



# Dags att göra KONTROLLUPPGIFTER

I samband med att årsskiftet närmar sig är det återigen aktuellt med att göra kontrolluppgifter för 2011 på ersättningar och förmåner, sålda bostadsrätter och eventuella utdelningar. Senast 31 januari 2012 ska Skatteverket ha fått in kontrolluppgifterna.

**LÖNEKONTROLLUPPGIFTERNA**, blanketten KU10, lämnas på ersättningar från 100 kronor per år. Här ska lön och arvoden ingå, men också förmåner som till exempel gratis parkeringsplats som ersättning för utfört arbete. Detta gäller också kostnadsersättningar såsom telefon.

Summan av kontrolluppgifterna måste i regel stämma överens med lämnade skattedeklarationer, men föreningen kontrollerar och ändrar om det inte stämmer. Differens kan uppstå om föreningen betalt ersättning på 1 000 kronor eller mindre. Den utbetalningen ska inte vara med i skattedeklarationen men däremot i kontrolluppgifterna. På ersättningar

som överstiger 1 000 kronor per år tillkommer en arbetsgivaravgift. Beroende på mottagarens ålder kan avgiften variera allt från noll procent upp till 31,42 procent.

**PÅ ALLA ERSÄTTNINGAR** för utfört arbete gör föreningen i regel ett skatteavdrag med 30 procent, men det förutsätter att ersättningen totalt är på mer än 1 000 kronor per år.

För utdelningar och bostadsförmåner behöver föreningen lämna kontrolluppgift på blanketten KU 31. I kontrolluppgiften tar föreningen med utdelning i form av kontanter och delägarnas bostadsförmåner. Mer om detta finns i Skatteverkets broschyrer SKV 378 "Skatteregler för bostadsrätts-

föreningar och deras medlemmar" och SKV 373 "Kontrolluppgifter - ränta, utdelning m.m."

**SLUTLIGEN HAR** föreningen att lämna kontrolluppgift på blanketten KU 55 för de lägenheter eller del av lägenhet som under 2011 bytt ägare. Här kan det röra sig om försäljning, arv, gåva eller bodelning och föreningen lämnar kontrolluppgift på varje person som ägt någon andel.

Hela arbetet går mycket enklare genom att skicka in uppgifterna elektroniskt. Skatteverket tillhandahåller ett program som gratis kan laddas ner från deras webbplats med start i december månad. Det är ett program som uppdateras varje år.

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Kan vi säga nej till juridisk person?

**?** En mäklare har kontaktat oss och ställt en rad frågor inför en kommande försäljning och hon undrar bland annat om föreningen godkänner juridisk person som ägare. Vi kan inte hitta något specifikt om detta i våra stadgar, men måste ett sådant ställningstagande framgå i stadgarna, eller kan föreningen alltid neka juridiska ägare oavsett vad som står i stadgarna?

**Svar:** Det finns tydligen ingen bestämmelse om juridiska personer i era stadgar. Det betyder att föreningen och styrelsen själv avgör saken. Vi avråder alltid föreningar från att anta juridisk person som medlem, men med undantag för lokaler. Om ni antar en juridisk person som medlem har den enligt lag både rätt och skyldighet att hyra ut bostaden i andra hand. Detta kan i princip pågå för all framtid och är i allmänt sett inte till fördel för föreningen. Säger ni nej kan detta inte överklagas till Hyresnämnden. I 2 kap 4§ bostadsrättslagen finns stöd för föreningen att säga nej.

### Hur ska vi hantera hyresgästen?

**?** Vi har problem med en hyresgäst vars lägenhet "läcker" mycket dålig lukt till medlemmen som bor i lägenheten ovanför. Vi har tidigare påtalat att han måste snygga till, och det har han gjort. Stor förbättring har skett på balkongen där det tidigare låg mycket

bråte, men luktproblemen kvarstår. Hur ska vi hantera detta ärende på ett korrekt sätt?

**Svar:** Om detta är mycket besvärande kan föreningen begära tillträde till lägenheten för att se hur det ser ut där. Är lägenheten vanvårdad bör ni i skicka en skriftlig anmäning till hyresgästen att åtgärda bristerna. Sker inte det får ni överväga uppsägning. En idé är att anlita exempelvis Anticimex för besiktningen, då får ni ett skriftligt utlåtande som är av stort värde vid en eventuell uppsägning. Blir det aktuell bör ni anlita jurist.



### Vem ska laga dörr och lås?

**?** En av våra medlemmar har haft inbrott.

Ytterdörren går direkt ut, alltså inte ut i trapphus. Vem äger ansvaret för att laga dörren och låset? I våra nya stadgar står att: "till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av

ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr". Vi misstänker att det är föreningens ansvar eftersom det är yttre, men vill kontrollera detta först.

**Svar:** Ja, just för att dörrar och fönster är i en gråzon måste man se vad stadgarna säger. Står där ingenting är det föreningen som bär ansvaret. I ert fall är saken klar. Föreningen har ansvar för själva dörren medan medlem ansvarar för diverse tillbehör på den, men har dörren blivit förstörd och inte går att reparera bör man inte dividera om tillbehören, utan då ska föreningen byta och betala allt. Har dock till exempel bara låset förstörts är detta medlemmens ansvar att reparera. Lister och karmar faller under föreningens ansvar.

### Vem ansvarar för källarförrådet?

**?** Ansvarar föreningen eller bostadsrättshavaren för reparationer av källarförråd som disponeras av bostadsrättshavaren?

**Svar:** Om förrådet är upplåtet med bostadsrätt bör medlemmen ha samma typ av underhållsansvar som gäller för lägenheten. Det ska framgå av ursprungligt upplåtelseavtal, mellan föreningen och förste innehavare av lägenheten, om förråd ingår. Har medlem till exempel ansvar för lägenhetsdörr bör personen ha samma ansvar för förrådsdörr. Men är förrådet inte formellt sett upplåtet med bostadsrätt ansvarar föreningen för reparationer. Hyrs förrådet har föreningen i egenskap av hyresvärd ansvar för reparationer.

## Nya e-postadresser

Med nya namnet Bostadsrätterna följer också nya e-postadresser. Föreningar som vill komma i kontakt med styrelserådgivningen per e-post använder härfter [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se). Anställda på Bostadsrätterna har e-post enligt principen [foramn.efternamn@bostadsratterna.se](mailto:foramn.efternamn@bostadsratterna.se).



## Sängrökning vanligaste orsaken till brand

Av alla bränder i byggnader sker 60 procent i bostäder, enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), och orsakar 120 människors död varje år. Fortfarande står sängrökning för den vanligaste anledningen till brand och i synnerhet om det sker i kombination med alkohol eller läkemedel. Bland äldre som omkommer har drygt 40 procent av kvinnorna och 30 procent av männen tagit sömnmedel, lugnande med mera.



## En hjälp på vägen

Bygga om, bygga till eller renovera är ofta ett stort projekt. I boken "Bättre projekt" får föreningen hjälp med de olika stegen i processen. Medlemsföreningar hos Bostadsrätterna betalar 80 kronor per exemplar plus porto. För övriga är priset 250 kronor. Beställ på [info@bostadratterna.se](mailto:info@bostadratterna.se).



# Bostadsrätterna Direkt

## Innehåll

Aktuellt fall om andrahandsuthyrning  
Medlemskapsprövning  
Missade inte Bostadsrättsmässan!  
Dags att göra kontrolluppgifter  
Frågor och svar

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se)

Nummer 10 • November 2011

# NY WEBBPLATS

## – MER INNEHÅLL

Under hösten har bostadsrättsorganisationen SBC bytt namn till Bostadsrätterna, och som en naturlig följd av detta en ny webbplats på [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se). En ny webbplats ger också möjligheter att utveckla innehållet och tjänsterna, och det är precis vad som händer nu. Fortfarande är webben under utveckling men funktionerna fylls på allt eftersom under hösten och vintern.

### FÅ REDA PÅ ALLT OM BOSTADSRÄTT

Både styrelsen, andra medlemmar och de som till exempel funderar på att köpa bostadsrätt hittar här en stor kunskapsbank. En del av innehållet kommer från det som på den tidigare webben hette "För medlemmar", som till exempel faktablad, fördjupningar och blanketter.

### FÖLJ MED I NYHETSFLÖDET

Här publiceras alla nyheter, blogginslag och pressmeddelanden. Varje artikel taggas, de innehåller ord som beskriver innehållet, och genom att klicka på dessa kommer fler inlägg upp i samma ämne.



### VAD TYCKER BOSTADSRÄTTERNA?

På bloggen finns kommentarer kring aktuella ämnen som berör bostadsrätten.

### SÖKRUTAN

Sökrutan är användbar för den som vill hitta mer fakta i ett specifikt ämne. Skriv ett eller flera ord här för att få upp innehåll.

### OMFATTANDE ARKIV

Din Bostadsrätt och Bostadsrätterna Direkt (tidigare SBC Direkt) återfinns här för ett antal år tillbaka.

### LÄS MER OM MEDLEMSFÖRMÅNER

Under "För medlemmar" finns bland annat en rad medlemsförmåner och information om hur föreningen får tillgång till dessa.

### DISKUTERA BOSTADSRÄTT MED ANDRA FÖRENINGAR

Forumet är en stor nyhet och här får föreningen möjlighet att utbyta erfarenheter med varandra. Hur gjorde ni stambytet? Vilka är de bästa tipsen för sänkta värmekostnader? Hur fungerar fastighetsförsäkringen i samband med vattenskadan? är exempel på frågor som går att diskutera. Funktionen är ännu inte klar och kommer under vintern.

### TWEETS OM BOSTADSRÄTT

Twitter är ett sätt att interagera med andra och föra fram sina åsikter, och Bostadsrätterna finns numera på Twitter under namnet Bostadsratterna. På webben finns en ruta där det går att följa Bostadsrätterna men även andra som twittrar om bostadsrätt och bostadspolitik.



# FÖR FÅ LÄGENHETER BYGGS

## – REFORMER KRÄVS

Genom att underlätta andrahandsuthyrning och ändra regler för hyressättning säger Handelskammaren i Stockholm att det kan ge ett tillskott på ett antal bostäder i Sveriges storstadsområden.

**UNDER EN RAD** år har det byggts för få bostäder i relation till den befolkningsökning som skett. I storstäderna är det lång kö till hyresrätter, och då i synnerhet i de centrala delarna. Maria Rankka, vd på Handelskammaren, pekar i en debattartikel i Dagens Nyheter 10 oktober på inläsningseffekterna, svartmarknaden och segregationen som förekommer. Handelskammaren förespråkar en rad reformer som behövs för en bättre fungerande bostadsmarknad, och ett exempel på detta är att sänka flyttskatterna, något som Bostadsrätterna också förespråkat under en lång tid. Den som i dag säljer sin bostad drabbas av en rad kostnader i form av skatter, vilket skapar inläsningseffekter och alldeles för låg rörlighet.

Samtidigt välkomnar Handelskammaren höjningen av fribeloppet i samband med andrahandsuthyrningar, men ser att skatten helt tas bort. I likhet med Bostadsrätterna menar de dock att den viktigaste reformen är att lätta upp reglerna för hyressättningen och konstaterar att ingen annan marknad i Sverige är så reglerad som hyresmarknaden.

Oslo har under senare år reformerat hyressättningen och på så sätt skapat fler lediga bostäder där det blivit större rörlighet och ökat bostadsbyggande. Med liknande reformer skulle samma saker kunna ske i Sverige.



## Generösare inställning till **Andrahandsuth**

**Det faktum att en bostadsrättshavare har betalat för sin bostad och bär underhållsansvar för den bör i grunden vara skäl för en generös inställning till andrahandsuthyrning. Det konstaterar Hyresnämnden.**

**I ETT AVGÖRANDE** nyligen resonerar Hyresnämnden i Stockholm kring andrahandsuthyrning av bostadsrätt. Bakgrunden i det aktuella fallet är en familj som hade köpt intilliggande bostadsrätt. Innan köpet genomfördes kontaktade familjen styrelsen för ett förhandsbesked om tillstånd för att hyra ut bostaden i andra hand till dess barnen blivit större, då de tänkte slå samman de båda bostäderna. Familjen skulle under uthyrningstiden bo kvar i fastigheten.

**FÖRENINGENS STYRELSE** ansåg inte att familjen uppfyllde något av de så kallade beaktansvärda skälen. Familjens ansökan avslogs därför men de överklagade beslutet till Hyresnämnden.

Hyresnämnden resonerar utifrån de ändringar som gjordes i bostadsrättslagen 2003. I förarbetena framgår att en bostadsrättshavare har betalat en insats för sin lägenhet och därför ligger bostadsrätten tämligen nära äganderätten. Det talar för att en bostadsrättshavare bör ha ganska stor frihet att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Samtidigt finns skäl som går emot en helt obegränsad rätt att hyra ut, nämligen att en bostadsrättshavare är medlem i föreningen och föreningen är beroende av att dess medlemmar engagerar sig, i varje fall så att styrelsearbetet kan fungera.

Andrahandsuthyrning bör kunna tillåtas även när bostadsrättshavaren för fram andra skäl än de beaktansvär-

# yrning



da skäl som anges i hyreslagen. I förarbetena nämns som exempel en person som köpt en bostadsrätt för att bosätta sig där efter pensioneringen men har behov av att kunna hyra ut den under en övergångstid.

**PÅ MOTSVARANDE SÄTT** anser Hyresnämnden att familjen i det aktuella fallet bör ha rätt att upplåta den nyköpta bostadsrätten i andra hand under en övergångstid, nämligen tills barnen har blivit större. Därtill ska familjen bo kvar i fastigheten och kan därmed också hjälpa till i föreningsarbetet. Av det skälet beviljar Hyresnämnden tillstånd till andrahandsuthyrning i två år, ett beslut som inte går att överklaga.

## Hur fungerar en medlemskapsprövning?

**Grunden för en bostadsrättsförening är att den ska vara öppen, att den som köper en lägenhet också ska bli beviljad medlemskap. Endast mycket synnerliga skäl ger föreningen rätt att säga nej till en ny medlem.**

**GIVETVIS FINNS UNDANTAG** för godkännande av medlemskap, något som vi återkommer om senare i artikeln. Föreningens viktigaste intäkt är avgifterna från bostäder och eventuella lokaler. I storstadsområden görs de flesta köp med lån från banken. Banken måste givetvis göra en kreditbedömning för att kontrollera att låntagaren har förmåga att betala räntor och amorteringar. De kontrollerar låntagaren via kreditupplysningar, ber om inkomstintyg från arbetsgivare och annat. Kalkylerna visar sedan att låntagaren är kreditvärdig, även i en situation med högre räntor. Här är det viktigt att känna till att bostadsrättsföreningen har ett bättre utgångsläge att driva in skulder hos en bostadsrättshavare än vad banken har. När en medlem släpar efter med avgifterna meddelar föreningen pantsättaren (oftast banken) och vid en tvångsförsäljning av lägenheten hos Kronofogden står bostadsrättsföreningen alltid som nummer ett i kön för att få pengar.

När det gäller att kontrollera den blivande medlemmen genom att rutinmässigt ta kreditupplysning råder det delade meningar.

En del säger att banken redan har gjort en bedömning, att det därför är onödigt och kan av den blivande medlemmen uppfattas som ett snokande i dennes privatekonomi, och i storstäderna löser de flesta sin finansiering via banken.

Andra menar att kreditupplysningen är det enda sättet att bilda sig en uppfattning om en persons skötsamhet, om denne sedan tidigare slarvat med räkningarna. Vid en prövning i hyresnämnden, dit köparen kan överklaga styrelsebeslutet, kan det vara svårt att vinna i sak och föreningen måste påvisa att det är troligt att problem med att betala kommer att uppstå i framtiden.

På orter med låga bostadspriser är låga är många föreningar betydligt

mer angelägna om att kontrollera en persons ekonomi eftersom försäljningspriset riskerar att inte täcka skulderna. På dessa orter, och om en köpare i storstaden går utanför banken, kan styrelsen ta både kreditupplysning och begära in anställningsbevis. En förening kan inte kräva att köparen måste tjäna si och så mycket för att den ska bevilja medlemskap. Att styrelsen slutligen landar i ett nej ska alltså vila på mycket starka skäl och grunden är fortfarande att en köpare har rätt att bli medlem. Självklart får styrelsen inte neka medlemskap där de grunder som nämns i diskrimineringslagstiftningen används.



### VILKA LAGLIGA SKÄL

finns för att säga nej?

Föreningen behöver inte acceptera juridiska personer eller köpare som ska använda bostaden som ett spekulationsobjekt, men det sistnämnda kan vara svårt att belägga. Samma sak om personen inte tänker bosätta sig i lägenheten och då med undantaget om den ska köpas inför kommande pensionering. Därutöver finns speciella föreningar som från starten bildats med en viss inriktning och här är seniorföreningar vanligast. I en sådan kan styrelsen säga nej med hänvisning till en persons ålder, vilket inte skulle gå någon annanstans.

En styrelse som säger nej till medlemskap med felaktiga skäl som grund kan råka illa ut och då inte bara genom att det blir en dålig stämning i huset. Skulle det gå att bevisa att styrelsen diskriminerat någon på grund av etnicitet eller religion kan den dömas utifrån diskrimineringslagstiftningen till böter.

Det finns även exempel på styrelser som nekat medlemskap därför att de haft något otalt med den säljande bostadsrättshavaren och när lägenheten sålts i ett senare skede inbringade den ett lägre försäljningspris. Säljaren stämde då styrelsen som fick betala ett omfattande skadestånd.



Seminarierna under Bostadsrättsmässan är alltid välbesökta. Passa på att samla på dig av all kunskap som bjuds!

# MISSA INTE Bostadsrättsmässan!

Den här gången äger mässan rum i Stockholm  
17–19 november. Bostadsrätterna bjuder på inträdet.  
Passa på att besöka Bostadsrätternas eget seminarium  
"Mitt ansvar som styrelseledamot eller suppleant",  
19 november klockan 11.15–13.15 i konferensrummet K2.

Nästa höst är det dags för mässan att komma till Göteborg och Malmö.  
Läs mer om detta och se programmet på [www.bostadsrattsmassan.se](http://www.bostadsrattsmassan.se).





Välkommen till Sveriges största  
bostadsrättsmässa någonsin!

## BostadsrättsMässan

17-19 november 2011  
Stockholmsmässan Älvsjö

Öppettider: Torsdag 12.00 - 18.30  
Fredag 10.00 - 17.00, Lördag 10.00 - 16.00

Program på [www.bostadsmassan.se](http://www.bostadsmassan.se)

Tre dagar fyllda av mer än 200 intressanta utställare,  
kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner,  
spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft  
för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare  
och bostadsrättsintresserade.




Fyll i och lämna i entrén

Jag besöker BostadsrättsMässan Stockholm i min roll som:

- Styrelseledamot i bostadsrättsförening
- Annat
- Bostadsrättshavare
- Förvaltare
- Inköpare

FRIBILJETT värde 150 kr

KAPAS EFTER STRECKADE LINJEN