

## Ändrade avskrivningsregler: Vad är det som gäller?

Efter vinterns tidningsartiklar om avskrivningar i bostadsrättsföreningar är det många, både blivande bostadsrättsköpare, styrelser i bostadsrättsföreningar och inte minst redovisningsexperter, som är högst förvirrade vad som gäller. Vi förklarar hur det ligger till.

**REPRESENTANTER** för Bostadsrätterna, Riksbyggen, HSB och SBC har både diskuterat frågorna internt och träffat representanter för samtliga större revisionsföretag och Bokföringsnämnden. Vid alla möten har enigheten varit stor om att det på kort sikt inte finns anledning för någon att, åtminstone inte med anledning av dagens diskussioner, göra några ändringar av avskrivningsplanerna. Tillsammans ska organisationerna nu arbeta för att förbättra årsredovisningarna, öka tydligheten för medlemmarna och blivande bostadsrättsköpare om vikten av att sköta underhåll av husen.

Flera näraliggande ämnen har blandats ihop på ett sätt som gör det hela svårt att följa. Det handlade först om det som kallas "de nya bokföringsreglerna, K2 och K3", om och hur de påverkar en bostadsrättsförening. Där har organisationerna konstaterat att "de nya reglerna" egentligen inte är så nya ur bostadsrättsföreningarnas perspektiv. Den huvudregel, som nu har ett nytt namn, K2, är i sak helt oförändrad sedan mycket lång tid tillbaka, den har alltså tillämpats och accepterats av revisorer och andra granskare.

Den andra frågan som kommit i blåsväder är frågan om så kallade progressiva avskrivningar. Alternativet är linjär avskrivning, det vill säga samma summa varje år. Progressiv avskrivning har använts i de flesta föreningar som har bildats under de senaste 15 åren. Tanken är att fördela kostnaderna över tiden genom att skriva av lite under husets första år, och öka beloppet i takt med en antagen penningvärde-

försämring. I slutet av perioden riktigt stora belopp, trots att beloppen reallt är lika höga. Alltså ungefär på samma sätt som så kallade annuitetslån fungerar. Men speglar detta verkligen den reella förslitningen av huset? undrar en grupp inom branschorganisationen för bland annat revisorer, FAR, och Bokföringsnämnden.

**BOSTADSRÄTTSORGANISATIONERNA** har för sin del konstaterat att progressiva avskrivningar fungerat bra under lång tid och har accepterats av alla berörda. Det har heller inte rapporterats om några problem från dessa föreningar, då resonemangen rör sig helt på ett akademiskt plan. Men risken för missuppfattningar är stor. Snabba förändringar i avskrivningsplanerna skulle snabbt få mycket stora konsekvenser, både för de boende och sannolikt också för byggandet av nya hus. Den tredje frågan handlar om hur man ska göra för att förbättra redovisningsmetoderna och informationen om föreningens ekonomi samt förutsättningar för att i framtiden underhålla fastigheten. Det är inte lätt att förklara sambandet i bokföringen mellan avskrivningar, avsättningar och ianspråktagande av föreningens så kallade egenkapital.

– Det är ett spännande och viktigt område där hela bostadsrättssektorn skulle tjäna på att bli tydligare, men det är knappast en fråga man löser i brädrasket, säger Mats Lindbäck, som representerat Bostadsrätterna i diskussionerna. När det påverkar de boendes privatekonomi och hur den redovisas ska man inte förvänta sig några snabba lösningar.



ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM



# Avgift för uthyrning i andra hand kräver **ÄNDRÅDE**

Från halvårsskiftet blir det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. Riksdagen förväntas att besluta om detta 7 maj.

**FÖR ATT KUNNA DEBITERA** denna avgift behöver föreningarna ändra sina stadgar och här kommer Bostadsrätternas Direkts stora guide.

**1** Stadgarna anger de avgifter som en förening kan ta ut (några andra avgifter än de som räknas upp i bostadsrättslagen är inte tillåtna). Dessa är insats, årsavgift, upplåtelseavgift, samt överlåtelse- och pantsättningsavgift. För att kunna ta ut en avgift för andrahandsuthyrning måste alltså detta finnas med i stadgarna. Gå därför igenom stadgarna och lägg till bestämmelser om detta, till exempel enligt Bostadsrätternas förslag.

**2** Kallelsen till stämman kan vanligtvis skickas ut tidigast fyra veckor före stämman. För ordinarie stämma gäller att kallelsen går ut senast två veckor före, och för en extrastämma som regel senast en vecka före, men kontrollera vad som står i stadgarna. Var noga med att i kallelsen ange att ärendet avser ändring av stadgarna. Bifoga den föreslagna nya stadgetexten med kallelsen.

**3** På första stämman förklarar givetvis styrelsen bakgrunden till de ändrade stadgarna. Vid själva omröstningen krävs att minst hälften av de närvarande medlemmarna, inklusive fullmakterna, säger "ja" till stadgeändringarna.

**4** Tidigast efter att den första stämman är avklarad kan styrelsen kalla till andra stämman. För en extrastämma gäller oftast att kallelsen ska skickas senast en vecka före, men kontrollera vad som står i stadgarna. Den andra stämman ska bekräfta den första stämmans beslut. Någon ändring av detta beslut får inte förekomma på andra stämman.

**5** På andra stämman är det återigen bra att redogöra för de ändrade stadgarna, då det kan komma medlemmar som inte var med på första stämman. Vid omröstningen krävs denna gång att 2/3 av de närvarande medlemmarna, inklusive fullmakter, röstar "ja" för denna typ av

stadgeändring. I stämmoprotokollet ska det framgå hur omröstningen utföll, det vill säga hur många som röstade "ja" respektive "nej" till stadgeändringen.

**6** Om förslaget blir antaget behöver Bolagsverket registrera dessa för att stadgarna ska vara giltiga. Skicka stadgarna till Bolagsverket tillsammans med de justerade protokollen från båda stämmorna. Kostnaden är 700 kronor om ändringen sker på webben, annars 900 kronor. Läs mer på [bolagsverket.se](http://bolagsverket.se).

**7** Bolagsverket påbörjar registreringen först sedan lagen trätt i kraft, det vill säga 1 juli. Hur lång tid registreringen tar går inte att svara på i nuläget.

**8** Föreningen får inte ta ut den nya avgiften förrän Bolagsverket registrerat stadgarna och meddelat föreningen detta.

1. Styrelsen gör en genomgång av stadgarna.

2. Skicka kallelse och föreslagna stadgar till medlemmarna.

3. Första stämman, då minst hälften måste rösta "ja".

4. Skicka kallelse till andra stämman.

# STADGAR

## Förslag till stadgeskrivning

Kontrollera vad som står i stadgarna och infoga följande texter. Kom ihåg att det i stämmoprotokollet ska framgå hur många av de närvarande medlemmarna, inklusive fullmakter, som röstade "ja" respektive "nej" till ändringarna.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

### Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

## Så kan stämmobeslutet formuleras...

### ... om beslut tas innan riksdagens antagande av lagändringen

Tar föreningsstämman beslut före riksdagens omröstning, sannolikt 7 maj, är Bostadsrätternas förslag att formulera stämmobeslutet på följande sätt:

#### Stämman beslutar

**att** anta förslaget till nya stadgar för föreningen

**att** ändringarna avseende avgift för andrahandsupplåtelse, rätt till andrahandsupplåtelse samt för-

verkandegrund på grund av dröjsmål med betalning av avgift för andrahandsupplåtelse gäller under förutsättning att riksdagen godkänner ändringarna i bostadsrättslagen.

**5. Andra stämman, då 2/3 måste rösta "ja".**

**6. Skicka protokoll och stadgar till Bolagsverket.**

**7. Bolagsverket påbörjar registreringar 1 juli.**

**8. Avgiften kan tas ut efter Bolagsverkets godkännande av stadgarna.**



# 11 VIKTIGA FRÅGOR

## ✓ **Måste bostadsrättsföreningar ta ut nya avgiften?**

Nej, det är upp till varje förening att bestämma själv. Men föreningen måste ändra stadgarna om den vill debitera avgiften.

## ✓ **Kan bostadsrättshavaren hyra ut sin lägenhet fritt i fortsättningen?**

Bostadsrättshavaren behöver även i fortsättningen ett godkännande från föreningen. Får personen inte det går det att få saken prövad i Hyresnämnden. Bostadsrättslagen anger i dag att det krävs "beaktansvärda skäl" vid uthyrning i andra hand och detta ändras nu till enbart "skäl". Förarbetet till lagändringarna anger som exempel att det då kan handla om uthyrning till närstående eller en situation då det är svårt att sälja lägenheten. Sedan tidigare kan bostadsrättshavaren ange till exempel arbete eller studier på annan ort eller provsmanboende som skäl för uthyrning.

## ✓ **Varför måste föreningen ändra sina stadgar för att ta ut en andrahandsavgift?**

Bostadsrättslagen begränsar vilka avgifter en förening kan ta ut. I och med ändringarna i lagen tillkommer avgift vid andrahandsuthyrning. För att föreningen sedan ska kunna ta ut avgiften av sina medlemmar måste detta finnas med i stadgarna.

## ✓ **Vilken avgift kan föreningen debitera vid uthyrning?**

Det handlar maximalt om 10 procent av ett prisbasbelopp, vilket

i år motsvarar 4 440 kronor. Beloppet gäller per år. Föreningen kan också välja att ta ut en lägre avgift.

## ✓ **Gäller samma regler för föreningens hyreslägenheter?**

Nej, föreningen kan inte ta ut någon andrahandsavgift för sina bostadshyresrätter. Där gäller hyreslagen och det innebär även att skälen för uthyrning i andrahand av en bostadshyresrätt inte ändras.

## ✓ **Vad gäller för bostadsföreningar, alltså föregångaren till bostadsrättsföreningar?**

De kan redan i dag ta ut andrahandsavgift och sätta upp andra bestämmelser, i och med att de inte omfattas av bostadsrättslagen.

## ✓ **När kan föreningen börja ta ut avgiften?**

Från att Bolagsverket registrerat de nya stadgarna och meddelat föreningen detta.

## ✓ **Kan föreningen ta ut en avgift om en lägenhet är uthyrd en del av år?**

Ja, och i så fall räknar föreningen om avgiften till en del av år.

## ✓ **Kan föreningen ta ut avgiften från medlemmar som redan hyr ut i andra hand?**

Ja, föreningen kan börja debitera avgiften från och med att Bolagsverket meddelat att de godkänner föreningens nya stadgar.

## ✓ **Varför genomför regeringen dessa ändringar?**

Förhoppningen är att antalet bostadstillfällen i form av andrahandsuthyrning ska öka.

## ✓ **Vem ska föreningen debitera avgiften? Bostadsrättshavaren eller hyresgästen?**

Bostadsrättshavaren. Sedan är det upp till medlemmen att komma överens med andrahandshyresgästen om hyran.



# Fördjupa dina kunskaper och **våssa styrelsearbetet**

**Är du ny i styrelsen? Passa då på att gå Bostadsrätternas kurs för dig som blivit invald. Under kursen får du fördjupad kunskap om din roll som ledamot eller suppleant.**

**KURSEN ÄR EN** bred redovisning av en bostadsrättsförenings hela verksamhetsområde för främst nya styrelsemedlemmar, suppleanter och revisorer.

**UNDER KURSKVÄLLEN** behandlas grunderna och själva syftet med föreningens verksamhet, stadgarnas viktiga roll och hur man genomför ändring av dem, hur likabehandlingsprincipen tillämpas i föreningens vardag, förhållandet mellan föreningsstämma, styrelse och revisorer, vem som får besluta om vad, grundläggande regler för styrelsens arbete, de viktigaste besluten på årsmötet och hur mötet förbereds för ett lyckat resultat.

**KURSEN BEHANDLAR** också frågor kring ansvaret för underhåll av både själva huset och medlemmarnas ansvar för lägenheterna.

Hur man handlar upp byggnadsarbeten behandlas översiktligt liksom grunderna kring ekonomi och skatter för förening och medlemmar.

**BOSTADSRÄTTSSKOLAN** är kostnadsfri för medlemsföreningar.



## Så bestäms styrelsearvodet

En fråga som Bostadsrätternas styrelserådgivare ofta svarar på handlar om vad som är rätt styrelsearvode. Genomsnittersättningen är känd, men vad som är lämpligt kan också ställas i relation till ansvaret och arbetsbördan.

**NÄR BOSTADSRÄTTERNA** undersökte vilka ersättningsnivåer som utgår i landets bostadsrättsföreningar blev resultatet att det ofta ligger på 1 000–1 500 kronor per lägenhet och år, exklusive sociala avgifter. Med en förening på 50 lägenheter kan det handla om 50 000 till 75 000 för styrelsen att dela på.

Arvodet kan ligga högre eller lägre än denna summa. Faktum är att en del föreningar, ofta mycket små, väljer att inte arvoda sina styrelser alls. Men vanligast är givetvis att medlemmarna tillsammans väljer



att de som arbetar för föreningens bästa också ska få en ersättning för detta ansvar.

Faktorer att ta med när med-

lemmarna på årsmötet bestämmer nivån handlar om ansvar och arbetsbörda. Det är då ett stambyte eller annan större renovering sker kan det vara aktuellt att se det som en anledning att höja arvodet i och med ökad arbetsbelastning.

**I FÖRENINGAR DÄR** det kan vara svårt att få ihop en styrelse går det att använda styrelsearvodet som en morot för att få fler att ställa upp. Ett höjt arvode kan då motivera medlemmar att ta på sig ansvar i styrelsearbetet.

## FRÅGOR & SVAR

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

### Okej att hyra ut under sommaren?

**?** En av våra medlemmar vill hyra ut sin lägenhet i andra hand under sommaren då han ska bo på sitt lantställe. Hur ska vi ställa oss till detta? Godkänner de kommande reglerna denna anledning? Han vill hyra ut till ett företag. Är det okej? Vi tillåter inte juridisk person när det gäller medlemskap.

**Svar:** Enligt nuvarande regler är det inte skäl för uthyrning att man bor på landet. Men kan möjligen komma att godtas som skäl då de nya reglerna träder i kraft i sommar. Vi avråder föreningar från att godta att uthyrning sker i andra hand till juridisk person. Då vet ju inte föreningen vem som kommer att bo i lägenheten. Teoretiskt sett kan det bli en hotellverksamhet med nya personer varje dag.

### Folkbokförd på annan ort – vad gäller?

**?** Vi har en medlem som har folkbokfört sig på annan ort, men fortfarande äger sin lägenhet i vår förening. Hon säger att hon bor här halva tiden och halva tiden på den andra orten. I lägenheten i vår förening står två andra personer folkbokförda, varav en är en inneboende. Självklart har hon rätt att ha inneboende utan styrelsens tillstånd men gäller detta även då vår medlem är folkbokförd på annan plats?

**Svar:** Folkbokföringen i sig är inte avgörande. Det avgörande är om er medlem då och då bor i lägenheten. Gör hon det ses hon ändå som boende. Finns andra personer i lägenheten ses de som inneboende, inte som andrahandshyresgäster.



*Med de nya reglerna för uthyrning i andra hand kan det vara okej att hyra ut sin lägenhet under sommaren.*

### Krävs en ny föreningsstämma?

**?** En av våra ledamöter har sålt sin lägenhet och flyttar snart. Vi har vårt årsmöte i slutet av maj. Kan denne ledamot sitta kvar fram till årsmötet, eller måste vi ha en extra föreningsstämma för att välja en ny ledamot?

**Svar:** Om ni uppfyller det krav på minsta antal ledamöter enligt era stadgar behöver ni inte ha en extrastämma för att välja en ny ledamot. Er avflyttande ledamot kan i och för sig sitta kvar fram till och med årsmötet. Det kräver att styrelsen fattar beslut om att denne får fortsatt medlemskap till dess, trots att personen inte har någon bostadsrätt i föreningen.

### Är stämman beslutsmässig?

**?** Vi är en mindre förening med 32 lägenheter. Som vanligt är det alltid relativt få som kommer till stämman. Vår fråga är om stämman, när vi upprättat röstlängd, är beslutsmässig oavsett antalet medlemmar på stämman?

**Svar:** Om det inte sägs något särskilt om detta i era stadgar kan även ett litet antal medlemmar räcka för att ta beslut på stämma. Minimiantalet är två, en ordförande/sekreterare, och en justerare.

### Är andelstalen och avgifterna offentliga?

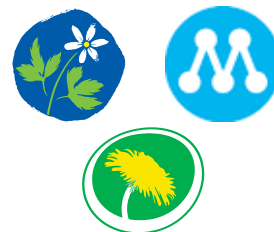
**?** Vi har fått en fråga från en medlem att hon vill se andelstal och årsavgifter för hela föreningen. I vår förenklade ekonomiska plan från 1997 framgår inte dessa uppgifter, däremot har vi det i vårt lägenhetsregister. Har en medlem rätt att se alla medlemmars andelstal? Eller har hon bara rätt att få ett utdrag på sin egen lägenhet?

**Svar:** Lägenhetsförteckningen ska inte vara tillgänglig för medlemmar eller utomstående. Medlem har bara rätt att få utdrag gällande den egna lägenheten.

### De vägrar – vem har egentligen rätt?

**?** Vi har haft en OVK-besiktning i vår fastighet. Vi fick en del anmärkningar på att rensluckor är igensatta. I våra stadgar står att föreningen ansvarar för ventilation och medlemmarna för ventilationsdonen. Styrelsen kräver att medlemmarna själva ska åtgärda så att rensluckorna går att komma åt. Nu säger två medlemmar att det såg ut så här när de köpte och vägrar göra något. Har styrelsen rätt?

**Svar:** Ja, det har ni. Det är nuvarande medlem som bär ansvaret för att hålla det inre av bostadsrätten i gott skick men tar också över ansvaret för sådant som tidigare bostadsrättsinnehavare har gjort inne i lägenheten. Ni uppmanar medlemmarna att se till så att rensluckorna är åtkomliga, på egen bekostnad. Sker inte det kan föreningen begära tillträde till lägenheten för åtgärd.



### Partierna får besök av Bostadsrätterna

Att bevaka bostadsrättens intresse, svara på remisser och prata med beslutsfattare är några av de uppgifter som Bostadsrätterna har inom ramen för sin opinionsbildande verksamhet. Ett exempel på hur det kan se ut i praktiken är att Bostadsrätterna närvarar vid partiernas olika nationella arrangemang. Under våren deltar Bostadsrätterna med monter hos Kristdemokraterna, Moderaterna och Miljöpartiet för att diskutera bostadsfrågor.



### Ökade krav på amortering

Bankföreningen ökar kravet på amortering av bostadslån. Tidigare har lån som överstiger 75 procent av marknadsvärdet varit föremål för amorteringskrav hos de flesta banker. Nu säger Bankföreningen att amorteringarna måste ner till 70 procent av värdet. Undersökningar visar att många bolånetagare förespråkar amorteringar, åtminstone att andra ska amortera. Viljan är inte lika stor när det gäller de egna lånen. I praktiken blir detta nya amorteringskrav ytterligare en tröskel för unga som behöver komma in på bostadsmarknaden. Redan i dag krävs stora kapital för att köpa en lägenhet, och till detta kommer stora krav på amorteringar under en tid i livet då kapitalet inte är stort.

