

Så kan avskrivningarna lösas

Bokföringsnämnden har bestämt att progressiv avskrivning inte längre är tillåten. I stället ska en förening göra en linjär avskrivning, men behöver inte höja avgifterna. Effekten blir ett bokföringstekniskt underskott. Några hävdar att föreningar därför omedelbart måste byta sina stadgar men det synsättet är överdrivet.

DE SOM ANVÄNT SIG av den progressiva avskrivningsmetoden är främst föreningar som tillkommit under de senaste 15 åren, både i nybyggda hus och i ombildade bostadsrätter. Metoden bygger på att avskrivningar är små i början och ökar med tiden, allt eftersom penningvärdet sjunker. Idén är att underhållskostnaderna ska ta lika stor andel av ekonomin varje år.

Efter att det statliga organet Bokföringsnämnden förbjöd metoden i april 2014 har frågorna från berörda föreningar varit många och oron stor.

En bostadsrättsförening är unik på så sätt att den inte i första hand är en verksamhet som ska generera ekonomiska vinster. Syftet är att tillhandahålla bostäder till medlemmarna och vinsten är i stället ett gott boende. Då får vanliga avskrivningsregler i många fall märkliga konsekvenser när de tillämpas på bostadsrättsföreningar. Här handlar det om hus som ska underhållas "i evighet".

DÄRFÖR BEHÖVS EN genomgripande omarbeting av nuvarande regelverk som gör det ekonomiska läget tydligt både för medlemmarna i föreningar och för potentiella köpare. Tillsammans arbetar nu organisationerna och revisorernas organisation FAR för detta.

Men den progressiva avskrivningen är inte längre möjlig och föreningar måste rätta sig efter det. Vad är då alternativet? Mest sannolikt linjära avskrivningar, alltså där avskrivningen delas upp lika på ett antal år. För att en förening inte ska uppvisa något underskott i årsredovisningen skulle avgifterna behöva höjas med många procent. I praktiken är det bättre att se till de reella förutsättningarna: går föreningen runt rent ekonomiskt? Skulle höjda avgifter bara användas för att läggas på hög? Om föreningen går runt behövs inga höjda avgifter men ett redovisningsmässigt underskott kommer

att synas i årsredovisningen och beloppet ökar för varje år.

Är det oansvarigt att gå med ett sådant underskott? Kan det ligga styrelsen till last? Tillsammans med de andra bostadsrättsorganisationerna och FAR lät Bostadsrätterna två professorer utreda frågan om vad som rättsligt gäller när en bostadsrättsförening redovisar underskott i resultaträkningen. Deras svar visar att en förening kan gå med underskott utan att det innebär något ansvar för styrelseledamöterna, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att det finns tillräckliga resurser för framtida underhåll.

Samtidigt har det uppmärksamats att en del föreningar har stadgar som säger att avgifterna måste täcka både löpande kostnader och

avskrivningar utan att man någonsin sett den formuleringen som ett problem. Sådana stadgar finns framför allt i HSB- och Riksbyggenföreningar. När de ändrar sina stadgar nästa gång är det bäst de förtydligar denna fråga för att undvika missuppfattningar.

MEMLEMMARNA OCH STYRELSENA i de föreningar som haft progressiva avskrivningar kan vara lugna, även om det blir ett redovisningsmässigt underskott i årsredovisningarna. Styrelserna behöver åtminstone inte av denna anledning höja avgifterna och kan i stället avvakta ett nytt regelverk som tar bättre hänsyn till bostadsrättens förutsättningar.



Illustration: ROBERT HILMERSSON



Nya mönsterst

Som en hjälp till medlemsföreningar tillhandahåller Bostadsrätterna mönsterstadgar och dessa fungerar som en mall för de föreningar som planerar att ändra sina stadgar. Den nya versionen kom tidigare under hösten och innehåller en hel del ändringar.

MÖNSTERSTADGARNASKA ses som en mall och ett förslag till hur en bostadsrättsförening kan formulera sina stadgar. En del föreningar som ändrar sina stadgar väljer att anta mönsterstadgarna i sin helhet, medan andra ändrar i dessa. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att det inte går att ändra och skriva stadgar hur som helst då de i vissa delar är reglerade, huvudsakligen genom bostadsrättslagen och föreningslagen.

Bostadsrätternas mönsterstadgar är relativt omfattande. I teorin skulle det räcka med mycket kortfattade stadgar som enbart tar upp det som framgår av bostadsrättslagen om vad stadgar måste innehålla. Ett syfte med stadgarna är att uppfylla vad lagen säger. Ett annat är att stadgarna är en mer omfattande hjälp om vad som gäller i föreningen kring olika frågor. Medlemmarna får ju rösta på föreningsstämmor om stadgarna, och genom att demokratiskt komma överens om vad som gäller i huset blir stadgarna ett slags avtal mellan medlemmar och föreningen om vad som gäller. Samma sak gäller för de medlemmar som kommer till föreningen via köp av en bostadsrätt.

FÖRENINGEN ÄGER Huset och medlemmar köper själva bostadsrätten. Detta innebär att medlemmen ansvarar för det inre underhållet av lägenheten om det inte anges annat i stadgarna, och föreningen för resten av fastigheten. Vad som räknas som inre underhåll är inte alltid tydligt och då kan stadgar vara en hjälp på vägen där de olika delarna specificeras. Bostadsrätternas mönsterstadgar gör just detta och konsekvensen är alltså mer omfattande stadgar än vad lagen kräver.

Att ändra stadgarna är ingenting som en bostadsrättsförening gör varje år utan det sker mer sällan, när det finns behov. En del har kvar sina äldre och ursprungliga stadgar

och dessa kan ge fullgoda svar på de frågor som finns.

Men för andra föreningar kan det ändå finnas flera skäl att revidera stadgarna, och som styrelsen kan överväga. En anledning att ändra är den avgift i samband med andrahandsuthyrning som började gälla 1 juli 2014 och som föreningen kan ta ut av en föreningsmedlem. För att avgiften över huvudet ska vara giltig måste den finnas med i stadgarna.

Ett annat skäl att ändra är att se vad stadgarna säger om ansvaret för det inre underhållet; hur är det fördelat och hur detaljerat är det? Rådet är att helt enkelt kontrollera stadgarna och diskutera om de är relevanta och motsvarar det som styrelsen förväntar att de ska innehålla.



stadgar vägleder

INGSSTÄMMA

STADGES

Viktiga ändringar

I Bostadsrätternas nya mönsterstadgar ändras ansvaret för vissa delar i huset. Detta samt ändringar om avgift i samband med andrahandsuthyrning är de största nyheterna.

ATT BOSTADSRÄTTSHAVAREN ansvarar för det inre underhållet av lägenheten är tydligt för många. Men vid närmare eftertanke blir det mer komplicerat om var själva gränsen mellan föreningen och medlemmens lägenhet ska dras. Då är det meningen att stadgarna

ska vara till hjälp. Av Bostadsrätternas mönsterstadgar framgår att ansvaret i badrum ligger på medlem, från inredning och kaklet/plast-

mattan ner till fuktisolerande skikt. Tidigare har det varit reglerat att medlemmen också står för golvbrunn med tillhörande klämring, men i nya stadgarna fördelas ansvaret så att föreningen står för golvbrunnen och medlem för klämring. Detta beror på att golvbrunnen är en del av konstruktionen och därför bör ansvaret ligga på föreningen.

EN ANNAN FÖRÄNDRING är stadgarna om vem som ansvarar för fönster. I tidigare mönsterstadgar har föreningen ansvarat för karmen medan medlemmen stått för bågen och därmed för glaset, beslag, handtag och låsanordning. I nya mönsterstadgarna tar föreningen över ansvaret för glas och bågar, då det numera är vanligt med fönsterkassetter och därmed är ett uppdelat ansvar mycket svårt. En annan anledning är att det blir lättare att bevara ett gemensamt utseende då hela ansvaret ligger på föreningen.

I och med att riksdagen har beslutat om nya regler för andrahandsuthyrning av bo-

stadsrätt måste den avgift vid uthyrning som föreningen kan debitera medlem också finnas med i stadgarna. Därför finns nu ett tillägg om detta i 9 § och med smärre justeringar i två andra paragrafer.

Andra exempel på ändringar i nya mönsterstadgarna

2 § Om prövning av medlemskap. Tidigare angavs att styrelsen måste pröva medlemsansökningar inom en månad men detta ändras till så snart som möjligt.

17 § Om att en medlem som röstar på stämman måste ha betalat sina avgifter till föreningen. Detta finns redan i lagen och behöver därför inte finnas med här, för de få fall det skulle vara aktuellt.

18 § En juridisk person kan via företrädare medverka på en stämma, och nu läggs det till att som legitimation behövs ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

22 § Om valberedningens roll. Här är det ett förtydligande om att valberedningen lämnar förslag om arvode.

24 § Om val av styrelseledamöter och suppleanter. Numera möjligt att välja dessa på ett eller två år, tidigare var det enbart på ett år.

25 § Vem väljer ordförande? Denna paragraf reglerar numera att det är styrelsen som utser ordförande, men tidigare fanns en möjlighet att även stämman kunde utse personen. Att styrelsen väljer sin ordförande är lämpligt ur flera synvinklar: 1. Ledamöterna får möjlighet att diskutera vem som är mest lämpad. 2. Vid en situation då en ordförande avgår under verksamhetsåret behövs ingen ny stämma, vilket annars är

fallet om stämman väljer ordförande.

27 § Beslutets förhet vid styrelsemöte. Det krävs att hälften av ledamöterna närvarar för att ta ett styrelsebeslut. Här tillkommer också att om styrelsen inte är fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter.

35 § Ansvar för lägenhetens ytterdörr. Föreningen svarar för lägenhetsdörren och tar nu också över ansvaret för bland annat ringklocka, dörrhandtag och brevinkast. Ansvaret för lås och nycklar ligger kvar på medlemmen.

42 § Om övriga anordningar i föreningen. Innehåller ett förtydligande om att när styrelsen, på grund av underhåll och myndighetsbeslut, uppmanar en medlem att ta bort exempelvis en markis så är medlemmen skyldig att demontera på egen bekostnad.

Hämta mönsterstadgarna här!

Medlemsföreningar kan efter inloggning ladda ner mönsterstadgarna på bostadsraterna.se under Allt om bostadsrätt, Fördjupning.



i föreningen

SPECIAL

Rätt och fel om stadgar

Behöver föreningen använda Bostadsrätternas stadgar?

Nej, mönsterstadgarna är ett exempel på hur stadgar kan se ut och även om dessa går att använda i alla bostadsrättsföreningar står det varje förening fritt att anta mönsterstadgarna eller några andra. Samtidigt är det viktigt att veta att dessa mönsterstadgar är granskade och fullt gångbara och därmed godkänns av Bolagsverket vid registrering, under förutsättning att de inte ändras.

När behöver en förening ändra stadgarna?

Det finns inga regler om när bostadsrättsföreningen behöver ändra eller byta sina stadgar. Lagen står i många fall över stadgarna men när det gäller avgift för andrahandsuthyrning måste denna finnas med i stadgarna. Å andra sidan är både styrelse och medlemmar hjälpta av stadgar som ju ska vara en hjälp för det dagliga livet i föreningen.

Vad är syftet med att ha stadgar?

Dess uppgift är att förtydliga det som står i lagen och att reglera vad som gäller i föreningen och därför

också ses som konsumentinformation. Bostadsrättslagen säger exempelvis att en medlem ansvarar för det inre underhållet om stadgarna inte säger något annat. Sedan är det upp till föreningens stadgar att precisera vad som är inre respektive yttre underhåll.

Måste en förening ha stadgar?

Ja, detta framgår av bostadsrättslagen. Där regleras också ett minimum om vad bostadsrättsföreningens stadgar måste innehålla, till exempel ändamålet med föreningen, olika avgifter som föreningen tar ut, hur medel avsätts till underhållet av föreningens hus, hur många som ska ingå i styrelsen, kallelse till stämma, vad som ska tas upp på stämman och om räkenskapsår. Se bostadsrättslagen 9 kap 5 §.

Skiljer sig stadgar markant mellan olika bostadsrättsföreningar?

Det kan vara stora skillnader och därför är det viktigt att som köpare av en bostadsrätt också sätta sig in i föreningens stadgar.

Hur går det till att ändra stadgar?

Stämman beslutar om ändringar av stadgar och det krävs ofta två stämmor. Undantaget är om samtliga medlemmar i föreningen är överens på en stämma. Alternativt fattas beslut på två stämmor i följd, då det krävs att mer än hälften av de närvarande medlemmarna röstar för nya stadgar på första stämman. På andra stämman måste minst 2/3 av närvarande medlemmar rösta för. Undantaget är om stadgeändringen rör hur avgifterna till föreningen beräknas, då det behövs minst 3/4 majoritet på andra stämman. För att de nya stadgarna ska gälla måste de och stämmoprotokollen först skickas till Bolagsverket för registrering.



Så kommer ni igång med en egen webbplats!

En av Bostadsrätternas medlemsförmåner är tjänsten Föreningens egen webbplats. Den innebär tillgång till ett publiceringsverktyg för föreningen att skapa en webbplats där redaktören inte behöver ha djupa kunskaper om programmering.

PUBLICERINGSVERKTYG innebär att den som lägger ut text och bild på en webbplats inte behöver kunna koda webbsidor. Det finns ett antal sidtyper som redaktören använder för att lägga ut innehåll, beroende på vad det är för innehåll och var på webben detta publiceras.

I Bostadsrätternas tjänst ingår möjlighet att publicera nyheter, lägga ut föreningsdokument såsom årsredovisning, bildbank, lösenordsskyddade sidor för styrelsen, nyhetsbrev och kontakt-

formulär till styrelsen. Det är alltså ett sätt att kommunicera för styrelsen internt, med föreningens medlemmar, med mäklare och med externa intressenter.

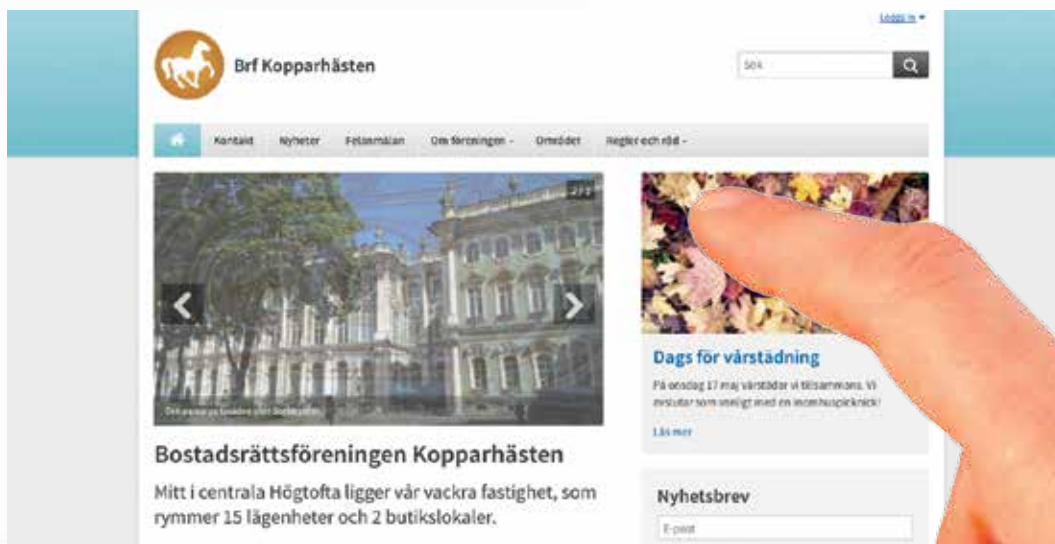
TJÄNSTEN FÖRENINGENS egen webbplats är framtagen av Bostadsrätterna och anpassad för bostadsrättsföreningar. Det finns andra verktyg som riktar sig mot bostadsrättsföreningar som är mer omfattande och som också ofta kostar föreningen pengar. Bostadsrätternas verktyg är möjli-

gen enklare men täcker också många föreningars behov, och är inkluderat i medlemsavgiften.

Publiceringsverktyget lever upp till vad många föreningar anser sig behöva: en egen lätthanterad webbplats där även den utan större förkunskaper kan uppdatera. Föreningen behöver inte heller stå för tekniken eller säkerhetskopior då Bostadsrätterna står för detta.

EN DEMOVERSION FINNS på adressen demo.bostadsratterna.se.

Vill föreningen börja använda tjänsten? E-posta till oscar.liljen-crantz@bostadsratterna.se för mer information. Det är enkelt att komma igång och det finns en utmärkt manual med steg-för-steg-instruktioner. Bostadsrättsskolan erbjuder även en kurs för de redaktörer som behöver hjälp att komma igång eller komma vidare.



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsraterna.se



Svaret på vem som ansvarar för ett krossat fönster står att finna i föreningens stadgar.

Betalar vi för trasigt fönster?

? Det har varit inbrott i en lägenhet och fönstret krossades. Vem är det som ska stå för kostnaden för fönstret? Lägenhetsinnehavaren eller föreningen? Vi har kollat med vårt försäkringsbolag och försäkringen täcker men vi har hög självrisk. Ska föreningen stå för självriskan eller lägenhetsinnehavaren?
Svar: Svaret finns i era stadgar, läs avsnittet som handlar om Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Står det där att medlemmarna själva svarar för glas i fönster ska medlemmen betala. Står det ingenting alls om fönster blir det föreningen som måste betala.

Vad händer med hyreskontrakten?

? Vi har fem hyresgäster. Vad kan vi göra för att säkerställa att hyreskontrakten inte går över till någon annan när de flyttar till äldreboende eller går bort?
Svar: En hyreslägenhet kan i vissa fall övergå till ny hyresgäst. Ett exempel är då en hyresrätt kan övergå till en närstående till hyresgästen om de, som det heter, varaktigt sammanbott och då rör det sig om en tid på åtminstone tre år. En hyresgäst har vidare i vissa fall rätt att byta sin lägenhet

med annan som gör att ni får en ny hyresgäst i lägenheten. Detta följer av tvingande lag så det kan ni inte göra någonting åt.

Kommer inte in – vad ska vi göra?

? Vi måste komma in i samtliga lägenheter på grund av en ventilationsåtgärd. Två medlemmar är onåbara, de svarar varken på e-post, telefon eller på de meddelanden vi lagt i brevlådan. Vad ska vi göra?
Svar: En bostadsrättsförening har laglig rätt till tillträde till medlemmarnas lägenheter för att åtgärda sådant som föreningen ansvarar för. Väger någon att släppa in föreningen eller, som i ert fall, är onåbar får ni vända er till Kronofogden och begära särskild handräckning. Se deras webbplats för mer information.

Vilka majoriteter gäller?

? Vi ska ändra våra stadgar och ska ha två extra föreningsstämmor men är lite konfunderade över hur vi räknar vilka majoriteter som gäller. Är det de närvarande medlemmarna som det gäller när det krävs mer än hälften på första stämman och minst 2/3 av de närvarande på andra stämman? Eller menar man av alla medlemmar?
Svar: Det är de närvarande röstberättigade som räknas, eller mer exakt de närvarande som röstar. Ingen är ju tvungen att rösta. Glöm inte att räkna med eventuella fullmakter.

Kan vi stoppa försäljningen?

? En av våra medlemmar renoverade badrummet och en stor vattenläcka uppstod på grund av hantverkare. Lägenheten under blev även den drabbad. Föreningen ligger ute med väldigt mycket pengar som vi i vår tur ska göra anspråk på genom bostadsrättsinnehavarens försäkringsbolag. Medlemmen ska sälja sin lägenhet och vi undrar om vårt krav

gentemot personen och försäkringsbolaget kan äventyras? Kan vi stoppa försäljningen tills skulden är betald?

Svar: Det tycks vara fråga om att ni anser att ni har ett skadeståndskrav mot en medlem. Sådana krav kan drivas även efter det att medlemmen har flyttat från föreningen. Vi avråder er bestämt från att på något sätt försöka hindra försäljning. I värsta fall kan det sluta med att styrelsen blir skadeståndsskyldig, och det hände faktiskt en förening häromåret. Vi rekommenderar att ni anlitar jurist för att hantera skadeståndkravet.

Har vi rätt att neka uthyrning?

? Vi har fått en förfrågan om andrahandsuthyrning. Medlemmen ska flytta ihop med sin pojkvän och vill hyra ut lägenheten över sex månader. Vad ska vi tänka på förutom kreditupplysning? Har vi möjlighet att neka uthyrningen? Tidigare styrelser har varit negativa till andrahandsuthyrning.
Svar: Att en medlem vill provbo med någon är giltigt skäl för att hyra ut i andra hand. Enligt praxis tillåts max ett års uthyrning i detta fall. Det finns ingen anledning att ta en kreditupplysning på andrahandshyresgästen eftersom föreningen inte har någon relation med denne. Det är fortfarande er medlem som fullt ut är ansvarig för betalning av avgiften, för att sköta om lägenheten och se till att det inte förekommer störningar.



Enligt praxis är det ett giltigt skäl för en medlem att hyra ut i andra hand för att provbo med sin sambo.



Möt oss på Bostadsrättsmässan i Göteborg

I slutet av månaden, närmare bestämt 21-22 november, kommer Bostadsrätterna att delta på Bostadsrättsmässan i Göteborg. Detta sker dels genom en monter och dels genom att bjuda in till seminariet Tre vanliga problem i en bostadsrättsförening. Till seminariet krävs föranmälan på bostadsraterna.se/bostadsrattsskolan. Fri biljetter finns att skriva ut på bostadsrattsmässan. se. Besök oss gärna i monter B01:26.



Mehmet Kaplan (MP) ny bostadsminister

Från Näringsdepartementet ska Mehmet Kaplan styra bostads- och stadsutvecklingsfrågorna. På hans CV står ledamot i Miljöpartiets parti styrelse, invald i Sveriges riksdag 2006 och ledamot i Justitiekotkottet, suppleant i EU-nämnden och Utrikesutskottet.

Vattenskadorna ökar

Försäkringsbolaget If har på tidningen Din Bostadsrätts uppdrag tagit fram siffror som visar att antalet anmälda vattenskadorna hos If har ökat med 50 procent mellan 2007 och 2013. Kostnaderna ökade under samma period med 66 procent. En av orsakerna är att fler renoverar och då blir det ibland felaktigheter i tätskiktet.

