

# Kom igång med BRF i Strifast

Strifast Fastighetssystem

systemet som ger en snabb överblick över allt i förvaltningen



# Kom igång med BRF i Strifast

## Förord vikten av baskunskaper



När du ska administrera bostadsrätter är det viktigt med en grundläggande kunskap om vad en bostadsrättsförening är för något och den juridik som gäller.

Denna guide förutsätter att du har nödvändiga baskunskaper och riktar in sig på hur du administrerar bostadsrättsföreningar i Strifast.

Om du behöver komplettera dina kunskaper avseende bostadsrätt kan vi rekommendera boken "Bostadsrätt – Ekonomi, skatt och juridik för föreningar och medlemmar" av Björn Lundén och Ulf Svensson.

# Kom igång med BRF i Strifast

---



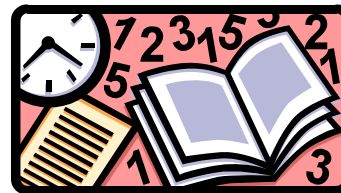
## Ekonomiska planen

En nödvändig förutsättning

---

# Kom igång med BRF i Strifast

## Den ekonomiska planen en nödvändig förutsättning



När du ska lägga upp en bostadsrättsförening i Strifast, behöver du ha tillgång till den ekonomiska planen. Denna finns registrerad hos Bolagsverket.

I den ekonomiska planen framgår hur andelsfördelningen skett för bostadsrättslägenheterna. Vanligast är att andelstalen räknas ut med hjälp av lägenhetens insatta grundkapital.

$$\text{Andelstal i \%} = \frac{\text{Lägenhetens insats}}{\text{Föreningens totala grundkapital}} \times 100$$

Ett annat vanligt sätt är

$$\text{Andelstal i \%} = \frac{\text{Lägenhetens andelstal}}{\text{Föreningens totala andelstal}} \times 100$$

Välj den modell som framgår i föreningens ekonomiska plan. Värt att notera är att andelstalet för årsavgiften kan skilja sig från ägarandelstalet. Andelstalet för avgiften sätts i så fall för varje lägenhet i fältet hyresandel.

# Kom igång med BRF i Strifast

---



## Registersättningar

Ägare, objekt och hyresgäst

---

# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar ägare

Nr	Personid	Namn
1	556345-2845	Bostadsförvaltaren AB
2	556212-2540	Lokalförvaltaren AB
3	716444-4563	BRF Björnen 10
4	716445-4568	BRF Vargen

## ÄGARE – Bostadsrättsförening

Vid ägare som är bostadsrättsföreningar så utökas uppgifterna i ägarregistret med

- ✓ Grundkapital och datum för ekonomisk plan
- ✓ Förmögenhetsuppgifter
- ✓ Kapitaltillskott
- ✓ Mäklarinfo - uppgifter som används i Mäklarbildern

En viktig sättnig som görs är huruvida bostadsrättsföreningen baseras på insatskapital eller andelstal.

Ägartyp

Vanlig ägare

BRF baserad på insatskapital

BRF baserad på andelstal

Gironr

Bankgironr: 725-6344

PlusGironr: 714455-6

# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar ägare

Personuppgifter	Allmänt	Bokföring	Dröjsmålsränta/Krav	BRF 1	BRF 2	BRF 3	Översikt
Allmänt		Ekonomisk plan					
Typ av BRF: BRF baserad på insatskapital		Upprättandedatum: <input type="text"/>					
Antal ingående objekt: 8		Registreringsdatum: <input type="text"/>					
<input type="checkbox"/> Bostadsföretaget är ett oäkta bostadsföretag							
Grundkapital		Summa andelstal					
Registrerat grundkapital: 180 000,00		Summa andelstal: <input type="text"/>					
Beräknat grundkapital: 180 000,00							

## ÄGARE – FLIKEN BRF 1

Här får du en sammanställning av i föreningen registrerade lägenheter, registrerade grundkapital samt summerade andelstal.

Här kan man också registrera upprättandedatum och registreringsdatum för den ekonomiska planen samt huruvida bostadsföretaget är ett oäkta bostadsföretag.



# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar ägare

Personuppgifter Allmänt Bokföring Dröjsmålsränta/Krav BRF 1 BRF 2 BRF 3 Översikt

Förmögenhetsuppgifter

Taxeringsvärde: 953 000,00

Övriga tillgångar: + 268 000,00

Skulder: - 835 000,00

Behållen förmögenhet: 386 000,00

Visa förmögenhetsvärde i listor

Kapitaltillskott

Årtal	Belopp
-------	--------

## ÄGARE – FLIKEN BRF 2

Här registreras föreningens sammanställda förmögenhet. I dagsläget ställs inget krav på kontrolluppgift för det, men kan ändå vara bra att ha koll på.

Årliga kapitaltillskott registreras här. Det är föreningens totala kapitaltillskott som registreras. Varje brf-ägare kan härigenom få sin årliga %-andel beräknad på innehavstid.





# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar ägare

Personuppgifter Allmänt Bokföring Dröjsmålsränta/Krav BRF 1 BRF 2 BRF 3 Översikt

Mäklarinfo (används i mäklarbilden)

Rad	Fetstil	Text
1	Nej	BRF debiterar köparen överlåtelseavgift med 550 kr.
2	Nej	BRF debiterar pantsättningsavgift med 250 kr.
3	Nej	
4	Ja	Frågor besvaras av
5	Nej	Stringenta AB
6	Nej	Sune Karlsson
7	Nej	Telefon 033-103560 E-post sk@stringenta.com

Ny... Ändra... Ta bort

## ÄGARE – FLIKEN BRF 3

Här registreras de uppgifter som ska skrivas ut på mäklarbilden.

Du kan lägga till ett valfritt antal rader med text.



# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar objekt

Bostadsrätts-uppgifter	
<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i BRF	
Insatskapital:	<input type="text" value="10 000,00"/>
Andelstal:	<input type="text"/>
Upplåtelseavgift:	<input type="text"/>
Upplåtelsedag:	<input type="text"/>

Objektets beräknade andelstal	
Objektets insatskapital	10 000,00
Ägarens grundkapital /	180 000,00
Andelstal i procent (%)	5,5556

## OBJEKT - BOSTADSRÄTTSUPPGIFTER

I objektsregistret måste lägenhetens BRF-uppgifter fyllas i.

- ✓ Bocka i kryssrutan "Ingår i BRF"
- ✓ Ange därefter lägenhetens insatskapital och/eller andelstal

Är föreningens ekonomiska plan baserad på andelstal, måste andelstalet fyllas i.



# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar objekt

Bostadsrätts-uppgifter	
<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i BRF	
Insatskapital:	<input type="text" value="10 000,00"/>
Andelstal:	<input type="text"/>
Upplåtelseavgift:	<input type="text"/>
Upplåtelsedag:	<input type="text"/>

Objektets beräknade andelstal	
Objektets insatskapital	10 000,00
Ägarens grundkapital /	180 000,00
Andelstal i procent (%)	5,5556

## OBJEKT - BOSTADSRÄTTSUPPGIFTER

Upplåtelseavgift kan tas ut av föreningen vid den tidpunkt lägenheten anslutits till bostadsrättsföreningen från att tidigare varit en hyresrätt.

Upplåtelseavgiften avser mellanskillnaden mellan förvärvspriset och insatskapitalet för lägenheten.

Upplåtelsedag avser den dag då lägenheten anslöts till bostadsrättsföreningen.



# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar objekt

Uppgifter för objekt 5010-1 - 1ROK-B (1 Rum och kök BRF)

Kontraktsgenerationer | Objektsuppgifter | Objektslägg | Bostadsrätt | Fastighetsuppgifter | Serviceanmälningar | Underhållsåtgärder

Mäklarbild | Pantförteckning | Ny pantsättning | Redigera pantsättning | Ta bort pantsättning | Visa alla pantsättningar

Bostadsrätt		Pantsättningar						
Bostadsrättsförening		Noteringsdag	Noterad av	Avnot.dag	Avnot.av	Panthavare	Referens	Notering
Brf typ: BRF baserad på insatskapital		2011-08-16 10:49	Demo			SEB Bolån	5106 12345 62	
Grundkapital: 180 000,00								
Objektets uppgifter								
Insatskapital:	10 000,00							
Andelstal:								
Upplåtelseavgift:								
Upplåtelseavgift:								
Objektets beräknade andelstal								
Objektets insatskapital	10 000,00							
Ägarens grundkapital	/ 180 000,00							
Andelstal i procent (%)	5,55556							

## OBJEKTSVYN - FLIKEN BOSTADSRÄTT

I Objektsvyn presenteras fliken "Bostadsrätt" då markerat objekt är en bostadsrätt.

Under fliken finner du en sammanställning av objektets brf-uppgifter samt dess registrerade pantsättningar.


Du har dessutom direktåtkomst till utskrift och/eller förhandsgranskning av objektets mäklarbild och pantförteckning.



# Kom igång med BRF i Strifast


## Registersättningar hyresgäst


Hyresgästregister [5010-1-2] - Visning av hyresgäst 641215-5621

Pers-ID: 641215-5621 

Typ: Fysisk

Namn: Karlson, Eva

Anteckning: 

BRF överl.: F:2011-08-16\Ö: 

Personid	Namn	Roll
641215-5621	Karlson, Eva	ABC

## HYRESGÄST

Om lägenheten ingår i BRF blir man BRF-ägare om kontraktsrollen är C - kontraktshavare.

Den procentuella ägarandelen måste också registreras

- ✓ 100% om man är ensam ägare
- ✓ 50% om man är två delägare
- ✓ O.S.V.

Kontraksroll/-er

A - Avimottagare

B - Nyttjare

C - Kontraktshavare

D - Medavimottagare

E - 2:a hands kontraktshavare

F - Kontakt

G - Borgensman

H - God man

Andel (%) av bostadsrätt

Andel: 100,00 Summa: 100,00

# Kom igång med BRF i Strifast

## Registersättningar hyresgäst

Förvärvsuppgifter	
Förvärvsdatum (640):	<input type="text" value="2011-08-16"/>
Förvärvad andel i % (641):	<input type="text" value="100,00"/>
Förvärvspris (bruttobelopp) (643):	<input type="text" value="300 000"/>
Andel (belopp) av inre fond vid förvärvet (644):	<input type="text"/>
Andel av förmögenhet 1 jan 1974 (645):	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Förvärv genom arv eller liknande (642)	

Överlåtelseuppgifter	
Överlåtelsesdatum (631):	<input type="text"/>
Överlåten andel i % (632):	<input type="text"/>
Överlåtelsepris (bruttobelopp) (634):	<input type="text"/>
Andel (belopp) av inre fond vid överlåtelsen (635):	<input type="text"/>
Beräknat kapitaltillskott (636):	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Endast del av bostadsrätten överlåten (637)	
<input type="checkbox"/> Överlåtelse genom arv eller liknande (638)	

## HYRESGÄST - ÖVERLÅTELSE

När lägenheten överförs till en ny innehavare, t.ex. genom försäljning, byte eller gåva, kallas det överlåtelse.

I hyresgästregistret har du möjlighet att registrera uppgifter om överlåtelsen. Uppgifterna används bland annat vid upprättande av kontrolluppgiftsunderlag för de bostadsrättsöverlåtelser som skett under ett visst taxeringsår.

Tips: Registrera förvärvsuppgifterna i samband med att bostadsrättsavtalet registreras så underlättar du ditt arbete.

Pers-ID:	<input type="text" value="641215-5621"/>	
Typ:	<input type="text" value="Fysisk"/>	
Namn:	<input type="text" value="Karlson, Eva"/>	
Anteckning:	<input type="text"/>	
BRF överl.:	<input type="text" value="F:2011-08-16\Ö:"/> <i>(This field is circled in orange in the original image)</i>	
Kontraksroll/-er	<input checked="" type="checkbox"/> A - Avimottagare <input checked="" type="checkbox"/> B - Nyttjare <input checked="" type="checkbox"/> C - Kontraktshavare <input type="checkbox"/> D - Medavimottagare	Typ av <input checked="" type="radio"/> Pe  <input type="radio"/> Hyres

# Kom igång med BRF i Strifast

---



## Listor och funktioner

Andelsfördelning, lägenhetsförteckning, kontrolluppgifter m.m.

---

# Kom igång med BRF i Strifast

## Listor och funktioner

### BRF

Brf BRF Björnen 10  
Inkomstår 2012

Fastighetens taxeringsvärde	953 000
Föreningens övr. tillgångar	268 000
Föreningens skulder	835 000
Föreningens behållna förmögenhet	386 000

### Objekt

Kontraktssnr	Namn	Delägare	Andestalsi %	Andestals	Insatskapital
5010-1-2	Karlson, Eva	1	5,55556		10 000
5010-2-1	Johansson, Lennart	1	11,11111		20 000
5010-3-1	Lindblad, Kurt-Olof	1	16,66667		30 000
5010-4-1	Othlander, Olof	1	5,55556		10 000
5010-5-1	Persdotter, Anna-Carin	1	11,11111		20 000
5010-6-1	Östensson, Emanuel	1	16,66667		30 000
5010-7-1	Krusell, Sven-Erik	1	16,66667		30 000
5010-8-2	Bejne, Lars-Erik	1	16,66667		30 000
Summa			100,00000	0,00000	180 000

## BRF

I sidomenyn hittar du funktionscentralen för BRF. Där har du tillgång till samtliga listor och funktioner som berör arbetet med BRF.

Listorna kan även beställas från Rapportgeneratorn.

BRF

1. Utskrift av BRF  
deklarationsvärde

2. Utskrift av BRF  
andelsfördelning

3. Utskrift av BRF  
lägenhetsförteckning

4. Utskrift av BRF  
medlemsförteckning

5. Utskrift av BRF  
pantförteckning

6. Utskrift av BRF  
överlåtelse

7. Utskrift av BRF  
kontrollista överlåtelse

8. Skapa redovisningsfil till  
Skatteverket

9. Skapa massbrev KU55  
(avyttring)

10. Skapa massbrev KU56  
(förmögenhetsvärde)



# Kom igång med BRF i Strifast

Tack för visat intresse du har nu förhoppningsvis en grundläggande förståelse för BRF i Strifast

Behöver du mer ingående hjälp så rekommenderar vi varmt vår uppskattade **webbutbildning**.

- ✓ Allt som behövs är en fast telefon, eller ett headset till datorn om flera uppkopplade datorer deltar.
- ✓ Det är lämpligt att köra ca 1 - 2 timmar per utbildningspass.
- ✓ Vi hanterar upp till 5 samtidiga deltagare som sitter vid sin egen dator och tar del av utbildning.

Kunskap är färskvara, det man lärt sig men inte använt inom 1 vecka glöms alltför lätt bort.

