

sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

DAGS ATT DEKLARERA

RENA BARNLEKEN

I dagarna har en ny deklarationsblankett skickats ut till alla bostadsrättsföreningar. Med anledning av de nya skattereglerna är den utformad på ett nytt sätt.

NU ÄR DET DEKLARATIONEN för 2007 års verksamhet som ska redovisas enligt de regler som gällde förra året. Det skulle kunna skapa problem – vi har ju faktiskt olika skatteregler för 2006, 2007 och de nu gällande.

Årets deklaration är faktiskt enkel att fylla i för en helt "vanlig" bostadsrättsförening. Det gäller särskilt om föreningen har räkenskapsår mellan 1/1 och 31/12 – då finns det särskild anledning att ladda ner broschyr SKV 378, upplaga 4, "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Sak samma gäller naturligtvis också om föreningen betraktas som så kallad oäkta bostadsföretag. Där förklaras vilka regler som gäller. Denna nya broschyr är också intressant att läsa av andra anledningar – här finns den bästa informationen om många olika situationer om vilka skatteregler som gäller. När deklarationen ska göras behöver du ha förra årets deklaration och årets bokslut till hands.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE är förtryckt på deklarationsblanketten – och det är samma taxeringsvärde som gällde vid förra deklarationen. I detta sammanhang kan man bortse från

de eventuella höjningar av taxeringsvärdet som meddelades våren 2007, och som föreningen nyligen använt för att beräkna förmögenhetsvärden.

Föreningen behöver inte bifoga något bokslut eller räkenskapsutdrag till deklarationen.

Den enda uppgift föreningen behöver fylla i är det så kallade underlaget för inkomstskatt, rutorna 1.1 eller 1.2. Den så kallade schablonskatten avskaffades 2006 för alla föreningar med helt räkenskapsår. Så kvar att deklarerat och skatta för är endast kapitalintäkter från fastighetsförvaltningen och – troligen mycket sällan – räntenettet för verksamhet som ligger utanför fastighetsförvaltningen.

OBSERVERA ATT MAN får göra avdrag för skattemässigt utnyttjade underskott från tidigare år, det vill säga de underskott som tidigare uppkom på grund av föreningens lånekostnader vid beräkningen av schablonskatten. Uppgiften om dessa underskott hittar man enbart på förra årets deklaration.

Om föreningen betalade schablonskatt

föregående år finns det naturligtvis inte kvar några underskott av detta slag. Resultatet av denna uträkning – ett exempel finns på sidan 9 i Skatteverkets broschyr – anges i rutorna på första sidan. Därefter är det i princip bara att underteckna deklarationen och skicka in – dock senast 5 maj 2008.

Skattesatsen för dessa kapitalinkomster är 28 procent. Därtill kommer fastighetsskatten som 2007 var 0,4 procent på taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1 procent för lokaldelen av fastigheten.



VAD SKA VI SVARA POSTEN

Just nu skickar Posten ut mängder av brev till bostadsrättsföreningar med krav på att de ska bygga om fastighetens brevkast. Med arbetsmiljön för brevbärare som argument kräver de ombyggnation av brevkasten – de är för små eller felplacerade enligt Posten.

De menar att ett brevkast måste vara minst 320x30 millimeter stort – är brevkasten i huset i stället 300x40 millimeter stora krävs ombyggnation

och att föreningens planerade åtgärder redovisas i en plan som ska skickas till Posten. Givetvis har Posten ingen rätt att kräva in dessa planer. Att frågan egentligen handlar om att Posten vill förmå fastighetsägare att installera fastighetsboxar råder det knappast något tvivel om.

SBC råder föreningar som i sig inte redan har färdiga planer för sina brevkast att svara ungefär så här:

Tack för ert brev angående brevlådorna i vårt hus.

Vi har inom bostadsrättsföreningen ingen avsikt att för närvarande planera för någon ändring av förutsättningarna för utdelning av vare sig brev eller tidningar i vårt hus och avstår därför att medverka i er enkät.

Så vitt vi förstår är de mått på brevkasten i svensk standard som ni refererar till goda råd för dem som avser att producera nya inkast. Detta är dock inte vår avsikt eftersom nuvarande inkast fungerar och har fungerat tillfredsställande under många år. Vi kan också nämna att vi efter kontroll blivit upplysta om att Arbetsmiljöverket inte heller uttalat sig vare sig för eller emot vår typ av brevkast.

Desutom är frågan om byte av brevkast en inte helt okomplicerad fråga – dels har bostadsrättsföreningen ett ansvar för utseende och miljön i trapphuset, dels är brevkasten också en del av det inre i lägenheten som varje enskild medlem svarar för. Sannolikt krävs det därför beslut på vår årsstämma för att kunna genomföra en förändring av det slag ni önskar. Önskar Posten bekosta installation av större brevkast i våra dörrar kommer vi dock att pröva frågan positivt, men styrelsen har av naturliga skäl knappast mandat att uttala sig för medlemmarna i denna fråga.

Med vänlig hälsning,
Bostadsrättsföreningen Blomman

N?

Ingen ombyggnad utan beslut på stämman

Posten kräver ombyggnation av medlemmarnas brevinkast.

Men frågan om vem som har ansvar för, eller rätt att beordra en ombyggnation av en medlems brevinkast, har inte ett självklart svar.

DELS FINNS OLIKA varianter i olika föreningars stadgar av hur ansvaret för brevinkasten är fördelat mellan medlem och

förening, dels har frågan sannolikt ännu inte prövats rättsligt.

Med största sannolikhet är förändringar av brevinkastens storlek, deras vara eller inte vara, liksom frågan om att installera en ny fastighetsbox i entrén sådant som måste behandlas av åtminstone en föreningsstämma.

Det kan faktiskt också vara frågor som – om någon i föreningen är emot förslaget – måste beslutas på en stämma med

2/3 majoritet och att beslutet dessutom måste konfirmeras av hyresnämnden!

Hur Posten kommer att agera i de fall exempelvis en minoritet av föreningens medlemmar förhindrar ett byte till fastighetsbox kan man för närvarande enbart spekulera kring.

Detta eftersom Posten hittills har vägrat lämna besked i frågor av detta slag.



Protestera proffsigt

WEBBPLATSEN www.argumentera.se är effektivt att använda för att låta press och politiker få veta vad föreningen tycker om postboxar.

Än så länge finns enbart ett otydligt beslut i Post- och telestyrelsen, PTS, som säger att Posten ges rätt att vägra dela ut brev till brevinkasten i flerbostadshus. Troligen krävs ett riksdagsbeslut för att vi ska veta vad som egentligen gäller.

Det här är en fråga som engagerar många.

Fastighetsboxar är modern höjning av servicenivån och en möjlighet för oss att slippa brevinkasten i ytterdörren, tycker somliga. Andra menar att det är en dyr och onödigt åtgärd som de helst vill slippa. Och framför allt är det inte Posten utan vi i föreningen som ska bestämma hur och när vi ska lösa postfrågan i vårt hus. Den här frågan behöver beslutas av riksdagen, inte av PTS eller företaget Posten.

Via webbplatsen www.argumentera.se får du hjälp med argument och formuleringar. Allt du behöver göra är att klicka på vilka politiker eller tidningar du vill nå, så genereras ett e-postbrev automatiskt.

Brevet kan du sedan skriva om och ändra i innan det skickas. I samband med diskussionen om fastighetsskatt före förra riksdagsvalet var det flera tusen besökare som använde denna enkla form för att – framgångsrikt visade det sig – säga vad de tyckte.

► Tipsa gärna så många som möjligt i ert hus om detta enkla sätt att bilda opinion.

► Här kan du visa vad du tycker:
www.argumentera.se

Stämman är medlemmarnas viktigaste tillfälle under året. Det är då förslag ska lämnas och behandlas. Men för att kunna fatta beslut krävs att frågan har annonserats i förväg så att medlemmarna fått kännedom om vad som ska behandlas. Förslagen ska skrivas i form av en motion.

SÅ FÅR NI MEDLEMMARNA ATT MOTIONERA

I VISSA FÖRENINGAR är det väldigt vanligt att medlemmarna gör sin stämma hörd, i andra tillhör det ovanligheten att åsikterna och idéerna kommer i form av motioner. Bostadsrättslagen ställer en hel del krav om vilka minimikrav som ska ställas på en bostadsrättsförenings stadgar, men inom just detta område finns det inga bestämmelser om till exempel motionstider eller behandling.

Men den enskilt viktigaste orsaken till att motionsskrivandet varierar mellan olika föreningar är nog hur styrelsen gör klart att det finns möjlighet att motionera till föreningsstämman.

BERÄTTAR MAN FÖR medlemmarna i den allra tidigaste påannonseringen – i så god tid som möjligt – om årsstämman att det också finns möjlighet att motionera så kommer det säkert in motioner, och styrelsen ges möjlighet att besvara dessa. Om styrelsen å andra sidan väntar med, eller avstår från, att berätta om motionsmöjligheten så saknas som regel tid för att utforma vettiga svar på de eventuellt inkomna motionerna.

När styrelsen berättar om möjligheten att lämna motioner finns det all anledning att påminna om de – som vissa föreningsrävar kanske tycker är – självklarheter om hur en bra motion ska vara utformad. Det handlar till exempel om

att varje motion ska ha en bra rubrik som talar om vad motionen handlar om. Det är denna rubrik som sedan kommer att användas för att i kallelsen berätta om vad som ska hända på stämman.

EN BRA MOTION ska också, förutom en övertygande motivering, avslutas med ett tydligt förslag, gärna i form av en så kallad att-sats. Att-satsen är den delen av motionen som stämmans ordförande troligen kommer att läsa upp inför omröstningen. Därför ska att-satsen helst skrivas så att det går att svara på

den med ett ja eller nej, ett bifall eller avslag.

Får styrelsen in en motion i god tid hör det till god ton att också söka besvara motionen skriftligt inför stämman. Motionssvaret ska innehålla styrelsens syn på motionens förslag och motivering för detta. Även motionssvaret bör avslutas med en tydlig sats som det går att ta ställning till genom omröstning: bifall eller avslag till motionen eller delar av motionen.

En annan variant är att föreslå att motionen ska anses besvarad. Detta förekommer relativt ofta i de fall som motionen tar upp sådant som styrelsen redan arbetar med, som styrelsen på eget initiativ avser att ta upp eller kanske har undersökt.

Givetvis kan styrelsen föreslå olika beslutsförslag för olika delar av motionen. Syftet är ju dels att besvara de förslag som framförts, men dels också att plocka upp de goda idéer som kan komma från motionerna.





VARFÖR VALBEREDNING?

Nu är det högsäsong för valberedningarna. Men vad gör de egentligen, och måste man ha en valberedning?

NORMALT ÄR VALBEREDNINGEN en grupp medlemmar som av föregående årsstämma fått till uppgift att under året förbereda förslag till nya kandidater som är lämpliga att sitta i styrelsen. Valberedningen brukar bestå av tre personer, varav en är utsedd till sammankallande.

Formellt finns det inga krav i till exempel bostadsrättslagen om att man måste utse en valberedning. Däremot kan det stå i föreningens stadgar, men vanligast är nog att föreningen väljer att utse en valberedning för att på frivillig grund underlätta stämmans arbete.

Uppgiften handlar om att inför nästa föreningsstämma tillfråga lämpliga personer och ge sitt förslag på vilka som ska väljas till styrelseledamöter, revisorer och eventuella andra funktionärer.

Men självklart kan föreningens medlemmar på föreningsstämman komma med andra förslag än valberedningens – på stämman har alla röstberättigade samma rätt att komma med förslag i personvalsfrågorna.

OFTA ÄR DET AVGÅENDE styrelseledamöter som utses att ingå i valberedningen eftersom de vet vad styrelsearbetet innebär och vilka krav som bör ställas på nya styrelseledamöter. Men lika viktigt är nog att valberedningen känner medlemmarna och verkligen vågar fråga både nuvarande styrelseledamöter och blivande om intresse och engagemang för uppgifterna.

Det är inget som hindrar att valberedningen föreslår sina egna ledamöter som blivande styrelseledamöter, suppleanter, revisorer eller andra förtroendeuppdrag i föreningen. Ofta avstår valberedningen i någon missriktad blygsamhet att lämna förslag på sina

egna poster – men egentligen finns det ingenting som hindrar dem att också förbereda valet av valberedning.

VALBEREDNINGEN ÄR EN av föreningens minst "formella", men ändå mycket viktiga uppdrag. Men om någon ur valberedningen avgår under mandat-tiden, brukar man inte kalla till extra föreningsstämma enbart för att tillsätta en ny valberedning.

För att formalisera valberedningens viktiga uppdrag kan det vara bra att skriva in bestämmelser om föreningens stadgar, det vill säga frågan om man över huvud taget ska ha en valberedning, antal ledamöter och eventuella suppleanter, vem som ska vara sammankallande samt eventuellt också hur lång tid före ordinarie föreningsstämma som valberedningen ska lämna sitt förslag för att styrelsen ska hinna ta med förslaget i kallelsen till föreningsstämman.

Skatteregler ändras inte

Det blir sannolikt inga ändringar av skattereglerna för oäkta bostadsrättsföreningar under de kommande tre åren. Det framgår efter SBC:s kontakter med regeringen.

BESLUTET KOMMER – trots att riksdagen vid två tillfällen de senaste åren uppmanat regeringen att komma med förslag till ändringar. Sannolikt handlar det om att frågan prioriterats ner inom departementet; den anses för liten för att lägga resurser på.

– Vi är naturligtvis besvikna, säger Göran Olsson, VD för SBC Ekonomisk Förening. Trots allt handlar detta om boendet för 20 000–30 000 personer, ungefär lika många som i en medelstor kommun. Regeringen borde åtminstone kunna ta tag i reavinstreglerna för dessa lägenheter. Det är en enkel ändring som knappast har några statsfinansiella konsekvenser.

BAKGRUNDEN TILL FRÅGAN är att bostadsrättsföreningar skattemässigt delas in i äkta respektive oäkta föreningar.

Om, grovt uttryckt, föreningen har för stora intäkter från uthyrning eller från juridiska personer klassas föreningen som oäkta och beskattningen av både medlemmar och förening sker då enligt samma principer som för småföretag.

Att bli omklassificerad som oäkta förening innebär för de flesta – även om det oftast inte handlar om gigantiska summor – både högre boendekostnader och lägre marknadsvärde för lägenheten, liksom en hårdare reavinstbeskattning, trots att det är samma lägenheter det handlar om.

SBC har länge hävdat att de mer än 50 år gamla skattereglerna spelat ut sin roll och bör ändras.

FRÅGOR & SVAR

? Enligt våra stadgar ska medlemmar använda bostaden för permanentboende. Vi har stora problem då 5 av 40 inte bor i huset, utan bor utomlands eller använder lägenheten som övernattningslägenhet. Kan vi meddela de medlemmar som inte bor i huset att de bryter mot stadgarna och att vi vill att de säljer sina lägenheter?

Svar: Nej, det kan ni inte. De är en gång för alla antagna som medlemmar i föreningen och så länge de betalar sin avgift i tid, sköter om sin lägenhet och inte stör kan ni inte göra något åt det.

? En medlem har klagat på att det luktar illa på toaletten och angränsande hallen. Fastighetsskötaren har varit där och konstaterat att det luktar lite mögel. Hur ska jag hantera frågan?

Svar: Bostadsrättshavaren bär underhållsansvaret för det inre av sin lägenhet och får därför i första hand låta undersöka skadan. Om det kan misstänkas vara skada även på själva fastigheten så ska föreningen kontakta sitt försäkringsbolag.

? Vi har problem i vår förening med några medlemmar som inte betalar sin månadsavgift i tid och detta har uppreplats ett antal gånger. Har vi rätt att lägga på en förseningsavgift och i så fall hur mycket?

Svar: Ni får, om det står i stadgarna lägga på en påminnelseavgift om högst 50 kronor enligt räntelagen samt en dröjsmålsränta motsvarande 8 procent + diskontot.

? Vi vill bygga en tvättstuga för medlemmarna i fastigheten. Enligt den enkät vi gjort finns en övertygande majoritet för tvättstugebygge. Bör vi ta ett stämmobeslut på bygge av tvättstuga?

Svar: Ja, det handlar om en till- eller nybyggnad av fastigheten som en föreningsstämma ska fatta beslut om enligt bostadsrättslagen 9 kap §15.

Hälsa välkommen fort

I samband med eller strax efter flytten, kommer bostadsrättsföreningen och knackar på dörren, hälsar den nya medlemmen välkommen och lämnar samtidigt över stadgar och ordningsregler.

SÅ GÅR DET TILL i väldigt många bostadsrättsföreningar. Men ändå kan det vara svårt att nå den nya medlemmen. I vissa fall är det den nya medlemmens hantverkare som är de första att kliva in i lägenheten.

Hur gör man då med den viktiga informationen om vikten av att begära medgivande från styrelsen innan ombyggnadsjobbet sätter i gång?

På en av SBC:s kurskvällar om

”Fastigheten i fokus” lämnade en luttrad ordförande ett lika enkelt som gott råd;

– Direkt i samband med att vi beviljar medlemskap i föreningen skickar vi ett välkomstbrev där vi bland annat berättar om reglerna som gäller om man vill bygga om. Sedan går vi och hälsar på när medlemmen, kanske flera månader senare, flyttar in!

Det är ett lika enkelt som gott råd i dessa tider när de flesta nyinflyttade verkar vilja börja sitt boende genom en ordentlig renovering. När man medlemmen direkt när medlemskapet är helt färskt kommer informationen samtidigt med att planerna börjar smidas, inte i samband med att hela arbetet är beställt.



PHOTOS.COM