

sbcdirekt

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

Så lyckas den nya styrelsen

Det är mycket att tänka på för en ny styrelse. Allt från adressändringar till att ta tillvara de tidigare styrelsemedlemmarnas kunskaper och erfarenheter. Många har efterlyst en tidigare publicerad checklista. Här kommer den.

✓ **Konstituera styrelsen.** Bestäm vem som ska vara ordförande och till exempel sekreterare. Hur ska föreningens firma tecknas och vilka attestregler gäller? Fyll i Bolagsverkets ändringsanmälan och betala in avgiften på 800 kronor. Blanketten finns på www.bolagsverket.se och kan fyllas i direkt på nätet (nr 914).

✓ **Fördela ansvaret.** Bestäm vilka ansvarsområden styrelseledamöterna ska ha och fördela tidigare dokumentation till dem som berörs. Placera gärna originalavtal med mera i bankfack och notera vem som har tillträde till bankfacket.

✓ **Fullmakterna.** Gör klart med protokollsutdrag och uppdatera fullmakterna med aktuella namn, samt utslut ledamöter som har avgått. Fullmakter kan finnas hos banken för konton, krediter och bankfack. Andra fullmakter kan finnas hos Posten, låssmeden och den ekonomiska förvaltaren för pantförskrivning av medlemmarnas bostadsrätter.

✓ **Nycklar.** Ta kontroll över utlämnade nycklar och över låssystemet. Begär en genomgång av utlämnade nycklar från den tidigare styrelsen.

✓ **Adressändra.** Adressändra posten hos leverantörer om föreningen inte har en egen postlåda. Skapa rutiner för vem som tömmer föreningens postlåda, även under semestrar.



ILLUSTRATION: PATRIKAGEMALM

✓ **Kontaktväten.** Ta över den tidigare styrelsens avtal och externa kontakter, som fastighetsskötare, hissjour, hantverkare och leverantörer av förbrukningsmaterial.

- Finns det några juridiska tvister som föreningen är inblandad i och har föreningen någon jurist som ombud till sin hjälp?
- Ändra kontaktpersoner hos ekonomiska och tekniska förvaltare samt be om en genomgång av vilka rutiner som gäller.
- Kontakta den revisor stämman valde och skicka ett stämmoprotokoll.
- Ta gärna kontakt med grannföreningen och hör om de har några värdefulla erfarenheter att dela med sig av.

✓ **Planeringen.** Inventera statusen på fastighetens underhållsplan. Är några offerter intagna och är arbeten beställda?

- Finns det en upprättad budget och hur är föreningens ekonomiska status? Vem är kontaktperson på banken och vilka rutiner gäller för avisering av föreningens medlemmar och hyresgäster, samt betalning av fakturor och lån?
- Tala om för medlemmarna, genom till exempel portanslag, vilka som har fått de olika styrelsebefattningarna.
- Försök att skapa ett bra klimat i styrelsearbetet, gör telefon-, adress- och e-postlistor och upprätta gärna ett sammanträdeskalendarium så att alla vet när styrelsemöten ska hållas. Lycka till med styrelsearbetet!

700 föreningar inom SBC har svarat på en enkät om hur de uppfattar SBC. Här är några nöjda medlemmar från bostadsrättsföreningen Hjorthagshus i Stockholm



Medlemmarnas betyg på SBC

I anslutning till fakturan med årets medlemsavgift skickades också en enkät med uppmaningen att berätta vad föreningarna tycker om SBC och hur medlemskapet utnyttjas. Cirka 700 föreningar besvarade enkäten och överlag var alla mycket positiva.

TELEFONRÅDGIVNING för styrelserna är en både efterfrågad och utnyttjad tjänst. Dagligen svarar SBCs experter på telefonfrågor från medlemmarna mellan klockan 9–12 och 13–15. 80 procent av de svarande uppgav att de använt tjänsten minst en gång och hälften hade ringt 2–10 gånger under året.

E-postfrågor är ett alternativ till att ringa. Nära hälften av föreningarna har använt den möjligheten. Ambitionen är att om möjligt lämna svar inom 24 timmar, utom helgdagar.

Ofta möter personalen i telefonrådgivningen synpunkter på SBCs hemsida. Men även här var svaren övervägande positiva. Hälften av svaren angav att sidan är överskådlig och två tredjedelar använder sina inloggningsuppgifter för

att få tillgång till styrelsesidornas ytterligare information.

Däremot är kunskapsnivån om de medlemsförmåner SBC erbjuder, kanske av naturliga skäl, mer varierande, men 155 uppgav att de använde den mest välkända medlemsförmånen, SBC fastighetsförsäkring. Här finns dock uppenbart ett informationsbehov. Många föreningar kan spara hela sin medlemsavgift genom att utnyttja de fördelar som "samköpen" innebär.

Många medlemmar deltar i SBCs kostnadsfria kurser. Ungefär hälften av respondenterna i enkäten uppgav att de deltagit i kurser. Kurserna är ofta fullteknade och deltagarna är oftast mycket nöjda. Den mest populära kursen är "Du och din förening" som är en grundläggande introduktion till juridiken kring en bostadsrättsförenings vardag.

LIKA POSITIVA var svaren som rör denna publikation, SBC Direkt, 20 procent tycker den är mycket bra och knappt hälften ger nyhetsbrevet en 4:a, det vill säga ganska bra. Negativa

reaktioner kom blott från 6 svarande.

Även Din Bostadsrätt som distribueras till samtliga boende i medlemsföreningarna fyra gånger om året får klart godkänt, drygt hälften säger att den är bra eller mycket bra. Här var det dock nära tjugo procent som inte angav någon åsikt – tidningen har ju en väsentligt glesare utgivning än nyhetsbladet.

SBC ARBETAR också aktivt i bostadspolitiska debatter och opinionsmässigt. De flesta, cirka 40 procent, har uppmärksammat SBC i media, och då främst i dagspress.

Av de lämnade svaren kommer de flesta från ordföranden i föreningen, cirka 60 procent, och 25 procent angav att de är ekonomiansvariga.

Enkäten hade också en "öppen" del där många tog tillfället i akt att lämna kommentarer. Dessa kommer successivt att gås igenom för att ytterligare förbättra nyttan av ett medlemskap i SBC.

TACK ALLA som tog sig tid att lämna svar på 2008 års enkät!

ANSTÄLLA ELLER ANLITA – så fu

Funderar ni på att anlita en medlem för trappstädningen istället för entreprenören? Eller handlar det om att kanske anställa en egen förvaltare för att sköta bokföringen i föreningen?

Princip är det enkelt för föreningen att anställa – allt är enkelt när man kan det, och vet vad man gör. Men för den oerfarna föreningen kan hindren kanske synas oöverstigliga. Det är därför det är vanligare och enklare att enbart anlita entreprenörer med så kallad F-skattesedel för att utföra arbetsuppgifterna man vill få gjorda. Står det angivet på offerten eller fakturan att företaget har F-skattesedel innebär det att företaget tar på sig ansvaret för att nödvändiga skatter betalas på ett korrekt sätt.

Men ibland finns det starka skäl för att anställa. Det kan handla om att man vill låta någon boende få utlopp för sitt engagemang och dessutom tjäna några extra kronor. Ett annat skäl kan vara rent ekonomiskt - det blir i de flesta fall billigare för föreningen att låta en anställd göra jobbet än en företagare. Företagare måste ju också ta betalt för att klara den byråkrati och risktagande som alltid är förenat med att anställningar och företagande.

ARBETSGIVARFÖRENING

För att navigera rätt i anställnings- och arbetsgivarfrågor kan det vara klokt att ansluta bostadsrättsföreningen till en arbetsgivarorganisation – inom vårt område finns det två som ansluter bostadsrättsföreningar; Fastigo och Almega. Går man med i en sådan måste man också följa de kollektivavtal som gäller och teckna försäkringar enligt detta avtal.

FÖRSÄKRINGARNA

De avtalsförsäkringar som gäller kan man också teckna direkt hos Fora

när det gäller arbetare, (tidigare sköttes detta av AMF som numera enbart arbetar med pensionsförsäkringar) och Collectum, som samordnar arbetsmarknadsförsäkringarna för tjänstemän.

VÄLJ ANSTÄLLNINGSFORM

Då kommer frågan om anställningsform; tillsvidareanställning eller tidsbegränsad anställning. Tillsvidareanställning, eller fast anställning som det också kallas, är den absolut vanligaste formen och gäller som regel om det inte anges annat i det anställningsavtal som ni bör skriva. I avtalet ska man bland annat också informera om hur lång uppsägningstid som gäller. Innan man tillsvidareanställer kan man provanställa under högst sex månader. Tidsbegränsade anställningar kan till exempel användas för säsongsanställningar eller för pensionärer. LAS, lagen om anställningsskydd, reglerar vad som ska stå i anställningsavtalet. Ett annat regelkomplex man måste följa som arbetsgivare är arbetsmiljölögstiftningen som i huvudsak reglerar vilka krav en anställd kan ställa på arbetsmiljön och som arbetsgivaren svarar för.

ÄR VICE VÄRDEN ANSTÄLLD?

Men det ska också sägas att om ovanstående är grundreglerna så finns det också en överkurs som handlar om att navigera mellan begreppen uppdragstagare (och då skiljer man på självständig eller osjälvständig), arbetstagare och anställning. Gränsdragningen är inte självklar och kan få betydelse om man till exempel ska säga upp någon och om LAS ska tillämpas. Inom bostadsrättsområdet kan man till exempel fråga sig om en vicevärd ska betraktas som anställd eller som uppdragstagare. Båda varianterna är tänkbara, det handlar om man ser vice värdskapet som ett förtroendeuppdrag och en värdering av arbetsuppgifternas självständighet samt hur de utförda arbetsuppgifterna kontrolleras.

När föreningen anställer någon ska det alltid anmälas till Skatteverket. Som företag ansvarar man för månatlig redovisning och inbetalning av arbetsgivaravgifter och inkomstskatt för de anställda. Givetvis ansvarar man också för att reglerna som gäller semester, ledighet och sjukdom efterlevs. Vid sjukdom ska arbets-



givaren till exempel betala den anställde lön under de första fjorton dagarna, förutom den första, karensdagen.

UTTAGSBESKATTNING

Bostadsrättsföreningen ska också tänka på att om lönekostnaderna inklusive lönekostnader överstiger 150 000 kronor per år och fastighet så blir så kallad uttagsbeskattning genom momsplågg aktuellt. Reglerna har kommit till för att jämna ut kostnadsfördelarna med att anställa personal istället för att anlita entreprenörer. Företag måste ju lägga på moms på arbetskostnaderna från första fakturakronan. Så är föreningen inte redan momsregistrerad kan anställningen i sig tvinga fram att föreningen måste börja tillämpa gällande momsregler.

SJÄLVFÖRVALTNING

Ytterligare en variant som kan nämnas är reglerna om så kallad självförvaltning. Läs om det i Skatteverkets broschyr 378 om beskattning av bostadsrättsföreningar. Det handlar om att någon eller några boende tar över enklare sysslor som en entreprenör annars skulle utföra.

Ungerar det



De boende får då, skattefritt, tillgodogöra sig besparingen till den del som denne annars skulle betalat för att få jobbet gjort. Tyvärr är självförvaltning endast tillämpbar i mycket små bostadsrättsföreningar. I större blir den skattefria delen för liten för att kännas meningsfull.

Således, att anlita en medlem för att sköta trappstädningen behöver inte vara särskilt komplicerat - men kan bli det. Händer inget oväntat räcker det i princip med att anmäla och hantera löner visavi Skatteverket och den anställda samt betala försäkringsavierna. Men fallgropar och möjliga hinder kan växa till högst obehagliga höjder på grund av en anställning. Därför är den tryggaste lösningen att fortsätta arbeta med entreprenörer.

NYTTIGA WEBBADRESSER:

www.skatteverket.se
www.nutek.se
www.fora.se
www.collectum.se
www.fastigo.se
www.almega.se
<http://lagen.nu/>

Ersättning för att avstå hyresrätt – skatt eller inte?

Det händer att hyresgäster i bostadsrättsföreningar erbjuder sig att lämna tillbaka sin hyresrätt till föreningen mot viss ersättning. I Stockholm är den skattefri men inte i Göteborg. Nu väntar prövning i Regeringsrätten av så kallad evakueringsersättning.

DEN EKONOMISKA ERSÄTTNING som bostadsrättsföreningar har kunnat betala har sin bakgrund i att föreningen kanske velat kunna disponera lägenheten i samband med till exempel stambyten eller direkt upplåta lägenheten som bostadsrätt. Ersättningen har hittills varit skattefri för hyresgästen eftersom man har kunna hänvisa till en dom av kammarrätten i Stockholm från 2006.

Men nyligen fattade kammarrätten i Göteborg beslut om den direkta motsatsen, nämligen att ersättningen ska beskattas.

Bakgrunden till beslutet i kammarrätten i Stockholms var att skatteverket ansåg att denna typ av ersättning skulle beskattas i inkomstlaget kapital som en inkomst på grund av innehav av tillgångar.

Beslutet överklagades till länsrätten som fastställde skatteverkets beslut. Överklagan gick då vidare till kammarrätten. I en dom i augusti 2006 konstaterar kammarrätten att förutsättningen för att en inkomst ska vara skattepliktig enligt inkomstskattelagen är att den kan hänföras till ett av inkomstlagen

tjänst, näringsverksamhet och kapital. Om en inkomst inte kan hänföras till ett av dessa inkomstslag så är inkomsten skattefri.

Kammarrätten bedömde även att det inte finns någon legal marknad för överlåtelse av hyresrätter till bostadsrättsföreningar mot betalning (enligt 12 kap 65§ jordabalken). En hyresrätt kan inte anses vara en tillgång enligt inkomstskattelagen. Inte heller är ersättningen på någon annan grund skattepliktig i vare sig inkomstlaget kapital, tjänst eller näringsverksamhet.

ÄVEN I GÖTEBORG har ärendet drivits av en hyresgäst som överklagade skatteverkets beslut till länsrätten som då gick på hyresgästens linje. Skatteverket i Skåne överklagade domen till kammarrätten som alltså nu gick på tvärs mot sina kollegor i Stockholm. Kammarrätten i Göteborg menar att en ersättning som en hyresgäst har erhållit ska betraktas som en skattepliktig intäkt av tillfällig förvärvsverksamhet och ska beskattas som kapitalinkomst.

Ärendet kommer sannolikt att föras vidare till Regeringsrätten med en begäran om prövningstillstånd eftersom det nu finns två helt motsatta domar i frågan om evakueringsersättning. Intill dess att Regeringsrätten avgjort vilken linje som ska gälla finns det anledning att vara mycket försiktig med utbetalningar av detta slag.

Lättnadsreglerna för oäkta bostadsrättsföreningar blir kvar

NU HAR REGERINGEN lagt fram en proposition som innebär oförändrade regler för boende i oäkta föreningar.

- Vi beklagar att regeringen inte hunnit eller orkat se över oäktafrågan, men samtidigt är det ju bra att de nuvarande tidsbegränsade reglerna förlängs, säger Göran Olsson.

Det var ju SBCs insats som gjorde att reglerna som gjorde att lättnadsbeloppen fortfarande finns kvar. Riksdag eller regering höll på att fatta beslut om en proposition om småföretagarbeskattning, de så kallade 3:12-reglerna, när vi

uppmärksammade dem på vad beslutet samtidigt – och helt oväntat – skulle innebära för dem som bor i oäkta föreningar. Resultatet av vår uppvaktning blev att Riksdagen dels uppdrog åt regeringen att se över den otidsenliga gränsdragningen mellan äkta och oäkta föreningar och dels skapade en särslagstiftning om att behålla de gamla reglerna under en begränsad tid. Det är denna tidsbegränsning som håller på att löpa ut, men som alltså förlängs till och med den 31/12 2011 eftersom regeringen inte gjort den beställda översynen.

Här är höstens hetaste kurser

I kursprogrammet inför höstterminen finns såväl grundläggande baskurser som den stora styrelsekursen "Du och din förening" samt påbyggnadskurser inom "smalare" ämnesområden.

EN NYHET I HÖST är kursen "Livet i en bostadsrättsförening" där medlemmar, som inte sitter i styrelsen, informeras om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening, om rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare.

Peder Halling, utbildningschef inom SBC, tillika "rektor" för Bostadsrättsskolan kommenterar:

- Utbildning är en viktig del av SBCs profil. Vi tycker att det är angeläget att bidra till ökade kunskaper om bostadsrätt för att underlätta livet i föreningen. Kompetens och kunnande



är färskvare och behöver hela tiden byggas på! Det ska vara lätt och smidigt att kunna anmäla sig och utbildning är ett av kärnområdena som motiverar ett medlemskap i SBC. Därför fortsätter vi att erbjuda kurserna kostnadsfritt.

I höst återkommer kursen "Fastigheten i fokus" och kursen "Att läsa en årsredovisning". Båda kurserna har tidigare varit populära med ett stort antal deltagare vid varje kurstillfälle.

Nyheter i höstens utbud är en kurs om försäkring där vi tar upp vilka skaderisker en bostadsrättsförening och dess medlemmar utsätter sig för och vilket försäkringsskydd som behövs.

Då kommer vi självklart in på den allra vanligaste skadetyper av alla, nämligen vattenskadan, och hur man hanterar den på bästa sätt, både praktiskt och juridiskt korrekt.

FÖRENINGARNAS internrevisorer har länge efterfrågat utbildning och i höst tillgodoses deras behov.

Många föreningar har hyresgäster och den många gånger svåra hyreslagstiftningen ägnas därför särskild uppmärksamhet med en egen kurs.

I höst har Bostadsrättsskolan också en kurskväll kring föreningens stadgar och hur dessa ska tolkas.

SBC har under våren publicerat nya så kallade mönsterstadgar och med utgångspunkt från dessa förklarar vi stadgebestämmelsernas närmare innebörd. Vi förklarar också i vilka avseenden föreningen har möjlighet att anpassa stadgarna till egna förutsättningar.

SBC ERBJUDER ÄVEN skraddarsyddas kurser efter föreningarnas önskemål och behov. Dessa genomgångar kan handla om till exempel vattenskador och försäkring, balkongbygge, vindsombyggnad eller insatshöjning – angelägna och svåra ämnen att hantera för styrelsen. Begär offert!

Som lärare i Bostadsrättsskolans kurser medverkar både ämnesspecialister inom SBC och externa föreläsare med specialkunskap från branschorganisationer, myndigheter eller företag.

Kurserna hålls runt om i landet. All information om utbildningarna finns på SBCs hemsida www.sbc.se från midsommar – där går det också bra att anmäla sig och styrelsekollegorna. Tänk på att kurserna snabbt blir fulltecknade. En särskild kursfolder kommer dessutom i föreningens brevlåda i augusti.

Välkommen till SBC i höst för att förkovra dig i bostadsrättskunskap!

Skydda föreningen mot bedrägeri

Under våren har medier rapporterat om olika former av bedrägerier och försakingringar där bostadsrättsföreningar drabbats.

EN MAN PÅ SÖDRA ÖLAND dömdes för trolöshet mot huvudman och bokföringsbrott. Han hade i egenskap av ordförande i bostadsrättsföreningen försakingrat över 170 000 kronor.

I Solna, Stockholm och Lidingö drabbades föreningar av miljonförluster när deras förvaltare försakingrade. Mannens företag hade klanderfritt skött bokföringen åt ett tjugotal föreningar. När firman fick ekonomiska problem började dribblandet med pengar mellan olika konton och föreningar. Sammanlagt försvann 17 miljoner

kronor i svindel. Endast en miljon har man lyckats spåra.

I Eskilstuna dömdes en kvinna till fängelse för försakingring av 2,6 miljoner kronor. Hon hade använt sin bostadsrättsförenings konton för att dölja stölden.

VAD BÖR FÖRENINGEN göra för att skydda sig mot dessa brott?

Generellt - samla inte för mycket makt och ansvar på en person. Om fler har kontroll på ekonomin och verksamheten minskar risken för oegentligheter.

Räkningar bör attesteras av två medlemmar och sedan skickas vidare till den ekonomiska förvaltaren som sköter betalningen.

Även kontoutdrag bör granskas av en eller två medlemmar och inte enbart förvaltaren.

Ytterligare säkerhet erbjuder de stora företag som sköter ekonomisk förvaltning, eftersom de har interna kontrollsystem mot oegentligheter.

Se också till att ni är försäkrade, föreningens fastighetsförsäkring bör skydda mot skador från förmögenhetsbrott som förtroendevalda begår. Er förvaltare bör också ha en egen försäkring som skyddar kunderna. Och glöm inte att regelbundet begära att få se försäkringsbevis – de är färskvare.



Enklare hyra ut i andra hand – men inte för bostadsrätter

ANDRAHANDSUTHYRNING av bostadsrätter regleras i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen. För hyreslägenheter gäller hyreslagen – och den ska nu ändras. Det handlar om att möjligheten till andrahandsupplåtelse i hyresrätter ska utvidgas genom att vara mer generös när det gäller en hyresgäst som på grund av längre utlandsvistelse eller studier på annan ort har beaktansvärda skäl

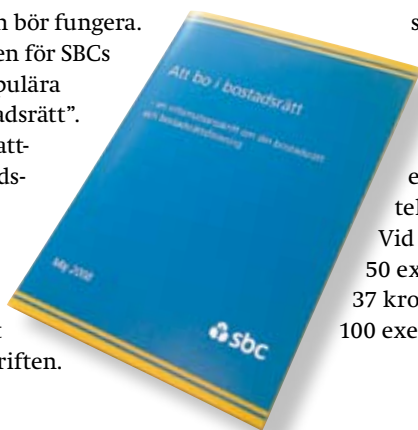
för att hyra ut sin lägenhet. Den andra förändringen berör dem som hyr ut en lägenhet till en hyra som inte är skälig. I dag kan man bli återbetalningsskyldig upp till två år bakåt i tiden. Den tiden förkortas till ett år.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2009. Men reglerna som rör bostadsrätter ändras inte – det menar regeringen inte behövs.



Ny upplaga av Bo i Bostadsrätt

OCKSÅ VANLIGA MEDLEMMAR bör veta hur bostadsrättsföreningen fungerar, vad de olika fackuttrycken som förekommer på stämman egentligen betyder och hur kontaktvägarna mellan en enskild medlem och styrelsen bör fungera. Det är utgångspunkten för SBCs lilla – och mycket populära – skrift "Att bo i bostadsrätt". Ändringarna av beskattningen av både bostadsrättsföreningen och dess medlemmar vid senaste årsskiftet motiverade en revidering, och samtidigt uppdaterades hela skriften.



Den beställs av styrelser i bostadsrättsföreningar och delas ut gratis som "konsumentvägledning" till föreningens medlemmar. Förhoppningsvis underlättar skriften både för föreningens styrelse och för dess medlemmar.

Beställ skriften från SBC genom att ringa eller e-posta till elise.segefalk@sbc.se, telefon 08-501 150 18. Vid beställningar under 50 exemplar kostar den 37 kronor, för upplagor över 100 exemplar 26 kronor styck.

FRÅGOR & SVAR

? Vi undrar om en medlem i föreningen som inte bott i sin lägenhet på flera år kan sägas upp? Hon kommer en gång i veckan och tömmer posten, det är allt. Hon låter lägenheten förfalla då hon inte underhåller den alls. Bland annat har hon haft inbrott där ett fönster krossats som hon inte brytt sig om att laga, polisen gjorde en tillfällig lagning men den sitter fortfarande kvar. Tidigare styrelser har försökt att bli av med henne men inte lyckats. Kan vi göra något för att tvinga henne att sälja sin andel? Hon bor ju inte ens i lägenheten och vår förening är liten och behöver engagerade personer.

Svar: Ni kan inte tvinga medlemmen att bo i lägenheten. Så länge hon betalar sin avgift och sköter sin lägenhet kan ni inte göra något. Inte heller hennes bristande engagemang för föreningen kan ni formellt göra något åt. Nu låter det som om underhållet är något eftersatt. Det trasiga fönstret skulle i och för sig föreningen kunna låta byta ut på hennes bekostnad. Det finns regler i bostadsrättslagen som säger att föreningen kan åtgärda brister i lägenheten på medlemmens bekostnad om bristerna är så allvarliga att det finns risk för skada på själva fastigheten eller annans egendom. Föreningens motiv till bytet kan ju till exempel vara risk för fuktskador om det regnar in.

? En medlem glömde stänga av en vattenkran och handfatet blev överfullt. Vi befår vattenskada/fuktskada, eventuellt på större yta än hans egen lägenhet. Vems försäkring tar detta, medlemmens eller föreningens? Vi har hört att det ingår bostadsrättstillägg i bostadsrättsföreningens försäkring.

Svar: Om endast medlemmens lägenhet skadas går det på hans försäkring. Uppstår även skador utanför lägenheten kan föreningens fastighetsförsäkring tas i anspråk. Men innan det sker bör en överenskommelse träffas med medlemmen. Detta för att han i efterhand inte ska vägra att bära sin del av kostnaderna. På vår hemsida finns en sådan blankett för överenskommelse om reglering av vattenskada.