomstkraV för att få låna till en bostad, men de har inte tillräckligt med sparV kapital till bolånetakets krav på kontantinsats. De unga som har flyttat hemifrån bor i många fall i andra hand, ofta med dyrare månadsavgift än vad ett eget boende skulle kosta. Då tar det ännu längre tid att spara ihop till kontantinsatsen.

Varför uteblir då de stora protesterna från unga och deras föräldrar? Förmodligen har det skett en gradvis acceptans av att

nutidens bostadssituation för unga är ett normalläge trots att det för tidigare generationer var mer regel än undantag att flytta hemifrån i 20-årsåldern. Bland medelålders och äldre är bostadsproblemet betydligt mindre påtagligt. Med många år i bostadskö som resulterat i en fin hyresrätt alternativt genom en gradvis bostadskarriär i ägda boenden har den delen av befolkningen det relativt bra.

**FRÅN POLITISKT HÅLL** verkar det svårt att hitta fram i bostadsfrågan. De nuvarande regeringspartierna har tagit fram ett investeringsstöd för hyresrätter och stöd för miljörenoveringar i miljonprogramsbeståndet. I juli 2016 presenterades också ett program på 22 punkter av bostadsminister Peter Eriksson och finansminister Magdalena Andersson. Programmet innehöll bland annat lättnader när det gäller vilket buller som kan accepteras där bostäder ska byggas och ett slopat tak på uppskov med reavinstkatten, dock med bibehållen ränta på uppskovsbeloppet. Dessutom pågår en utredning för att titta på hur uthyrning av privatbostäder kan underlättas genom stöd för att bygga om villor med en uthyrningsbar del.

Någon samsyn mellan blocken finns inte. De bostadspolitiska samtal som förts har avbrutits på grund av oenighet kring skattefrågan, ränteavdragen, investeringsstödet till hyresrätter och hyresförhandlingssystemet.

**BRANSCHEN I ÖVRIGT** efterlyser just blocköverskridande uppgörelser och att partierna slaktar sina heliga kor för att nå framåt. Inför förra valet kom genomarbetade förslag från två privata grupperingar på en reformerad bostadsmarknad – Bokris-kommittén och Nybyggarkommissionen. Båda ville se breda och långsiktiga helhetsgrepp från politiskt håll men hittills har det inte resulterat i något konkret.

Ytterligare ett problem är att reformer på bostadssektorn även ska finansieras inom densamma. Då är det svårt att hitta förslag som gynnar unga. Om exempelvis ränteavdragen försämras för att finansiera en sänkt reavinstkatt blir de äldre med låga lån och en god värdeutveckling i sina fastigheter dubbla vinnare medan unga med höga lån drabbas negativt.

**INNAN VALET 2018** kommer sannolikt inte några förslag som väsentligt försämrar villkoren för någon grupp och därmed inte heller de stora framåtriktade reformer som skulle behövas. Längre fram får vi sannolikt se förändringar i form av högre fastighetsavgift och förändrade ränteavdrag, liksom införandet av en skuldkvot. Men det måste också till förändringar som gör det möjligt för så många som möjligt att få en egen bostad.

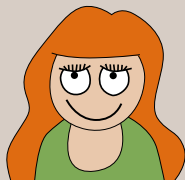


## Två unga hushåll 2005 och 2015

HSB har i en undersökning placerat två hushåll – en ensamstående 23-åring och ett par där båda är 27 år gamla – i tjugo svenska städer som alla har en befolkningstillväxt. Därefter har en jämförelse gjorts mellan 2005 och 2015 utifrån de lokala inkomstnivåerna och bostadspriserna.

### 23-ÅRINGEN

Bor kvar hos föräldrarna men vill köpa en etta på 30 kvm. Har arbetet några år efter gymnasiet men saknar besparingar.



#### >>ÅR 2005

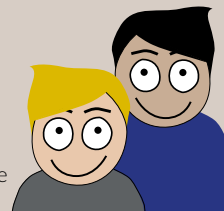
Klarade inkomstkraven i 16 av de 20 undersökta kommunerna och behövde bara ta blancolån till insatsen i en enda kommun.

#### >>ÅR 2015

Klarade inkomstkraven i 14 av de 20 kommunerna och behövde ta blancolån till insatsen i 11 kommuner. I flera av de större städerna behöver hon dock köpa en mindre lägenhet än 30 kvm och i ett sämre läge än 2005 för att klara kostnaden.

### 27-ÅRIGA PARET

Bor i en studentlägenhet och vill köpa en tvåa på 45 kvm. En arbetar, den andre studerar och jobbar lite vid sidan av studierna. Besparingar 60 000 kronor.



#### >>ÅR 2005

Klarade inkomstkraven i samtliga undersökta kommuner och behövde inte ta några blancolån.

#### >>ÅR 2015

Klarade inkomstkraven i 19 av de 20 kommunerna och behövde ta blancolån till insatsen i två av dessa. I storstäderna får de nöja sig med en mindre lägenhet än 45 kvm och i ett sämre läge än 2005.

## SANNINGEN BAKOM RUBRIKERNA

Medierna är gärna rubriker av olika bostadsfrågor, sannolikt för att de vet att det är något som engagerar de allra flesta av oss. Vårt boende förtjänar absolut uppmärksamhet, speciellt som det från politiskt håll är desto tystare, men det är också viktigt att fokus läggs på att belysa helheten.

**SKATTECHOCK**, chockhöjda avgifter, boprisrally och en bostadsbubbla som spricker inom kort. Året har som vanligt bjudit på en hel del rubriker som bör tas med en stor nypa salt.

Den så kallade skattechocken innebär att Skatteverket under februari 2017 publicerade en ny rättslig vägledning. Enligt den kan reavinstbeskattning utlösas vid en förändring av lägenhetens yta eller om bostadsrätten utvidgas med rätten att disponera en viss parkeringsplats. De allra flesta bostadsrättshavare berörs inte alls och det är främst i de centrala delarna av storstäderna som konsekvenserna kan bli betydande.

Inte heller är chockhöjda avgifter något stort problem. Precis som tidigare år har bostadsrättsföreningarna fortsatt sitt goda arbete med att förvalta sina hus. I de allra flesta fall utan vare sig stora avgiftshöjningar eller försummat underhåll.

**BOSTADSRÄTTSPRISERNA** sjönk under våren 2016 men vände sedan uppåt under hösten. För riket som helhet ökade priserna med 7 procent under 2016.

Bankerna har inte lättat på sina krav vid kreditgivning varför det är troligt att anta att hushållens ekonomi generellt sett tål den skuldsättning som de har med marginal för en högre räntenivå. Med en fortsatt låg inflation och räntenivå sker sannolikt heller

inga stora förändringar uppåt när det gäller boendekostnaden under de kommande åren.

Huruvida det är på väg att uppstå en bostadsbubbla eller inte diskuteras av olika experter. En bubbla skulle kunna bli ett faktum om det i en drastisk konjunkturförändring uppstår massarbetslöshet som gör att många bostadsägare måste sälja i ett visst läge.

**EN ANNAN VANLIG** rubrik handlar om att bostadsrätten som boendeform av olika anledningar skulle vara mer gynnad än hyresrätten. Att jämföra bostadsrätt med hyresrätt är som att jämföra äpplen med päron.

Varje upplåtelseform har sina för- och nackdelar. Ansvaret för boendet skiljer sig också väsentligt åt om man äger eller hyr sin bostad. Därför går det inte att jämföra bostadsrättshavaren med hyresgästen. Det som inte minst ur skattehänseende anses gynna bostadsrättshavaren gynnar även hyresvärderna och därmed indirekt hyresgästen.

I stället för att ställa de olika upplåtelseformerna mot varandra skulle det vara betydligt mer konstruktivt att beskriva dem objektivt var för sig och att argumentera för hur villkoren kan förbättras för respektive upplåtelseform.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening "Bostadsrätterna" får härmed lämna årsredovisning 2016-01-01 – 2016-12-31.

## SYFTE, MEDLEMMAR OCH STYRELSEARBETE

Föreningen startade 1921 och verksamhet har bedrivits i drygt 95 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 verka för bostadsrättens ställning i samhället. Antalet föreningsmedlemmar per 31 december 2016 uppgick till 7 108 (6 726 föregående år) och antalet bosparmedlemmar till 8 496 (9 546). Bostadsrätterna har fortsatt att erbjuda första medlemsåret utan avgift för nya medlemsföreningar. Under året har det tillkommit 620 (486) nya medlemsföreningar och 238 (267) har utträtt, vilket är en nettoökning med 382 (219) medlemmar.

Styrelsen har förutom löpande ärenden och rapporter arbetat med principiella ställningstaganden i intressefrågor som rör bostadsrätten samt följt det arbete som bedrivs inom kansliet. Styrelsen har även arbetat med riktlinjer för hantering av Bostadsrätternas likvida medel och placeringar i börsnoterade svenska aktier som beskrivs nedan.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft åtta sammanträden varav ett tvådagars internatsammanträde samt ett telefonsammanträde. Ledamöternas deltagandefrekvens på sammanträdena har uppgått till 90,4 procent.

## RÅDGIVNING OCH UTBILDNING

Styrelserådgivningen per telefon och e-post är den del av verksamheten som är mest efterfrågad av medlemmarna. Rådgivningen har besvarat mer än 13 700 (13 000) telefonsamtal. Till detta kommer e-postfrågor som under året uppgått till mer än 8 000 (8 000). 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. Medlemsföreningarna har erbjudits 129 (102) kurstillfällen i Bostadsrättskolan. Styrelser som genom Bostadsrätterna kan få goda kunskaper, sköter därmed också sina föreningar på ett bättre sätt vilket gynnar bostadsrätten som upplåtelseform. All utbildning ingår i medlemsavgiften och kan nyttjas obegränsat av medlemmarna. För att förbättra medlemmarnas möjligheter att ta del av kursutbudet har nätbaserade utbildningar erbjudits.

Bostadsrätterna har medverkat i externa utbildningar till exempel åt utbildningsföretag och andra organisationer.

## 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 ca 275 000 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. Den lättadministrerade Föreningens egen webbplats samt Bospararnas webbplats har förnyats och moderniserats.

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

Bostadsrätterna fortsätter som samarbetspartner med mässan Hem, villa & bostadsrätt, vilket är en bra kanal för att nå ut till nuvarande och kommande styrelseledamöter och bostadsrätts-havare. Under hösten arrangerades evenemanget Bostadsrättsens Dag med seminarium, bostadsdebatt, kurser och andra aktiviteter i syfte att värva fler föreningar som medlemmar.

## INTRASSEARBETE 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 en näraliggande sak. Bostadsrätterna har som remissinstans lämnat synpunkter till regeringen på en rad utredningar samt även deltagit i statliga utredningar. En uppmärksam fråga har varit effekten av det genomförda amorteringskravet och diskussionen i samhället om eventuell nedtrappning av ränteavdraget. Bostadsrätterna har deltagit i seminarier och möten med olika intressenter i frågan. Andra områden som behandlats är bostadsrättsföreningars redovisningsregler, ungas inträde på bostadsmarknaden och vikten av ett skattegynnadt bosparande.

Bostadsrätterna har i sitt opinionsarbete systematiskt lyft fram bostadsrätten genom debattartiklar och deltagande i arbetsgrupper och på så sätt förstärkt rollen som ledande intressebevakare och den ledande kompetensen inom bostadsrätt och därmed sammanhängande frågor. Bostadsrätterna närvarar med monter på de politiska partiernas nationella sammankomster.

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. Frågan om det är möjligt att ta fram en lösning som såväl tillgodoser bostadsrättsföreningarnas intresse som bankernas krav på ett säkert system för bostadsrätten som pantobjekt har fortgått.

Under Almedalsveckan medverkade Bostadsrätterna i seminarier, träffade beslutsfattare i individuella möten och arrangerade en egen bostadspolitisk debatt med ungdomsförbunden.

## 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. Det nya avtalet innebär en lägre avgift för bospararna.

Avkastningen under 2016 för bospararna i aktiefonden uppgick till 5,24 % efter fondavgift.

Bospararna har under året genom JM erbjudits projekt i Årsta i Stockholm och Hyllie i Malmö. Sedan en längre tid verkar Bostadsrätterna 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 2016 drygt 36 procent. Bostadsrätterna har erhållit drygt 14,4 miljoner kronor i aktieutdelning för dessa aktier. Aktierna i SBC hade vid årsslutet ett bokfört värde på 120,5 miljoner kronor. Marknadsvärdet den 31 december 2016 uppgår till 403,9 miljoner kronor, det vill säga ett övervärde på 283,4 mkr.

Aktieägaravtalet med Apriori som tecknades 2011 har genom Bostadsrätternas uppsägning 2014 slutligt bringats att upphöra genom dom i Stockholms tingsrätt i januari 2016. Apriori har till Svea hovrätt lämnat in en klagan över domvilla och en ansökan om resning avseende tingsrättens dom av den 22 januari 2016. Hovrätten har den 13 mars 2017 beslutat att avslå Aprioris ansökan.

Styrelsen har vidare som framgått ovan även lagt ner mycket arbete på olika ägarfrågor i intressebolaget SBC i och med vår roll som huvudägare. Föreningens mål är att kunna åstadkomma en mer balanserad ägarstruktur i detta bolag, vilket bland annat då innebär att aktier i SBC avyttras.

### ÖVRIGA AKTIEVÄRDEN

I likhet med senare år har Bostadsrätterna betydande placeringar i svenska börsnoterade aktier. Marknadsvärdet per 31 december 2016, exklusive SBC-aktierna, var 13,1 miljoner kronor högre än bokfört värde. Som framgår av den ekonomiska redovisningen har Bostadsrätterna ett betydande dolt övervärde i börsnoterade aktier genom att de upptas till anskaffningsvärde samtidigt som den svenska börsen utvecklats väl

Flerårsöversikt, nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kkr	37 148	34 848	30 145	27 923
Resultat efter finansiella poster, kkr	22 016	41 267	7 254	-1 603
Balansomslutning, kkr	276 549	256 114	212 721	177 251
Soliditet*	86 %	85 %	83 %	96 %

\*Den förändrade soliditeten 2014 beror på förskottsaviserade medlemsavgifter för 2015.  
Nyckeltalsdefinitioner återfinns under "Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer" på sidan 19.

Förändring i eget kapital	Grundinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 822	40 943	121 214	39 754
Förändring grundinsatser	-9			
Resultatdisposition enligt beslut vid 2016 års föreningsstämma			-	-
Årets resultat			39 754	-39 754
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>14 813</b>	<b>40 943</b>	<b>160 968</b>	<b>19 052</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till fullmäktigesammanträdets förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel från föregående år	160 968 134
Årets resultat	19 051 574
<b>Summa kronor</b>	<b>180 019 708</b>
disponeras så att balanseras i ny räkning	180 019 708
<b>Summa kronor</b>	<b>180 019 708</b>

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

# RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		37 148	34 848
Vinst vid avyttring av inventarie		50	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>37 198</b>	<b>34 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-17 474	-19 315
Personalkostnader	1	-16 301	-13 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-2 743	-3 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-36 518</b>	<b>-36 424</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>680</b>	<b>-1 576</b>
<b>Finansiella poster</b>	2		
Resultat från andelar i intresseföretag		14 486	35 483
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 850	7 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>21 336</b>	<b>42 843</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>22 016</b>	<b>41 267</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 786	-911
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 786</b>	<b>-911</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>20 230</b>	<b>40 356</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 178	-602
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 052</b>	<b>39 754</b>

# BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader, investering i hemsida	3	2 135	4 690
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2 135</b>	<b>4 690</b>
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	4	237	424
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>237</b>	<b>424</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 359	1 359
Andelar i intresseföretag	6	120 472	166 203
Andra långfristiga fordringar		1 081	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 912</b>	<b>167 562</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>125 284</b>	<b>172 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99	101
Medlemsfordringar		31 027	28 634
Fordringar hos koncernföretag		9 499	5 489
Skattefordringar		444	1 225
Övriga fordringar		0	780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 441	596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 510</b>	<b>36 825</b>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	40 827	32 229
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>40 827</b>	<b>32 229</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	67 928	14 384
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>67 928</b>	<b>14 384</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>151 265</b>	<b>83 438</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 549</b>	<b>256 114</b>



BELOPP I KKR	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 813	14 822
Reservfond		40 943	40 943
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 756</b>	<b>55 765</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		160 968	121 214
Årets resultat		19 052	39 754
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>180 020</b>	<b>160 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>235 776</b>	<b>216 733</b>
Periodiseringsfond	9	2 697	911
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 697</b>	<b>911</b>
Avsättningar			
Avser avgift Finansinspektionen		0	1 500
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>1 500</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 740	3 332
Övriga kortfristiga skulder		1 603	1 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 733	32 122
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 076</b>	<b>36 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>276 549</b>	<b>256 114</b>

# UPPLYSNINGAR OCH NOTER

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

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.

Innehavet i SBC AB uppgår per balansdagen till 35 % (se not 7). 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 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.

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

NOT 1 PERSONALKOSTNADER			
	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31	
Medeltalet anställda			
Kvinnor	5	5	
Män	6	7	
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	
Könsfördelning i styrelse			
Kvinnor	3	3	
Män	8	8	
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	
Könsfördelning i ledning			
Kvinnor	1	1	
Män	-	-	
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	

	2016	2015
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensioner		
Styrelse och vd	1 771	1 439
Övriga anställda	8 254	7 492
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	5 548	4 235
	2 078	1 477
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>15 573</b>	<b>13 166</b>

NOT 2 FINANSNETTO		
	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter	186	158
Utdelning intresseföretag	14 486	56 555
Värdereglering aktier dotterbolag	-	1 000
Övriga finansiella intäkter	6 664	6 394
	<b>21 336</b>	<b>64 107</b>
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-	-192
Nedskrivning intresseföretag	-	-21 072
<b>Finansnetto totalt</b>	<b>21 336</b>	<b>42 843</b>

## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

NOT 3 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			NOT 4 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		
	2016-12-31	2015-12-31		2016-12-31	2015-12-31
Utveckling av föreningens hemsida			Ingående anskaffningsvärde	2 801	2 679
Ingående anskaffningsvärde	15 729	14 317	Inköp	-	122
Inköp	-	-	Försäljning och utrangeringar	-	-
Balanserade utgifter hemsida	-	1 412	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 801</b>	<b>2 801</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 729</b>	<b>15 729</b>	Ingående avskrivningar	-2 377	-2 087
Ingående avskrivningar	-11 039	-7 893	Årets avskrivningar	-187	-290
Årets avskrivningar	-2 555	-3 146	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 564</b>	<b>-2 377</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 594</b>	<b>-11 039</b>	Utgående redovisat värde	237	424
Utgående redovisat värde	2 135	4 690			

NOT 5 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
		Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Dotterbolag				
Institutet för Bostadsrätt IFB AB		3 000	100 %	1 359
<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
556252-2135	Stockholm		1 224	-136
		<b>2016-12-31</b>		<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde		2 200		2 200
Ingående nedskrivning		- 841		-1 841
Värdereglering		0		1 000
<b>Utgående nedskrivningar</b>		<b>-841</b>		<b>-841</b>
Utgående redovisat värde		1 359		1 359

NOT 6 ANDELAR I INTRESSEBOLAG					
	Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	14 530 073	35,28 %	35,28 %	120 472	120 472
<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>				
556576-7299	Stockholm				
				<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde				187 275	90 786
Avyttring				-66 803	-
Anskaffning				-	96 489
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				<b>120 472</b>	<b>187 275</b>
Nedskrivning				-	-21 072
Utgående redovisat värde				120 472	166 203

**NOT 7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier marknadsvärde 53 705 (46 707)	40 603	32 027
Likviditet i depåkonto	224	202
Bunden placering i 3 månader	-	-
	<b>40 827</b>	<b>32 229</b>

**NOT 8 CHECKRÄKNING**

	2016-12-31	2015-12-31
Utöver kassa och bank finns en beviljad checkkredit	1 000	1 000
Utnyttjad kredit	-	-
	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**NOT 9 OBESKATTADE RESERVER**

	2016-12-31
Periodiseringsfond 2015	911
Periodiseringsfond 2016	1 786
	<b>2 697</b>

**NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2016-12-31	2015-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	158	173
Spärrade bankmedel	587	-

Stockholm den 7 april 2017

Lennart Hedquist  
Ordförande

Malin Celandér  
Vice ordförande

Harald Hagnell

Maritza Horn

Bengt Hökervall

Hans Jönsson

Joacim Lundberg

Göran Olsson

Göran Orup

Emilia Slaghök

Lars-Gunnar Wallin

Ulrika Blomqvist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2017  
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 2016.

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 2016 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. Revisornas 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 2016 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 revisionssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 2017

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,  
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  
Stallet, Östersund, ordförande.  
Brf Hamnträdgården, Sundsvall,  
ordförande.



**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**

Ingenjör, född 1947.  
Stiftelsen Sveriges Bostadsrätts-  
Centrum, Lund, ordförande.  
Brf Arenatoppen, ordförande.  
Bosparare.



**EMILIA SLAGHÖK**

Versamhetsansvarig Assistans-  
anordnare, född 1956.  
Brf Strålgatan 21-23, Stockholm.



**LARS-GUNNAR WALLIN**

Civilekonom, född 1943.  
Brf Timmerhuggaren,  
Danderyd, ordförande.  
Kommunfullmäktige Danderyd.  
Bosparare

