

Avskrivningsbeslut skadar bostadsrätten:

## Bostadsrätterna kräver förändring

I slutet av april kom så Bokföringsnämnden, det statliga expertorganet, med sitt beslut om avskrivningsregler. De vill inte tillåta progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar, och konsekvensen blir att många föreningar framöver kommer att visa ett bokföringsmässigt underskott i sina årsredovisningar. Risken är också att byggandet av bostadsrätter bromsar in.

**PROGRESSIVA AVSKRIVNINGAR** används i många föreningar som bildats under de senaste 15 åren. Metoden innebär lägre avskrivningar i början av husets första år, för att sedan öka i takt med en antagen penningvärdeförsämring. I slutet av avskrivningsperioden blir beloppet stort. Trots att metoden fungerat och att auktoriserade revisorer accepterat den kom Bokföringsnämnden fram till att denna inte är tillåten fortsättningsvis. De menar att deras regelverk innebär att den avskrivningsmetod som tillämpas ska bäst återspegla hur en tillgång förbrukas.

Deras resonemang möter motstånd från Bostadsrätterna, andra bostadsrättsorganisationer, byggföretag och revisorernas organisation FAR. Argumentet som ofta används är att bostadsrättsföreningar inte kan jämföras med ett företag. Bostadsrätt bygger på att ha en bestående verksamhet utan vinstsyfte, och huset är tillgängligt och kommer att stå kvar för sina medlemmar under mycket lång tid. Då huset ska stå där "utan begränsning i tiden" finns det ingen anledning att göra samma avskrivningar på ett sådant sätt som görs i en affärsverksamhet där tillgångarna över tid minskar.

**VAD BLIR DÅ** konsekvensen för Sveriges bostadsrättsföreningar som tillämpar progressiva avskrivningar? Sannolikt kommer många föreningar, efter omläggning av avskrivningar i nästa årsredovisning, att



Illustration: ROBERT HILMERSSON

redovisa ett bokföringsmässigt underskott. Det är inte helt ovanligt i föreningar som i dag tillämpar andra metoder. Resultatet är dock att årsredovisningar blir ännu svårare att förstå, då många medlemmar tittar på sista raden, i stället för att se till kassaflödet. Här kommer det med andra ord att krävas en stor pedagogisk förmåga hos dessa styrelser som måste förklara att föreningen inte håller på att gå i konkurs. Samtidigt är det oklart om revisorerna kommer att godkänna ett minus i redovisningarna år efter år.

Revisorernas organisation FAR har uttalat sig positiva till att ha ett regelverk som tar

hänsyn till bostadsrättsföreningarnas speciella verksamhet.

Risken med Bokföringsnämndens ställningstagande är att bostadsrätten som upplåtelseform kommer att ta skada och det går även att se en risk för att byggandet av bostadsrätter drastiskt minskar. Detta på grund av de specialregler som bostadsrätten nu får jämfört med villor, hyresrätter och ägarlägenheter. Därför uppväktar Bostadsrätterna, tillsammans med andra bostadsorganisationer nu politiker, Boverket och Bokföringsnämnden i frågan för att få till stånd en förändring.



# Så här förvaltar

Blev du vald att ingå i bostadsrättsföreningens styrelse på årsmötet? Grattis till dig som fått detta förtroende och nu ska arbeta för föreningens bästa! En bostadsrättsförening kan liknas vid ett företag men det finns ändå mycket som skiljer. De erfarna styrelserådgivarna på Bostadsrätterna ger här sina bästa tips för att du snabbt ska komma igång med ditt förtroendeuppdrag.

## Läs tidigare protokoll och föreningens avtal

**CHRISTER HÖGBECK**



- Här finns en guldgruva till vad som hänt i föreningen, då protokollen är en given källa. Många föreningar har lagt

ut sin ekonomiska och tekniska förvaltning till externa företag för att inte styrelsen ska behöva göra allting själv. Kolla vad som ingår i avtalen och bilda dig en uppfattning.

## Boka ett möte med ordföranden

**ELISABETH KALDERÉN**



- Om möjligt, sätt dig ner med ordförande eller någon annan ledamot i föreningen som varit med tidigare. Då

får du möjlighet att gå igenom de större händelser som skett i föreningen. Genom att sätta dig in i dessa, plus ta reda på vad som är planerat att hända under ditt kommande styrelseår, kan du bidra bättre på kommande möten.

## Hitta tekniken

**THOMAS LAGERQVIST**



- Be om att få en guidad tur i fastigheten. Som en vanlig medlem har jag kanske inte koll på vad som finns var, men

om jag ingår i styrelsen behöver jag veta mer. När du sitter i styrelsen kan du räkna med att medlemmar kommer att höra av sig, och kanske då behöver akut hjälp. Ta reda på var elcentralen ligger, om det finns en huvudkran, var värmecentralen eller pannrummet ligger och hur det ser ut där inne. Ha också koll på var du hittar nycklarna dit och till vilka företag du kan ringa, när till exempel hissen har fastnat eller det är stopp i avloppsstammen.

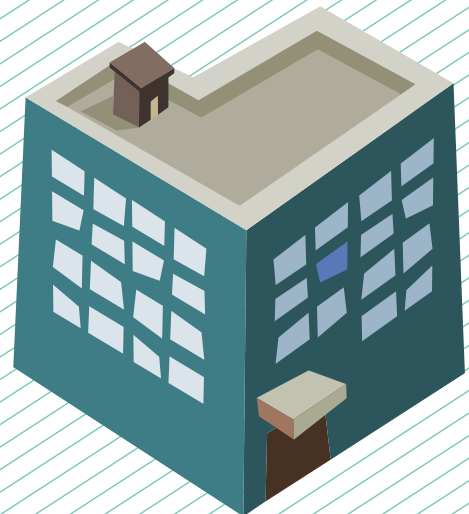
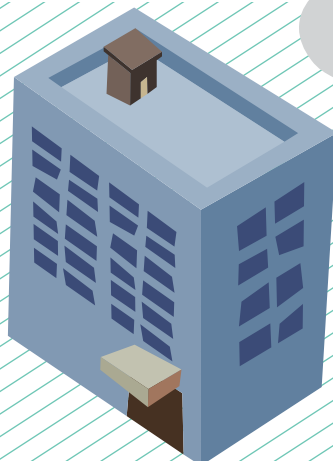
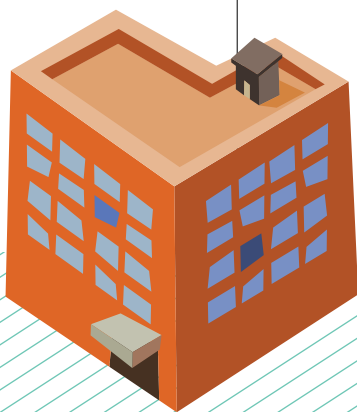
## Gå kurser

**PEDER HALLING**



- Din förening är medlem i Bostadsrätterna och i medlemskapet ingår mängder av hjälp till dig i styrelsen. Gå

på kurs i vår bostadsrättsskola som ges på en rad platser i landet. Kursen "Ny i styrelsen" är förstås bra att gå, men sedan finns det alla möjligheter att vidareutbilda sig. Kolla in kursutbudet på [bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan). Du har även tillgång till vår styrelserådgivning, dit du kan ringa eller e-posta dina frågor. Telefonnummer är 0775-200 100 och e-postadress [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se). Fråga hellre en gång för mycket än en gång för lite.



# du förtroendet

## Läs stadgarna

**KERSTIN FRYKBERG ANDERSSON**



– Bostadsrättsföreningen styrs av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar samt ett stort antal

andra lagar och förordningar. Utöver detta är det föreningens egna stadgar som visar vägen om vad som gäller i just ditt fall. Stadgarna skiljer sig från förening till förening och därför är det viktigt att veta vad som står där. Här kan du läsa vad bostadsrättshavare respektive förening har ansvar för när det handlar om det inre och yttre underhållet. Du hittar också sannolikt vad stämman ska behandla, kallelsetider, hur styrelsesammansättningen ska se ut, föreningens avgifter, medlemskap med mera.

## Förstå skillnaden mellan styrelse och stämma

**MATS LINDBÄCK**



– Det är inte alltid lätt att dra klara gränser mellan vad styrelsen respektive föreningsstämman kan besluta om.

Styrelsen svarar enligt föreningslagen för föreningens organisation och förvaltningen av föreningen, och då rör det sig huvudsakligen om frågor av löpande karaktär. Andra frågor är upp till stämman att besluta om. Ett stämmobeslut kan behövas om det innebär stora kostnader för föreningen, även om beslutet formellt inte skulle kräva stämmans avgörande. Detta är många gånger en svår bedömningsfråga för styrelsen men tänk på att det behövs fingertoppskänsla.

## Se upp för jäv

**ÅSA PELTOMAA**



– Du får inte besluta i frågor som handlar om avtal mellan dig själv och föreningen. Du får inte heller handlägga och

besluta i frågor mellan föreningen och någon annan som du har intressegemenskap med, och med det menar jag till exempel någon närstående, om det kan strida mot föreningens intressen. Beslutet kan bli ogiltigt om du är jävig. Ett typiskt exempel på jäv som många inte tänker på, är när någon i styrelsen vill hyra ut sin lägenhet i andra hand. Den personen får då givetvis varken delta i diskussionen eller i beslutet i styrelserummet.

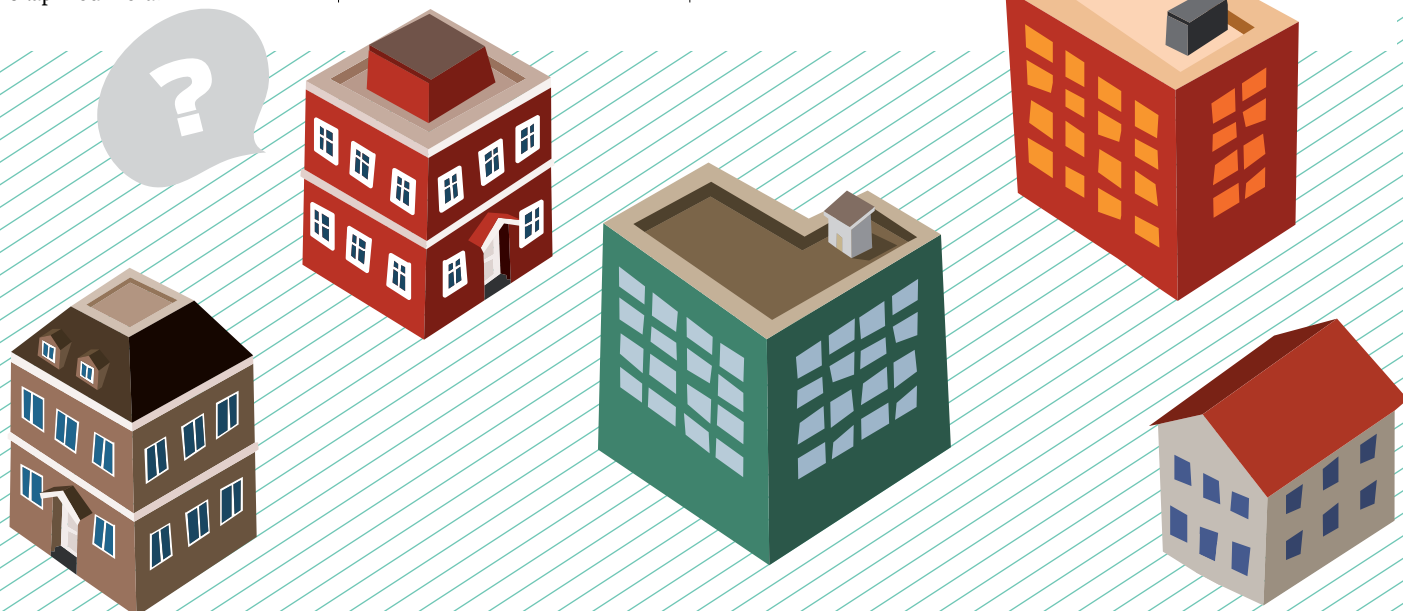
## Styrelsen är ett grupparbete

**OSCAR LILJENCANTZ**



– Ni i styrelsen har fått era grannars förtroende att ta hand om föreningen och fastigheten under det kommande

året. Många gånger handlar det om ett stort värde i själva fastigheten och om stora inkomster via månadsavgifter och hyror. Då gäller det att styrelsearbetet löper på bra. Se därför till att lyssna på vad alla har att säga. Argumentera om ni inte är överens men respektera vad styrelsen sedan beslutat om. Ta också dina grannars förtroende på allvar och lägg ner den tid som behövs på uppdraget.







Ansaret för när, var och hur ett barn leker faller i sista hand alltid tillbaka på föräldrarna. De har en allmän tillsynsplikt.

# Skapa säkra lekplatser

Kan föreningen bli ansvarig om ett barn skadar sig på den gemensamma lekplatsen? Frågan är inte alldeles lätt att besvara. Visserligen finns allmänt hållna lagar att ta hänsyn till, men ansvaret är vidare än enbart föreningens.

**VILKA KRAV STÄLLS** egentligen på föreningen som vill skapa utrymme för barnens lek på gården? Vågar föreningen tillåta att medlemmar ställer upp en studsmatta i trädgården? Bakgrunden till de regler som finns om lekplatserna är naturligtvis omsorgen om barnen och barnens väl. På allra högsta nivå slår FN:s konvention om barnens rättigheter, Barnkonventionen, fast att barn har rätt till lek och rekreation.

Denna konvention har också Sveriges riksdag ställt sig bakom och lokalt i kommunerna har det fastställts handlingsprogram om barnens lek.

**FÖR DEN SOM** ska anlägga eller ändra en lekplats är detta nyttig kunskap. Den enda lagstiftning som finns inom detta område är plan- och bygglagen (PBL) som säger att lekplatser ska underhållas så att risken för olyckor begränsas. Och som vanligt gäller fastighetsägarens ansvar för lekplatsen såväl som för övriga delar av fastigheten. Allt ska fungera som bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare bär ansvar för. Produktsäkerhetslagen anger att varor och tjänster som företag säljer

till konsumenterna ska vara säkra. Boverket har tagit fram föreskrifter som också pekar på att anläggningen av fasta lekredskap måste ske så att personskador begränsas.

Mot denna relativt mjuka lagstiftning är det förståeligt att det är få, om ens några, som har fällt eller fått förelägganden om att lekplatserna är för farliga. Däremot finns det en omfattande kunskap och standarder för hur lekredskapen ska utformas för att vara säkra. Standarden, svensk och europeisk standard EN 1176-1177, är inte bindande bestämmelser utan goda råd för fastighetsägare och kommuner.

*” På allra högsta nivå slår FN:s konvention om barnens rättigheter, Barnkonventionen, fast att barn har rätt till lek och rekreation.*

Om det vid en normal kontroll skulle ha upptäckts att det till exempel i lekstugan sticker ut en stor spik som kan orsaka skada, det vill säga något föreningen borde ha upptäckt, kan föreningen bli ansvarig. Men har skadan inte samband med en sådan brist utan bara råkar hända så ligger främsta ansvaret på barnets föräldrar som har en allmän tillsynsplikt.

**EN DEL MEDLEMMAR** vill sätta upp studsmatta på gemensamma marken, efter att ha fått tillstånd från föreningen. Här kan styrelsen påtala att mattan inte placeras nära några stenar och kräva ett skyddsnet. Men styrelsen blir inte per automatik skyldig till skador som uppkommer vid hoppning. Föreningen skulle kunna ses som vållande och skadeståndsskyldig till olyckor om föreningen placerat ut en studsmatta som är i bristfälligt skick.

Genom att följa standarden skyddar föreningen barnen så gott det går. I bostadsrättsföreningens brevlåda kommer det årligen ner kataloger från tillverkare av lekplatsutrustning. Många företag erbjuder sig också att genomföra årliga besiktningar av lekplatser med hjälp av certifierade besiktningar. Men behöver föreningen göra det? Det finns en mängd riktlinjer för hur en lekplats ska vara utformad. I slutändan är det dock föräldrarna som har ansvar för var, när och hur barnen leker.

# Avgift vid andrahandsuthyrning

## Stadgeändring ett krav

I början av maj klubbade riksdagen igenom de nya reglerna för andrahandsuthyrning. Bland annat kan en förening ta ut en avgift av bostadsrättshavare som hyr ut, men för att avgiften ska vara giltig måste den finnas med i stadgarna.

**DET BLIR ANDRA** ändringen på knappt ett och ett halvt år som berör reglerna för andrahandsuthyrning av bostadsrätt. Från 1 februari 2013 handlade det bland annat om hyran för andrahandslägenheten och avtalet mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Från 1 juli i år blir det möjligt för föreningen att ta ut en avgift från den som hyr ut, och då handlar det om för närvarande 4 440 kronor per år. Även skälen för uthyrning, som bostadsrättshavaren kan hänvisa till i sin ansökan, utökas till att bland annat gälla uthyrning till närstående eller när det är i tider då lägenheter är

svåra att sälja. Hyresnämndens praxis får i framtiden utvisa hur de nya reglerna kommer att tolkas.

Bostadsrättslagen reglerar vilka av-



Bostadsrätterna Direkt innehöll i förra numret en guide om stadgeändring. En pdf-version av det numret finns på: [bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/bostadsratterna-direkt/2014/nummer-4](http://bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/bostadsratterna-direkt/2014/nummer-4).

gifter föreningar kan ta ut, men dessa grunder måste då också finnas med i varje bostadsrättsförenings stadgar. För att ändra stadgarna krävs två stämmobeslut där mer än hälften av de röstande säger "ja" på första stämman, och minst två tredjedelar röstar "ja" på den andra.

## Vindar ger fler lägenheter

**Från 1 juli blir det möjligt för fler bostadsrättsföreningar att bygga om sina vindar till bostäder. Riksdagen har beslutat om att ändra regler som kommer att möjliggöra ett tillskott av bostäder.**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR** har bidragit till att öka antalet bostäder i landet. Framst i storstäderna har föreningar flyttat föråden från vindarna och utrymmet har kunnat byggas om till bostäder. Efter en försäljning av lägenheterna har bostadsrättsföreningarna kunnat förbättra sin ekonomi. Det ekonomiska incitamentet finns inte när det gäller hyreshus där fastighetsägaren inte med samma säkerhet kan räkna hem intäkten.

Att bygga bostäder omgärdas naturligtvis av en rad krav, bland annat att bostäderna ska vara tillgängliga för alla och då även för personer med funktionsnedsättning. Regeringen gav Boverket i uppgift att se över regler som skulle möjliggöra bygge av mindre



Fastighetsägare som bygger lägenheter som är 35 kvadrat eller mindre på vinden behöver inte installera hiss upp.

bostäder. Resultatet blev att Boverket föreslog lättnader i bostadsutformningen där funktioner slogs samman, och därför kan utrymmet för matlag-

ning och förvaring minskas. På så sätt ska det räcka med 35 kvadratmeter för bostäder som främst är avsedda för studenter och ungdomar.

Utöver denna uttalade lättnad vill regeringen se ett undantag för kravet på hiss. Och det är här vindarna kommer in. Den fastighetsägare som bygger lägenheter som är 35 kvadratmeter eller mindre på vinden behöver inte bygga hiss dit upp. Regeringen resonerar i sin proposition att detta visserligen är ett avsteg från tillgängligheten, men att det mot bakgrund av bostadsbristen är bättre att underlätta byggandet av mindre lägenheter. I remissrundan protesterade bland annat Diskrimineringsombudsmannen och handikappförbunden. I sitt svar skriver regeringen att det redan med dagens regler finns vissa undantag kring tillgänglighet och byggande av bostäder. Regeringens förslag fick gehör i riksdagen där alla partier utom Miljöpartiet och Vänsterpartiet röstade för ändringarna.



## FRÅGOR & SVAR

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

### Ska vi godta båda köparna?

**?** Måste vi godkänna köparen där är en person äger 90 procent av lägenheten och en annan

10 procent? Den som köper till 10 procent är den som avser att bo i lägenheten.

Svar: Det är bara makar och sambor som i lagen har en given rätt att förvärva bostadsrätt tillsammans. Om det är till exempel föräldrar och barn som köper tillsammans men bara barnet som ska bo i bostaden kan alltså en styrelse säga nej. Men vårt intryck är att föreningar ofta säger ja i sådana fall, eftersom det inte går att se några egentliga nackdelar för föreningen. Den unge är medlem i föreningen och kan ju i praktiken vara delaktig i det gemensamma föreningsarbetet.

### Vilka ska underteckna?

**?** Föreningen undrar om två suppleanter i stället för de ordinarie styrelsemedlemmarna kan namnges på sista sidan och underteckna årsredovisningen? Det vill säga ersätta ordinarie styrelsemedlemmars underskrift av årsredovisningarna?

Svar: Styrelsen ska besluta om årsredovisning. Det är de som deltar i beslutet som sedan ska underteckna. Har ledamöter flyttat får de anses ha lämnat styrelsen. Därför ska suppleanter alltså kallas in i deras ställe och underteckna årsredovisningen tillsammans med övriga ledamöter.

### Vad gäller på årsstämman gällande rösträtt?

**?** Om överlåtelsen är godkänd av styrelsen, men den nya medlemmen ännu inte har tillträtt bostadsrätten innan årsstämman och den nuvarande ägaren inte har flyttat ut, har den nya ägaren då rösträtt?

Svar: Avgörande är vem som är medlem då stämman hålls. Tillträdesdagen saknar betydelse. Ofta blir köpare antagna som medlemmar innan tillträdet och då har de rätten att gå på stämman.



Föreningen måste alltid vidta åtgärder mot ohyra, bland annat vägglöss.

### Hur löser vi problemet med vägglöss?

**?** Vi har en medlem i vår förening som nu mejlat oss att han har vägglöss i sin lägenhet. Ligger kostnaden för saneringen av lägenheten på hans försäkringsbolag eller på föreningens försäkring?

Svar: Det åligger alltid föreningen att vidta åtgärder mot ohyra, bland annat vägglöss. Ni måste kontakta ert försäkringsbolag genast.



Medlem får agera ombud.

### Får de vara ombud på stämman?

**?** Enligt våra stadgar får medlem agera ombud för en annan medlem. Om två äger tillsammans kan de var och en vara ombud för varsin medlem på samma stämma?

Svar: Ja.

### Vem ska bekosta ny nyckel?

**?** Vårt låssystem fungerar så att lägenhetsnyckeln också passar till allmänna utrymmen såsom källare och

vind. En medlem har tappat sin nyckel och vi behöver lösa frågan vem som ska stå för respektive kostnad. Medlemmen bekostar sitt eget byte av cylinder men hur är det med omprogrammering av cylindrarna till källardörrar och vindsdörrar? Föreningen eller medlemmen? Kanske inte är så enkelt?

Svar: Nej, det är som sagt inte så enkelt. Om föreningen vill att medlemmen ska stå för kostnader som drabbar föreningen är det juridiskt en fråga om att föreningen begär skadestånd. Då måste föreningen kunna bevisa att medlemmen varit vårdslös. Det räcker inte med det faktum att medlemmen på något sätt förlorat nyckeln utan ni måste styrka att detta berott på klar oaktsamhet. Att medlemmen kanske bestulits kan normalt sett inte medlemmen lastas för till exempel. Ni bör resonera med ert försäkringsbolag om detta.



## Flyttskatten ett hinder för byggande

Sveriges kommuner och landsting (SKL) konstaterar i en tvärvolitisk rapport att reavinstskatt på bostäder innebär att många avstår från att flytta. Konsekvensen är en begränsning på nybyggda bostäder och de som står utanför bostadsmarknaden har svårt att komma in. Politikerna konstaterar även att bankernas utlåning till privatpersoner och byggföretag utgör ett hinder. De vill också ändra reglerna för vem som ska få yttra sig över en detaljplan.

## Uthyrning av bostadsrätter ökar

Regeringens syfte med att ändra lagstiftningen som rör andrahandsuthyrning av bostadsrätt är att öka bostadsutbudet. En undersökning som Blocket Bostad har gjort visar att strategin delvis varit lyckad. Under första kvartalet i år ökade utbudet på andrahandsmarknaden jämfört med samma kvartal förra året med fyra procent. I Stockholm och Göteborg var ökningen 12 respektive 11 procent, medan Malmö visade på en minskning med 22 procent.



## Katalog om utbildning på gång

Runt midsommar får föreningen ett exemplar av Bostadsrättsskolans utbildningskatalog (för höstterminen) i brevlådan. I samband med detta öppnar också anmälningsfunktionen på webben. Där kommer även en pdf-version av katalogen att finnas: [bostadsraterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsraterna.se/bostadsrattsskolan).

