

# BF PORT ARTHUR UPA

## ÅRSREDOVISNING 2022



 **MEDIATOR**



## Kallelse till årsstämma

Medlemmarna i Bf Port Arthur kallas till årsstämma i föreningslokalen torsdagen den 27/4 2023 kl. 18.30

Medlem som är förhindrad att närvara får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig av medlemmen undertecknad och daterad fullmakt.

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande på föreningsstämman
3. Val av protokollförare på föreningsstämman
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Inlämnade motioner
14. Beslut om antal styrelseledamöter
15. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges medlemmarna möjlighet att under maximalt 30 minuter ta upp frågor som rör föreningen. Sedan serveras fika.

Uppsala i april 2023

**Årsredovisning**  
för  
**Bf Port Arthur UPA**

717600-5325

Räkenskapsåret

2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bf Port Arthur UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsföreningen Port Arthur UPA registrerades 1930. Föreningens ändamål skall vara att äga och förvalta fastigheten Fålhagen 28:6 vid Frodegatan 5 i Uppsala, för att där åt sina medlemmar bereda bostäder att nyttja utan begränsning i tiden.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

#### För tiden 1 jan-28 april

Elham Sadeghayobi	ordförande
Erika Abrahamsson	ledamot
Axel Bolinder	ledamot
Jonatan Johansson	ledamot
Kristina Marklund	ledamot
Stig Elnrud	suppleant
Jonas Salvador	suppleant

#### För tiden 28 april-31 dec

Gunilla Strömblad	ordförande
Elham Sadeghayobi	ledamot
Kristina Marklund	ledamot
Stig Elnrud	suppleant
Anders Urdén	suppleant

### Revisorer

Axel Evelius	revisor
Julia Sandgren	revisor
Edward Fitzgerald	revisorssuppleant

### Valberedning

Gunilla Brattberg, Ulrika Wallin och Rosemary Lima.

### Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 28:6 med gatuadresserna Frodegatan 5 A-I samt Ymergatan 6 A-B i Uppsala. Byggnaden är uppförd 1904-1905 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

1 rum o kök	46 st
2 rum o kök	7 st
3 rum o kök	9 st
4 rum o kök	1 st
5 rum o kök	1 st
Lokaler	5 st
Parkeringsplatser	17 st

Total bostadsyta uppgår till	3 565 kvm
Total lokalyta uppgår till	247 kvm
Total tomtyta uppgår till	4 024 kvm

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar:

- Bastu/dusch/bad
- Gemensamhetslokal med köksdel
- Övernattninglägenhet utan kök
- Vävstuga
- Tvättstugor, torkvindar, torkrum och mangelrum
- Snickarbod

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### **Förvaltning och försäkring**

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

UBC Teknisk Förvaltning anlitas för den tekniska förvaltningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande företag:

Tele2	bredbandstelefontjänst, bredband och TV
Certego	nyckelhantering
Vattenfall Värme	fjärrvärme
Vattenfall Elddistribution	elnät
Bodens Energi	el, fast elpris
Uppsala Vatten	vatten, avlopp och sophantering
Teubers Rör AB	rörmokeri
Returpapperscentralen	återvinning

### **Genomfört underhåll**

- Omläggning av tak	1993
- Vatten- och avloppsstammar	1998
- Byte av portar	2006
- Ny tvättstuga	2007
- Målning av trapphus	2010
- Målning av fönster	2013
- Spolning av avloppsstammar	2013
- Arkivrum för föreningens handlingar	2015
- Ny gårdspump av sekelskiftesmodell	2015
- Nytt golv i föreningslokalen	2015
- Renovering och märkning av källarförråd	2015
- Renovering av föreningslokal	2016
- Renovering av tvättstuga (högra), nya maskiner	2016
- Målning av alla portar på utsidan	2017
- Inköp av blomsterbåt	2017
- Byte av styrventil tappvarmvatten	2017
- Ny trädgård mot Ymergatan	2018
- Byte av reglercentral o pumpar i UC	2018
- Renovering av hyreslokal	2018
- Målat golv och fönsterbågar i två lokaler	2019
- Installerat fem st laddstolpar parkering (10 st uttag)	2019-2021
- Installerat ventilation i utvalda källarfönster	2020-2021
- Inköp av postboxar i trappuppgångarna	2020
- Spolning av avloppsstammar	2020
- Målat golv i en lokal	2020
- Renovering av skorstensfogar samt takarbeten	2021
- OVK och rengöring av imkanaler	2021
- Installation av radonsug, radonmätning	2022
- Värmejustering	2022

### **Underhållsplanering**

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond görs årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig från 2018 till 2037.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Installation av radonsug och kontrollmätning av radon i ca 20 % av alla lägenheter.

Installation av nya brandvarnare i källare.

Värmejustering med installation av vakuumavgasare samt byte av samtliga radiatorventiler.

Gemensam vår- och höststäddag, samt glöggmingel på första advent.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Sotning av eldstäder.

Renovering av källarutrymme (vävstugan).

### **Medlemsinformation**

Under året har 7 st överlåtelser av andel i bostadsförening skett (föregående år 12 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106 st

Antal tillkommande medlemmar: 16 st

Antal avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105 st

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Uthyrning godkännes första året av styrelsen om beaktansvärda skäl föreligger. Efter första året beviljas andrahandsuthyrning endast när starka skäl föreligger och under förutsättning att den sökande har för avsikt att flytta tillbaka. För uthyrning i mer än två år krävs föreningsstämmans medgivande.

Föreningen har rätt att ta ut en andrahandsavgift vid uthyrning. **Andrahandsuthyrningar var under detta år 5 st.**

### **Föreningens ekonomi**

Kostnaden för fastighetens underhåll uppgick till 577 tkr, varav reparationer var 34 tkr.

Föreningen har under året amorterat 266 952 kr (4,2 %) av föreningens ingående skuld.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 300	2 262	2 293	2 259	2 226
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	270	467	379	230
Soliditet (%)	34,0	33,1	31,7	27,9	24,7
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	552	552	552	552	536
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 783	1 858	1 932	2 007	2 082
Räntekänslighet (%)	3	3	4	4	4
Sparande per kvm total yta (kr) *	138	121	182	167	165

\* Se redovisningsprinciper för definition.

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	444 240	1 084 133	1 915 786	269 869	<b>3 714 028</b>
Disposition av föregående års resultat:		178 300	91 569	-269 869	<b>0</b>
Årets resultat				-192 429	<b>-192 429</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>444 240</b>	<b>1 262 433</b>	<b>2 007 355</b>	<b>-192 429</b>	<b>3 521 599</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 007 355
årets förlust	-192 429
	<b>1 814 926</b>

disponeras så att

Till yttre reparationsfonden avsättes	178 300
I anspråktagande av yttre reparationsfonden	-501 000
i ny räkning överföres	2 137 626
	<b>1 814 926</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 291 473	2 262 215
Övriga intäkter		8 448	187
	<b>2</b>	<b>2 299 921</b>	<b>2 262 402</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	3	-543 175	-21 622
Driftskostnader	4	-1 461 952	-1 513 204
Övriga externa kostnader	5	-112 268	-106 086
Personalkostnader	6	-109 331	-114 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-174 556	-170 508
		<b>-2 401 282</b>	<b>-1 925 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-101 361</b>	<b>336 445</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 184	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 252	-66 576
		<b>-91 068</b>	<b>-66 576</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-192 429</b>	<b>269 869</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-192 429</b>	<b>269 869</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-192 429</b>	<b>269 869</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7, 8	7 179 415	7 353 971
		<b>7 179 415</b>	<b>7 353 971</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 179 415</b>	<b>7 353 971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		9 769	2 224
Övriga fordringar		1 927	1 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 467	140 848
		<b>106 163</b>	<b>144 984</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		3 208 662	3 383 955
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 314 825</b>	<b>3 528 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 494 240</b>	<b>10 882 910</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

444 240

444 240

Fond för yttre underhåll

1 262 433

1 084 133

**1 706 673**

**1 528 373**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 007 355

1 915 786

Årets resultat

-192 429

269 869

**1 814 926**

**2 185 655**

**Summa eget kapital**

**3 521 599**

**3 714 028**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

0

1 847 256

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**1 847 256**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

6 355 344

4 775 040

Leverantörsskulder

233 435

263 533

Aktuella skatteskulder

11 552

8 931

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

372 310

274 122

**Summa kortfristiga skulder**

**6 972 641**

**5 321 626**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 494 240**

**10 882 910**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	100 år	ca 1,46 %
Ytterdörrar	30 år	3,33 %

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 551 541 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Årsavgiften för bostadsrätter i dec \* 12 delat med kvm bostadsrättsyta.

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala lån den 31/12 delat med kvm bostadsrättsyta.

Räntekänslighet

Räntebärande skuld 31/12 delat med redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 3 % ökning av årsavgiften om alla andra kostnader är lika.

Sparande per kvm total yta (kr)

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

## Not 2 Föreningens intäkter

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	82 452	74 898
Årsavgifter, bostäder	1 968 696	1 968 696
Hysesintäkter p-platser	71 750	77 100
Kabel TV mm	119 340	119 340
El, laddplatser	27 244	9 745
Andrahandsupplåtelseavgift	16 161	7 506
Övernattningsrum	3 850	4 150
Övriga intäkter	10 428	967
	<b>2 299 921</b>	<b>2 262 402</b>

## Not 3 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat Underhåll (radonåtgärder, injustering av värmesystemet)	543 175	21 622
	<b>543 175</b>	<b>21 622</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	105 564	104 500
Fastighetsskötsel, extra tjäns	16 028	13 362
Besiktningar	11 890	65 813
Reparationer	33 744	55 860
El, fastighet	93 713	78 986
Uppvärmning	659 705	681 433
Vatten	169 856	176 452
Sophämtning	83 418	60 456
Fastighetsförsäkringar	50 504	48 439
Kabel-TV, internet	125 220	123 141
Fastighetsavgift/-skatt	110 223	104 763
Serviceavtal	2 088	0
	<b>1 461 953</b>	<b>1 513 205</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	3 791	0
Redovisningstjänster	83 204	80 780
Övriga förvaltningskostnader	25 272	24 056
Konsultarvoden	0	1 250
	<b>112 267</b>	<b>106 086</b>

## Not 6 Arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Lagstadgade arb.giv.avg.	23 331	28 537
	<b>109 331</b>	<b>114 537</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	11 453 969	11 356 819
Inköp - laddstolpar	0	97 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 453 969</b>	<b>11 453 969</b>
Ingående avskrivningar	-4 099 998	-3 929 490
Årets avskrivningar	-174 556	-170 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 274 554</b>	<b>-4 099 998</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 179 415</b>	<b>7 353 971</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 845 000	28 701 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	31 000 000
	<b>77 845 000</b>	<b>59 701 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	307 935	307 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>307 935</b>	<b>307 935</b>
Ingående avskrivningar	-307 935	-307 935
Årets avskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-307 935</b>	<b>-307 935</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 3975 82 66128	2,72	2023-05-10	2 918 183	2 982 319
Nordea 3978 88 31044	1,60	2023-04-14	1 944 208	2 114 208
Nordea 3975 82 66136	2,72	2023-05-10	1 492 953	1 525 769
			<b>6 355 344</b>	<b>6 622 296</b>
Kortfristig del av långfristig skuld *			6 355 344	4 775 040

\* Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår, samt nästa års förväntade amortering.

## Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 540 040	10 540 040
	<b>10 540 040</b>	<b>10 540 040</b>

UNDERSKRIFTER

Uppsala den



Gunilla Strömblad  
ordförande



Elham Sadeghayobi  
ledamot



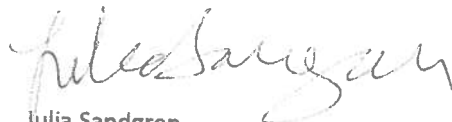
Kristina Marklund  
ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats



Axel Evelius  
Revisor

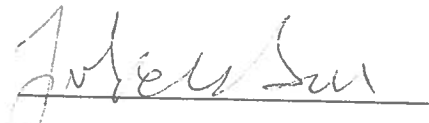



Julia Sandgren  
Revisor

## Revisionsberättelse för Bf Port Arthur 2023

Vi har tagit del av, och granskat, räkenskaperna, styrelsens protokoll och andra dokument. Dessa verkar vara i god ordning. Vi rekommenderar att styrelsen beviljas full och tacksam ansvarsfrihet.

Ort och datum: 10/4 - 2023

  
\_\_\_\_\_  
Julia Sandgren

  
\_\_\_\_\_  
Axel Evelius



## Motioner 2023

1.

Förslag om stadgeändring gällande § 26 inkom från valberedningen 2022 och röstades fram på föregående års stämma:

"Valbar är myndig person som är medlem i föreningen. Majoriteten av ledamöterna ska vara bosatta i föreningen" ersätter tidigare formulering "Valbar är endast myndig person som är medlem i föreningen och bosatt i föreningens fastighet"

2.

Förslag om stadgeändring från sittande styrelse gällande § 3.

Aktuell lydelse av paragrafen är:

"Medlemskap i föreningen kan endast beviljas den som av föreningen erhåller bostad genom upplåtelse eller som övertar andel i föreningen. *Medlemmen skall personligen och stadigvarande bo i lägenheten.*"

Förslag att ersätta denna formulering med följande:

"Medlemskap i föreningen kan endast beviljas den som av föreningen erhåller bostad genom upplåtelse eller som övertar andel i föreningen. *Om flera personer innehar andel gemensamt kan alla godkännas som medlemmar i föreningen, dock ska i vart fall en av dessa vara personligen och stadigvarande bosatt i lägenheten.*"

**Från:** Strömblad Strömblad g.m.stromblad@hotmail.com  
**Ämne:** SV: Andrahandsuthyrning  
**Datum:** 19 januari 2023 22:05  
**Till:** Julia Hedenskog julia.hedenskog@hotmail.com, styrelsen@bfportarthur.se

---

Hej!

Vi har mottagit ditt meddelande. Vi kan kanske behöva en mer detaljerad ansökan. Vi återkommer med besked senare.

Med vänlig hälsning  
Styrelsen i Port Arthur gm Gunilla Strömblad

---

**Från:** Julia Hedenskog <julia.hedenskog@hotmail.com>  
**Skickat:** den 19 januari 2023 21:24  
**Till:** styrelsen@bfportarthur.se <styrelsen@bfportarthur.se>  
**Ämne:** Andrahandsuthyrning

Hej,

Jag hyr för tillfället ut min lägenhet åt en tjej som heter Olivia som pluggar jurist i Uppsala. Vi har pratat i veckan om att allt har fungerat så bra och skulle gärna vilja förlänga avtalet till juni nästa år då hennes studier avslutas då. Jag har fortsatt min anställning på Trippus i Uppsala men mycket av mitt arbete sker i Stockholm och underlättar därför att jag bor där just nu, men mina planer är att flytta tillbaka till min lägenhet när Olivias studier avslutas. Vi skrev ett kontrakt till juni 2023, men undrar om det är möjligt att förlänga till juni 2024?

Allt gott!

Med vänliga hälsningar  
Julia Hedenskog  
073-7545003

Önskemål om fortsatt uthyrning i andra hand under ytterligare ett år från juni 2023 till juni 2024. Hon har i september hyrt ut i andra hand under två år och beslut ska därför fattas av årsstämman.

**Från:** Jonas Salvador jonas.salvador@icloud.com  
**Ämne:** Motion: Torkskåp  
**Datum:** 21 mars 2023 15:20  
**Till:** styrelsen@bfportarthur.se

---

Hej styrelsen!

Inkommer härmed med en motion ang. att införskaffa torkskåp till tvättstugorna.

Torksituationen vi har i tvättstugorna är begränsad till enbart torktumlare trots att plats finns för fler installationer. Torkrummet i källaren, torkvindarna, samt egna torkställningar i lägenheterna ligger för många långt ifrån tvättstugorna, som i de flesta föreningar har bättre torkmöjligheter än våra.

Torkskåp i tvättstugorna skulle vara en rejäl bekvämlighet i samband med tvätt som lätt borde få plats om man möblerar om lite vid bänkar och de små el-manglarna (som jag gissar att relativt få medlemmar använder).

Mitt förslag är således att föreningen införskaffar torkskåp till antingen båda eller åtminstone den större av tvättstugorna. Och vid behov av plats överväger att flytta i första hand el-manglarna, och i andra hand bänkarna.

Jonas

Motion gällande installation av torksskåp i åtminstone en av tvättstugorna. Styrelsens åsikt är att det finns goda både miljömässiga och ekonomiska skäl att avstå från att installera torkskåp samt att de torkmöjligheter som finns tillgängliga idag (vilka förutom torktumlare innefattar torkrum, torkvind och torkstreck utomhus) torde vara tillräckliga. Sammantagen rekommenderar styrelsen att föreningen avstår från att köpa in torkskåp.

# Motion: Omregistrera till bostadsrättsförening

## Bakgrund

Idag är föreningen en kooperativ *bostadsförening*. Det finns endast fåtal bostadsföreningar kvar i Sverige i jämförelse med antal *bostadsrättsföreningar*. I Uppsala kommun finns endast fyra registrerade bostadsföreningar. Boendefrågor behandlas i bostadsrättslagen (BRL). I en bostadsrättsförening är medlemmar (och förening) skyddade av BRL.

Två tidigare motioner gällande omregistrering har inlämnats 2018. Årsmötet 2018 beslutade om att en arbetsgrupp skulle utreda saken, men av olika anledningar kom arbetet inte att fullföljas och därmed lämnas nu på nytt en motion in med önskan om beslut att omregistrera föreningen till bostadsrättsförening.

En omvärldsanalys har genomförts för att utröna vilka regelverksförändringar som skett sedan motionen om omregistrering diskuterades på stämman 2018. Därtill har den utveckling som skett under de senaste åren beskrivits. I bilaga 1 till motionen redogör vi för de mest väsentliga skillnaderna mellan regelverken och förändringarna som skett.

Flertalet banker lånar inte ut till medlemmar som vill använda sin lägenhet i bostadsföreningen som säkerhet vid exempelvis omförhandling av lån, köp av lägenhet eller lån för att göra andra investeringar. Det kan konstateras att läget har försämrats och vid utredningar 2018 samt 2023 kan vi konstatera att endast två av totalt elva banker tydligt anger att de beviljar lån till bostadsföreningar och då särskilt Port Arthur. Detta innebär negativa ekonomiska konsekvenser för medlemmarna i föreningen, vilka redogörs för i bilaga 1.

Vid tidigare diskussioner om omregistrering till bostadsrättsförening har det med visst fog framförts farhågor om att BRL:s reglering gällande bostadsrättsinnehavarnas möjligheter att renovera sina lägenheter är alltför generösa, och att en omregistrering därför skulle kunna medföra att vår fastighets kulturellt viktiga värden riskerar att bli förstörda. Nu har emellertid reglerna för renoveringar i BRL ändrats på väsentliga punkter genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023. De nya reglerna innebär en klar skärpning av kraven för renovering och ger bostadsrättsföreningarna bättre verktyg för att stävja bl.a. sådana renoveringar som utgör ingrepp i en byggnads speciella karaktär och kulturella värde. Med anledning av dessa lagändringar anser vi att det inte längre föreligger något hinder för en omregistrering till bostadsrättsförening av den anledningen att det skulle kunna leda till försämrade möjligheter för föreningen att skydda till exempel byggnadens kulturella värden.

En bostadsförening ombildas till en bostadsrättsförening genom ett förenklat förfarande enligt en särskild lag som gäller vid omregistrering från bostadsförening till bostadsrättsförening.

## Bedömning

Sammanfattningsvis, föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten för att bereda bostäder åt sina medlemmar som ska kunna nyttjas utan begränsning i tid. Den organisationsform vi har idag, bostadsförening, är förlegad. Det är tydligt att nästintill alla föreningar numera är bostadsrättsföreningar. Dagens organisationsform har en tydlig negativ påverkan för medlemmarna både vad avser skydd enligt lag och ekonomisk påverkan. Det är därmed uppenbart att nuvarande organisationsform inte gynnar medlemmarnas intressen, eller föreningens ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna på bästa möjliga sätt. Vår bedömning är att en omregistrering av föreningen till bostadsrättsförening är nödvändigt för att tillvarata medlemmarnas intressen. Vid en omregistrering till bostadsrättsförening skulle föreningens namn förutom ordet "bostadsrättsförening" fortsättningsvis innehålla "Port Arthur" i firmanamnet, vilket sannolikt de allra flesta medlemmar anser vara viktigt.

## Yrkande

Att föreningsstämman beslutar om att bostadsföreningen Port Artur ombildas till bostadsrättsförening och att styrelsen omedelbart ska påbörja arbetet med att omregistrera föreningen till bostadsrättsförening samt att styrelsen åläggs att säkerställa att omregistrering genomförs och tar in extern experthjälp för att ombesörja förfarandet i syfte att säkerställa en tillförlitlig process.

*Uppsala den 4 april 2023*

Linda och Andreas Bernlind, 5A lägenhetsnummer 1102

Towe Östergård, 5B lägenhetsnummer 1001

Roger Persson, 5A lägenhetsnummer 1004

Mona Haghgou Strindberg, 5A lägenhetsnummer 1002

## Bilagor

Bilaga 1: Fördjupning gällande omregistrera till bostadsrättsförening

Bilaga 1a: Tabell jämförelse mellan regelverken

Angående motion gällande att ombilda Bostadsföreningen Port Arthur till en bostadsrättsförening.

Styrelsen föreslår i första hand att stämman avslår motionen då vi anser att fördelarna med att vara en bostadsförening som helhet överväger nackdelarna.

I andra hand föreslår styrelsen att stämman avslår motionen då vi anser att underlaget inte är tillräckligt för att fatta ett sådant genomgripande beslut. Styrelsen föreslår i det fallet att en arbetsgrupp bildas som kan förbereda ett mer utförligt och balanserat beslutsunderlag då det som bifogats till aktuell motion får anses vara en partsinlägga.

## Bilaga 1: Fördjupning gällande omregistrera till bostadsrättsförening

Det finns ett flertal positiva skäl till omregistrering av bostadsförening till bostadsrättsförening. Två av dessa är följande:

- Modernisering av organisationsform och regelverk med ökat skydd för medlemmar och styrelse,
- ökad möjlighet till förmånligare och flexibla finansiering för medlemmar.

Det är viktigt att en så anrik, välrenommerad och unik fastighet och förening som Port Arthur får behålla tradition och historiska värden. Det finns inget som står i strid med detta genom en omregistrering i syfte att värna om medlemmarnas intressen.

Denna bilaga syftar till att ge en mer detaljerad beskrivning av följande:

1. ~~Regelverken för bostadsföreningar respektive bostadsrättsföreningar~~
2. Omvärldsanalys
3. Negativ ekonomisk påverkan för medlemmarna och föreningen
4. Praktiskt tillvägagångssätt vid omregistrering

## Regelverken för bostadsföreningar respektive bostadsrättsföreningar

### Historik

En *bostadsförening* är en ekonomisk förening som har bildats före 1 juli 1930 och som upplåter nyttjanderätt till bostad på obegränsad eller begränsad tid. Bostadsföreningar som upplåter nyttjanderätt för obegränsad tid kallas besittningsföreningar och föreningar som upplåter nyttjanderätt för begränsad tid kallas hyrestöreningar. Vår förening, Kooperativa Bostadsföreningen Port Arthur u.p.a., upplåter nyttjanderätt på obegränsad tid och är således en s.k. besittningsförening.

Bostadsföreningar är föregångare till dagens *bostadsrättsföreningar*. Efter att den första lagen om bostadsrättsföreningar trädde i kraft den 1 juli 1930 får nya bostadsföreningar inte bildas. Idag är bostadsrättsföreningar den vanligaste boendeformen. Enligt Bolagsverket finns det endast knappt 300 bostadsföreningar i hela landet.<sup>1</sup> En särskild lag, lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar (OmregL)<sup>2</sup>, har tillkommit för att göra det möjligt för en bostadsförening att genom ett förenklat förfarande omregistreras till en bostadsrättsförening.

### Regelverk

Bostadsföreningar regleras av lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (FL)<sup>3</sup>. Härutöver regleras många frågor av föreningens stadgar. FL är en generell lag som anger ramarna för hur föreningen ska skötas. Den innehåller bl.a. bestämmelser om styrelsens ansvar och befogenheter, revisoremas ansvar samt vad som gäller beträffande föreningsstämman. Däremot innehåller inte lagen några specifika regler med tanke på att boende är huvudsyftet med föreningens verksamhet. Eftersom det inte finns någon för boendet anpassad lagstiftning är medlemmarna i en bostadsförening helt beroende av föreningens stadgar. Stadgarna behöver därför täcka alla slags frågor som kan uppstå. Detta gäller bl.a. hur avgiften beräknas,

<sup>1</sup> Telefonsamtal med Bolagsverket 230323.

<sup>2</sup> Lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar Svensk författningssamling 1991:1991:615 t.o.m. SFS 2018:1666 - Riksdagen. Se även proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag, m.m., s. 143 ff. (<https://lagen.nu/prop/1990/91:92#sid143-text>).

<sup>3</sup> Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar Svensk författningssamling 2018:2018:672 t.o.m. SFS 2022:1648 - Riksdagen

ansvarsfördelning mellan föreningen och andelsägarna och rösträtsregler. Stadgarnas utformning är därför oerhört viktig i en bostadsförening.

Bostadsrättsföreningar styrs däremot främst av bostadsrättslagen (1991:614), (BRL)<sup>4</sup>. BRL är en relativt detaljerad speciallagstiftning och är till skillnad från FL anpassad till boende. Av BRL framgår att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt". Nyttjanderätten ska vara utan tidsbegränsning. Lagen innehåller regler om medlemskap, försäkring, medlemmarnas rättigheter och skyldigheter m.m. och är till stora delar tvingande, vilket innebär att föreningen måste följa lagstiftningen. Anledningen till detta är bl.a. att lagen har inslag av skyddslagstiftning som tillförsäkrar medlemmarna vissa minimirättigheter. Flera regler i BRL har också till syfte att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Vissa av reglerna i BRL tillåter dock att föreningens stadgar innehåller regler som avviker från lagen. Bostadsrättsföreningar regleras även av FL, men bara i den utsträckning som BRL inte anger andra regler.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att verksamheten i bostadsföreningar liknar den i en bostadsrättsförening, men eftersom det inte finns någon speciell lagstiftning för boendefrågor är man helt beroende av stadgarna. Att bostadsföreningar har större frihet att själva bestämma stadgar och andra regler kan kanske till viss del ses som en fördel, men det kan också vara problematiskt av flera skäl. Stadgarna kan vara undermåligt formulerade så att deras tillämpning blir godtycklig. Risken för detta är särskilt stor om det är någon utan expertkunskap som skriver dessa. Det finns också en risk för att stadgarna inte hålls uppdaterade och anpassas efter samhällsutvecklingen på samma sätt som reglerna i BRL. Om stadgarna inte lever upp till de krav som ställs från omvärlden från en tid till en annan kan det medföra en del risker och oöverblickbara konsekvenser för såväl de enskilda medlemmarna som föreningen. Det får därför sägas att bostadsföreningar i och med avsaknaden av ett för boende särskilt anpassat regelverk står på en sämre juridisk grund än bostadsrättsföreningar.

#### *Tvistehantering*

En bostadsrättshavare kan få en tvist med föreningen rättsligt prövad av hyresnämnd eller allmän domstol. Vilket av dessa organ som i ett visst fall kan pröva tvisten beror på vad tvisten gäller. Hyresnämnden är t.ex. behörig att pröva tvister i praktiskt viktiga fall som andrahandsuthyrning, renoveringar och beviljande av medlemskap. Parterna i en tvist i en bostadsrättsförening har dessutom möjligheten att under vissa förutsättningar ansöka om medling hos hyresnämnden. Medlemmar i en bostadsförening har däremot inte någon möjlighet att vända sig till hyresnämnden utan kan endast få en tvist med föreningen rättsligt prövad av allmän domstol. Det går inte heller att skriva in i en bostadsförenings stadgar att medlemmarna ska kunna få eventuella tvister prövade där.

Det tvistlösningssystem som föreskrivs i BRL är ett för medlemmarna mer lättillgängligt system för prövning av tvister än det som finns tillgå för medlemmarna i en bostadsförening. Hyresnämnden har en domstolsliknande funktion och är på samma sätt som en domstol ett oberoende och opartiskt organ, vilket borgar för en rättssäker process. Processen i hyresnämnden är dock snabbare och billigare än den i en domstol, vilket gör den till ett mer realistiskt och tillgängligt alternativ för bostadsrättshavaren.

BRL:s system för tvistlösning ska ses mot bakgrund av att bostadsrättslagen har inslag av skyddslagstiftning som garanterar vissa minimirättigheter för bostadsrättshavarna. Även styrelsen torde ha fördelar av detta system då förfarandet i hyresnämnden gör det enklare att få viktiga rättsliga frågor belysta och tvister lösta.

FL, som är den lagreglering som omgärdar en bostadsförenings verksamhet, innehåller som framgått i föregående avsnitt inte någon specifik reglering till skydd för boende motsvarande den reglering som finns i BRL. Förklaringen till detta är att FL inte är en speciallagstiftning anpassad för boende utan riktar sig allmänt till dem som önskar bedriva verksamhet i form av ekonomisk

<sup>4</sup> Bostadsrättslag (1991:614) Svensk författningssamling 1991:1991:614 t.o.m. SFS 2022:1026 - Riksdagen



förening. Visserligen går det att i en bostadsförenings stadgar reglera frågor som tar sikte på rättigheter och skydd för de boende/medlemmarna, men utan tillgång till ett effektivt system för tvistlösning blir rättigheter och skydd ofta illusoriska. Den möjlighet som medlemmar i en bostadsförening har för att få sin sak prövad rättsligt är att vända sig till allmän domstol. Som framgått kan dock en process i tingsrätt vara långsam och dyr. Den enskilde medlemmen, som ofta är den ekonomiskt svagare parten i tvisten, kanske därför av ekonomiska och praktiska skäl finner sig i att få stå tillbaka för föreningens intressen även i fall där hen hade kunnat med framgång hävda sina rättigheter i domstol.

#### *Andrahandsuthyrning*

Enligt BRL har en bostadsrättshavare under vissa omständigheter rätt att hyra ut sin lägenhet. Numera räcker det enligt BRL att bostadsrättshavaren kan uppvisa skäl för uthyrningen. Det innebär dock inte att alla skäl kan betraktas som godtagbara. BRL:s regler om andrahandsuthyrning<sup>5</sup> reglerar inte allt i detalj, utan det är hyresnämndens avgöranden som är vägledande både för vilka skäl som kan godtas och för hur lång tid bostadsrättshavaren ska få hyra ut sin lägenhet. För vissa skäl finns en tydlig praxis i hyresnämnden. Exempel på sådana skäl som anses vara giltiga är: tillfälligt arbete eller studier på annan ort, uthyrning till närstående, provboende som sambo, svårsåld lägenhet, vård av anhörig på annan ort, ålder eller sjukdom, i avvaktan på planerad flytt inför pensionering samt längre utlandsvistelse.<sup>6</sup>

Bostadsrättsföreningen kan i vissa fall ha befogad anledning att motsätta sig uthyrning. Om t.ex. någon skulle köpa en lägenhet med det enda syftet hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv ha för avsikt att bo i lägenheten, så skulle inte detta behöva godtas som skäl. Vidare gäller att skäl som från början har ansetts godtagbara, kan tappa i betydelse med tiden. Oftast är det dock omständigheterna i det enskilda fallet som blir avgörande för hyresnämndens bedömning.

Tidigare har det funnits krav på att bostadsrättshavaren ska ha för avsikt att flytta tillbaka till sin lägenhet för att få hyra ut. Det kravet finns inte längre. Frågan har fortfarande betydelse vid bedömningen men är inte avgörande.

En bostadsrättsförening kan välja att ha mer generösa regler om andrahandsuthyrning än vad lagen och rättspraxis föreskriver, men kan aldrig ha mer restriktiva regler.

Vid en jämförelse med Port Arthurs stadgereglering för andrahandsuthyrning kan det konstateras att de skäl som där anges som exempel på godtagbara skäl för uthyrning även återfinns bland de skäl som godtas enligt hyresnämndens praxis beträffande bostadsrättsföreningar. Dock har vår bestämmelse en annan och snävare språklig utformning än den i BRL, vilket i sig sätter gränser för regelns tillämpningsområde. Bestämmelsen i BRL är mer flexibel utformad och ger utrymme för en tillämpning som ligger mer i fas med samhällsutvecklingen. Dessutom finns ett mycket tydligare regelsystem och rättspraxis att använda sig av för styrelsen vid tolkning och tillämpning av regeln om andrahandsuthyrning. Detta borde kunna göra styrelsens arbete mer effektivt. Det minskar också risken för godtyckliga resultat och ökar förutsebarheten. Dessa viktiga rättssäkerhetsaspekter är av stor betydelse för både medlemmarna och styrelsen.

<sup>5</sup> 7 kap. 10 § BRL [Bostadsrättslag \(1991:614\) Svensk författningssamling 1991:1991:614 t.o.m. SFS 2022:1026 Riksdagen](#)

<sup>6</sup> <https://www.bostadsratterna.se/aemnen/a/andrahandsuthyrning>; <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>; <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/brf/andrahandsuthyrning/andrahandsuthyrning--detta-galler-mellan-foreningen-och-bostadsrattshavaren/>.

### *Skydd av kulturella värden*

När frågan om omregistrering till bostadsrättsförening tidigare har diskuterats i vår förening har det från vissa håll framförts farhågor om att BRL:s reglering gällande renovering av lägenheter är alltför tillåtande till fördel för medlemmarna (bostadsrättshavarna) och att en omregistrering därmed skulle kunna medföra att fastighetens kulturellt viktiga värden, såsom originalgolv, dörrfoder, stuckatur och kakelugnar, riskerar att bli förstörda. Vi anser att det har funnits ett visst fog för en sådan oro eftersom den lagreglering som gällde för renoveringar vid tidpunkten för de tidigare diskussionerna om omregistrering var otydlig på bl.a. den punkten. Nu har emellertid reglerna för renoveringar i BRL ändrats på väsentliga punkter.

Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2023.<sup>7</sup> De nya reglerna är tydligare och innebär en klar skärpning av kraven för renovering samt ger bostadsrättsföreningarna bättre verktyg för att stävja bland annat sådana renoveringar som utgör ingrepp i en byggnads speciella karaktär och kulturella värde. Nu omfattas uttryckligen fler åtgärder av kravet på tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. I de fall där styrelsens tillstånd krävs får inte undantag göras i stadgarna. Genom lagändringarna har det också införts hårdare sanktioner mot bostadsrättshavare som utför otillåtna renoveringsåtgärder. Den ena av dessa sanktioner är en ny förverkandegrund som innebär att bostadsrätten kan förverkas om den olovliga åtgärden inte kan anses som ringa. Den andra formen av sanktion består av en rätt för bostadsrättsföreningen att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som har orsakats av olovliga åtgärder. Beträffande rättsläget när det gäller bevisbördans placering och beviskrav så hänvisar lagstiftaren till den utveckling av rättspraxis som har skett under de senaste åren.<sup>8</sup> I ett refererat hovrättsavgörande framgår att den bostadsrättshavare som vill utföra en åtgärd har ansvar för underlaget för tillståndsprövningen. En styrelse behöver alltså inte ge tillstånd om bostadsrättshavaren har presenterat en så undermålig utredning att riskbilden är oklar. Med anledning av dessa lagändringar och rättspraxis anser vi att det inte längre kan hävdas att en omregistrering till bostadsrättsförening skulle leda till försämrade möjligheter för föreningen att skydda t.ex. byggnadens kulturella värden. Tvärtom torde skyddet vara starkare och tydligare än det i våra stadgar.

De nya reglerna om renoveringar finns i 7 kap. 7 § BRL och har följande lydelse:

*7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar*

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*
- 4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

*För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.*

*Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Lag (2022:1026).*

Föreningens rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad framgår av 7 kap 12 a § BRL:

*12 a § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 §, eller utför en åtgärd i strid med 7 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning*

<sup>7</sup> För en redogörelse och bakgrund till de nya reglerna, se regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt. ([https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/tryggare-bostadsratt\\_H903171](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/tryggare-bostadsratt_H903171)).

<sup>8</sup> Se hovrättsavgörandet RH 2019:41 (<https://lagen.nu/dom/rh/2019:41>).

*avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Lag (2022:1026)*

Den nya förverkandegrunden för olovliga renoveringsåtgärder regleras i 7 kap. 18 § 9 p. BRL:

*18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,*

*[...]*

*9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.*

*Lag (2022:1026)*

För en mer generell jämförelse mellan regelverken, se bilaga 1a.

## Omvärldsanalys

Vi kan konstatera att våra anrika grannar BRF Tripolis samt BRF Ymer har varit bostadsrättsföreningar under lång tid. BRF Tripolis registrerades som bostadsrättsförening redan 1972 då föreningen bildades från att tidigare ha varit privatägd, föreningen har således aldrig varit en bostadsförening. BRF Ymer grundades som BF av SJ-anställda, men valde att ombildas till en bostadsrättsförening på 1980-talet. Vid en utsökning hos Bolagsverket kan vi se att endast fyra registrerade bostadsföreningar finns numera i Uppsala kommun. Två av dessa är: Nya Magistern u.p.a. samt BF Vasa u.p.a.

## Negativ ekonomisk påverkan för medlemmarna och föreningen

Under de senaste åren har det skett regleringar vad gäller lån och kreditprövningar. Dagens finansiella läge med kraftigt stigande räntor, där räntorna fyrdubblats på mindre än ett år har också gjort att bankerna är än mer restriktiva i beviljande av lån. Vi kan konstatera att betydligt färre banker är numera beredda att bevilja lån i Port Arthur då föreningen är en bostadsförening och särskilt poängteras det bland annat från bankernas sida att § 4 i stadgarna inte möjliggör att bevilja lån med bostad i föreningen som säkerhet.

Medlemmar har upplevt svårigheter med att erhålla finansiering med anledning av organisationsformen bostadsförening. Under hösten 2018 gjordes en utredning i samband med inkommen motion från en medlem som hade upplevt stora svårigheter med finansiering vid köp av bostad i föreningen. Totalt hade elva banker kontaktats varav endast två banker tydligt kunde ange att de beviljar lån (Swedbank och Nordea). Ytterligare ett exempel är från januari 2023 då en medlem upplevde samma svårigheter med att erhålla finansiering med anledning av organisationsformen bostadsförening, endast två av totalt fem banker beviljade lån.

Kontakt har tagits med Handelsbanken, som är en av storbankerna som inte beviljar lån. De uppgav att de varit i kontakt med styrelsen och hänvisat till att föreningsformen och stadgarnas utformning inte möjliggör utlåning till medlemmar som använder bostaden i PA som säkerhet för lån. Det finns inga garantier för att Swedbank och Nordea vidhåller sin inställning och det vore ytterst allvarligt om även de skulle ändra uppfattning. Det är inte osannolikt att banker under kärvarer tider ändrar inställning och stramar upp villkoren för att bevilja lån.

Nedan följer några exempel på hur medlemmarna, men även föreningen, kan påverkas negativt:

- Medlemmarna har **begränsad möjlighet att omförhandla sina lån** i syfte att kunna ställa flera banker mot varandra och få bästa tänkbara erbjudande kring lånevillkor. I tider med högt ränteläge är detta av särskilt stor vikt för att möjliggöra en optimal boendekostnad och torde ligga i många medlemmars intresse.
- Medlemmarna har **begränsad möjlighet att utöka befintliga lån** för att exempelvis renovera, underhålla och återställa. Det är av stor vikt för föreningen att lägenheterna hålls i ett gott skick.
- Medlemmarna får inte samma förutsättningar vid en eventuell försäljning då köpkretsen minskar när det **finns begränsade finansieringsmöjligheter** för köparen. Det finns en

naturlig omsättning på lägenheter i föreningen, varför medlemmar bör få bästa möjliga förutsättningar vid en försäljning.

- I det fall medlemmar inte hittar en lämplig köpare på grund av att fåtal banker beviljar lån och heller inte får hyra ut i andra hand, medför det ekonomiska olägenheter för medlemmarna.

Sammantaget kan det konstateras att organisationsformen bostadsförening har en väsentlig påverkan på medlemmarnas ekonomiska intressen. När antalet möjliga banker som beviljar lån minskar begränsas möjligheten till att få optimala lånevillkor då marknaden begränsas för den enskilde medlemmen. I tider med ansträngt finansiellt läge och begränsade möjligheter till finansiering är det mycket angeläget att en omregistrering sker till bostadsrättsförening för att medlemmarnas ekonomiska intressen ska kunna tillvaratas på bästa sätt och möjliggöra fortsatt innehav av lägenheterna genom alla räntecykler.

I tillägg till ovan kan det också, efter dialog med ekonomisk förvaltare, konstateras att det finns en uppenbar risk att även föreningens egen möjlighet att erhålla finansiering kan påverkas av organisationsformen bostadsförening.

### Praktiskt tillvägagångssätt vid ombildning

En bostadsförening har som nämnts förenklade regler för att genomföra en omregistrering till bostadsrättsförening. Det förfarande som ska tillämpas regleras i OmregL.<sup>9</sup>

- Bostadsföreningen ändrar stadgarna så att de överensstämmer med BRL
- Föreningens firmanamn ska ändras så att det innehåller ordet "bostadsrättsförening"
- Styrelsen upprättar en förenklad ekonomisk plan som godkänns av föreningsstämman och registreras hos Bolagsverket samtidigt med omregistreringen av föreningen

Den förenklade ekonomiska planen ska visa föreningens behållna tillgångar (tillgångar - kortfristiga och långfristiga skulder) och kan utgå från nuvarande balansräkning. Förslagsvis tar föreningen hjälp av extern partner som kan bistå i arbetet med ombildningen.

Vi har varit i kontakt med SBC under 2023 och även med föreningens ekonomiska förvaltare Mediator under 2019 i samband med den tidigare arbetsgruppens utredning och 2023. Båda företagen beskriver en likartad process och kostnad som uppskattas uppgå till cirka 50 000 kronor för ombildningsarbetet (inklusive allt praktiskt arbete). Kostnaden omfattar följande arbetsmoment:

- Förenklad ekonomisk plan
- Mönsterstadgar för bostadsrättsförening
- Bostadsrättsbevis
- Underlag inför föreningsstämman för kallelse samt korrekta beslut

Förutom denna kostnad måste föreningen betala en avgift till Bolagsverket för kostnader avseende omregistreringen. För närvarande är avgiften 1 100 kronor och avser då ändring av stadgar och namn.

Föreningen har en ekonomisk förvaltare som skulle kunna hjälpa till med processen och säkerställa en smidig övergång. Enligt uppgift från Mediator kan det räcka med tre månader för att genomföra ombildningen, men man bör nog ändå räkna med att behöva avsätta sex månader. Processen kan gå till enligt följande:

<sup>9</sup> Lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar Svensk författningssamling 1991:1991:615 t.o.m. SFS 2019:1666 - Riksdagen. Se även <https://bolagsverket.se/forening/bostadsforening.1589.html>.

Åtgärd	Beslutsinstans	Vem
Förberedande utredning	Medlemsmotioner, styrelsen	
Beslut om att inleda arbete med ombildning	Föreningsstämma	
Riktlinjer för firma och stadgar - omregistreringsförslag	Föreningsstämma	
Upprättande av nya stadgar	Styrelsen	Extern part
Upprättande av förenklad ekonomisk plan	Styrelsen	Extern part
Godkännande av förenklad ekonomisk plan och omregistreringsförslag	Föreningsstämma – extrastämma (rek)  Den förenklade ekonomiska planen måste godkännas innan omregistreringsförslaget kan godkännas. För godkännande av omregistreringsförslaget, dvs. de nya stadgarna som ska stämma med BRL:s krav, gäller enligt 3 § OmregL att röstningsreglerna om stadgeändring i 6 kap. 35 § FL ska tillämpas. Det räcker således med ett stämmobeslut som fattas av 2/3 av de röstande.	
Godkännande av omregistrering	Bolagsverket  Ingen ny lagfart utfärdas utan befintlig uppdateras med namnändring. Eftersom ingen avyttring eller överlåtelse skett innebär det inga skattekonsekvenser för föreningen eller medlemmar eller avbrott i den tid lägenheten disponerats.	
Upprättande av bostadsrättsbevis	Styrelsen	

## Bilaga 1a: Tabell jämförelse mellan regelverken

	Bostadsförening	Bostadsrättsförening
Lagar	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar (FL) – allmän lag för ekonomiska föreningar.	- Bostadsrättslag (1991:614) (BRL) – speciallag för boende. - FL också, men BRL har företräde i form av speciallag.
Stadgar	Större frihet att själv bestämma regler.	Regleras i BRL vad gäller boendefrågor.
Nyttjanderätten	Obegränsad eller begränsad i tiden. Beror på skrivningen i stadgarna. I BF Port Arthur gäller nyttjandet utan begränsning i tiden.	Obegränsad i tiden enligt BRL.
Ekonomisk plan	Inget lagkrav på registrerad ekonomisk plan.	Obligatoriskt med registrerad ekonomisk plan enligt BRL
Insatser	Regleras i stadgarna. Insatsens storlek kan variera beroende på stadgeformulering.	Frläggas enligt ekonomisk plan.
Beslut om årsavgift	Årsstämman fattar beslutet.	Enligt BRL fattar styrelsen detta beslut men annat kan bestämmas i stadgarna.
Rösträtt på stämman	Regleras i stadgarna. Kan variera beroende på stadgeformulering. I BF Port Arthur har varje medlem en röst.	Varje medlem har en röst enligt BRL.
Fråga om medlemskap	Ansökan om medlemskap regleras av 4 kap. FL samt av föreningens stadgar. Styrelsens beslut om att neka medlemskap kan prövas av allmän domstol. I BF Port Arthur kan sökanden vid styrelsens avslag först "vädja till" stämman. <sup>1</sup>	Om styrelsen vägrar medlemskap kan frågan enligt BRL prövas i hyresnämnden.
Frågor om rättigheter och skyldigheter mellan föreningen och medlemmarna (bl.a. frågor om andrahandsuthyrning och renoveringar) samt sanktioner (förverkandegrunder o.d.)	Regleras i stadgarna.	Regleras i BRL.
Tvister mellan medlemmar och föreningen	Alla sådana tvister prövas av allmän domstol.	Många av tvisterna prövas av hyresnämnden. Exempel på tvister som behandlas av hyresnämnden är om styrelsen vägrar medlemskap eller vägrar att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning eller renoveringsåtgärd.
Olika tilläggsavgifter för medlemmar (alltså avgifter utöver insats eller årsavgift)	Stadgarna reglerar vilka avgifter som får tas ut.	Enbart avgifter som nämns i BRL får tas ut. Om en bostadsrättsförening beslutar att en sådan avgift ska tas ut, måste reglering om detta tas in i stadgarna. Avgifterna som enligt BRL får tas ut är upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Reglerat i BRL.
Möjligheter att pantsätta	Oreglerat, prövas individuellt. Vår förening tillhandahåller en tjänst att notera panter (pantsättningsavgift, § 14 stadgarna). Att en bostadsförening inte enligt lag är skyldig att notera panter uppskattas dock inte av banker	Reglerat i BRL.
Överlåtelse	Formkrav enligt lag (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. <sup>2</sup>	Formkrav enligt BRL.
Medlems- och lägenhetsförteckning	Ingen skyldighet att notera pantsättningar i en lägenhetsförteckning. Däremot ska föreningen ha en förteckning där överlåtelser noteras och köpekontrakt biläggs enligt FL och lag (1983:1046).	Skyldighet enligt BRL.

<sup>1</sup> Se § 2 i Bf Port Arthurs stadgar (<http://bfportarthur.se/om-foreningen/stadgar/>).

<sup>2</sup> Lag (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. Svensk författningssamling 1983:1983:1046 - Riksdagen.

<p>Hembudsregler (innebär att medlemmen under vissa förutsättningar kan bli tvingad att sälja tillbaka sin andel)</p>	<p>Vissa bostadsföreningar har sådana hembudsregler inskrivna i sina stadgar.</p> <p>Här gör vissa banker tolkning att BF PA har en paragraf i stadgarna (§ 4) att medlemmen har inskränkta rättigheter varför lån inte beviljas med lägenheten som säkerhet.</p>	<p>Enligt BRL är ett sådant tvingande hembud inte tillåtet att ha i en bostadsrättsförenings stadgar.</p>
---	---	---

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**