

## SNÅRIGA REGLER KRING GÅVOR



Illustration: PATRIK AGEMALM

Att ge en julklapp till föreningens anställda är i sin ordning och att styrelsen äter julbord på föreningens bekostnad är också okej. Men det handlar om medlemmarnas pengar och ska ske med förnuft och inom lagens gränser.

**ARBETSGIVARE KAN GE** sina anställda jul-, jubileums- och minnesgåvor skattefritt, vilket är regler som går att överföra på bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningar kan således i princip tillämpa samma regler för anställda och styrelseledamöter när det gäller skattefria gåvor. Skatteverket specificerar vad som är möjligt och inom lagens gränser för att gåvorna ska vara just skattebefriade.

En julgåva får maximalt kosta 450 kronor inklusive moms, men då är inte frakten inräknad i beloppet. Upp till detta belopp räknas inte gåvan som en förmån och föreningen behöver därför inte skicka in kontrolluppgifter på detta till Skatteverket.

Om gåvan överstiger 450 kronor blir det skatt från första kronan.

Julgåvan ska bestå av en sak, presentkort, biljetter eller liknande, men man får inte ge bort kontanter eller någonting som kan bytas till kontanter.

**ATT BJUDA STYRELSEN** eller anställda på julbord med öl och vin, dock inte sprit, är ett bra sätt att avsluta arbetsåret på. Men för en förening är det ingen

skattefri förmån, det går inte att göra sådana avdrag.

Vill föreningen tacka personal för lång och trogen tjänst eller jämna födelsedagar kan man lämna en minnesgåva "till varaktigt anställda".

I så fall är gåvan skattefri upp till 10 000 kronor men får bara ges vid maximalt två tillfällen, varav det ena är när anställningen upphör. En sista variant är jubileumsgåva för att fira föreningen då det går att belöna anställda med en skattefri gåva upp till 1 350 kronor inklusive moms.

Självklart behöver styrelsen använda sitt sunda förnuft om storleksordningen för sådana utgifter, och möjligen rådfråga revisorn i tveksamma fall. I en oäkta bostadsrättsförening finns andra regler och avdragsmöjlighet.



# KRIS I BOKFÖRINGEN

Redovisningen visar att föreningens kapital minskar – men vi tycker det ökar, säger många föreningar. Ska det verkligen vara så?

Rådet är att se över hur avskrivningarna beräknas. Allt för ofta är de både för snabba och för stora.

**SBC DIREKT** 2010 nummer 8 berättade om att en allt större andel av landets bostadsrättsföreningar redovisar ett negativt egenkapital i sina årsredovisningar.

Det skulle kunna tas som ett bevis för att landets föreningar är i kris; många föreningar "gnager" på det ursprungskapital som samlades in för att en gång i tiden köpa huset.

Vore bostadsrättsföreningarna aktiebolag skulle man kanske tvingas upprätta

kontrollbalansräkningar för att förvissa sig om att inte gå i konkurs. Men de reglerna gäller inte i en bostadsrättsförening.

Vårt riktiga problem är att leva upp till lagens krav på att göra en redovisning som ger en rättvisande bild av ekonomin.

I genomsnitt över åren bör föreningens ekonomi gå jämt upp – sista raden i resultaträkningen ska visa på plus/minus noll. När kostnaderna och intäkterna är lika stora tar föreningen ut självkostnaden för



## Se över avskrivningsplanerna

**IDÉN BAKOM AVSKRIVNINGAR** är att fördela inköpskostnaderna över de år som anläggningen verkligen används. Om man till exempel skulle ta hela kostnaden för ett stambyte i huset enbart det år som det genomförs ger en för stor kostnad detta enskilda år. Samtidigt redovisas ett för bra resultat alla nästkommande år – ända tills det är dags att göra nästa byte. Genom att i stället årligen ta upp kostnaden, det vill säga genom en avskrivning bygger man upp resurser i balansräkningen som ska kunna användas för att återanskaffa den utslitna tillgången efter det att den sli-

tits ut eller förlorat sitt ekonomiska värde. Då får man också i idealfallet en resultaträkning som speglar föreningens förbrukning av resurser under året och resultatet blir noll.

Men detta gäller endast tillgångar som förlorar i värde – behåller tillgången sitt värde eller kanske till och med ökar i värde ska den naturligtvis inte skrivas av. Här kan det istället bli fråga om uppskrivningsbehov. Årsredovisningslagen uttrycker det som att "tillgångar med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period" (4 kap § 4).

**BRISTER I TILLÄMPNINGEN** avseende denna enkla princip är sannolikt huvudanledning till att många bostadsrättsföreningars redovisning underskattar de värden som finns i föreningen.

Man skriver kort sagt av för mycket och för snabbt. Det är uppenbarligen lätt att vara för försiktig när man ska ta ställning till avskrivningar och uppskatta dess nyttjandeperiod.

För stora, det vill säga för snabba avskrivningar gör att de redovisade kostnaderna i föreningen blir för stora, årets överskott för litet vilket urholkar det fria kapitalet och det redovisade sam-

# – INTE I FÖRENINGEN

verksamheten. Men i dag är det många föreningar som redovisningsmässigt år efter år visar negativa resultat. Det är ett läge som antingen tyder på att föreningen håller på att ruineras – eller att missvisande redovisningsprinciper används. Och SBC tror alltså att det är det senare som gäller i de flesta fall.

**HÖGST SANNOLIKT** ligger de flesta föreningar i själva verket mycket långt

ifrån en riktig kris. I realiteten växer föreningens kapital och behoven av avgiftshöjningar ligger långt ifrån dem som man hör talas om i hyreshus.

I stället handlar frågan om negativt egenkapital mer om att man tillämpar otydliga redovisningsprinciper; man skulle kunna tala om en kris i redovisningen men inte i verkligheten.

Men naturligtvis kan det också vara så att bostadsrättsföreningens ekonomi

verkligen är dålig, det finns exempel på sådana.

Sannolikt är det då andra indikatorer som fungerar som varningsklockor, till exempel höga lån i förhållande till fastighetsvärdet.

**TVÅ FAKTORER** till missvisande årsbokslut:

- Redovisningen av den så kallade fonden för yttre underhåll.
- För snabba och/eller stora avskrivningar.



manlagda värdet av föreningens tillgångar blir för litet.

Eftersom olika delar av huset förslits eller minskar i värde olika snabbt bör man istället – för att förhindra över- eller underavskrivningar – se över sina avskrivningsplaner. Undvik schablonavskrivningar som inte går att härleda. Vissa delar av fastigheten, till exempel tomten och huset i sig ökar sannolikt i värde, förutsatt att huset underhålls med sikte på att det ska stå ”i evigheter”. Förutsättningen för detta är att huset underhålls – och kostnaderna för detta fördelas genom avskrivningar.

**MÅNGA FÖRENINGAR SKRIVER** dock av föreningens byggnad med ett schablonbelopp, kanske 0,5 eller 2 procent av husets anskaffningsvärde, trots att de knappast kan peka på någon framtida värdeminskning av huset, vare sig i dag eller i framtiden. Samtidigt gör de andra mer välmotiverade avskrivningar av underhållsåtgärder – men reflekterar då inte över att de sannolikt skriver av samma sak två gånger. Resultatet av detta blir naturligtvis att det egna kapitalet redovisningsmässigt urholkas. I kommersiella företag finns det skatteskal till att göra så stora avskrivningar som möjligt – men

några sådana finns inte för bostadsrättsföreningar.

Många menar att det egentligen inte är något problem att redovisningen inte tar upp de reella värden som finns i föreningen – tvärtom är det ett uttryck för långsiktigt ansvarstagande för föreningens framtid att bygga upp, om än ”osynliga”, värden i föreningen. Kanske är det inget större problem att vissa blir oroade av att kapitalet minskar. Men vad får då redovisningen för värde om man inte kan lita på de mest grundläggande fakta om föreningen? Och hur skaffar man sig då uppfattning om vad man har råd att göra?

# HYRESGÄST SOM VÄGRAR TILLTRÄDE

**En bostadsrättsförening som har hyresgäster är hyresvärd och har ett underhållsansvar för lägenheterna. Men ibland vägrar hyresgäster att låta fastighetsägaren komma in i lägenheten. Hur ska föreningen göra? Frågan har kommit till SBCs styrelserådgivning via [fraga@sbcs.se](mailto:fraga@sbcs.se).**

**BAKGRUND:** Den aktuella föreningen har problem med att få komma in till en hyresgäst för att renovera badrummet. De har genom fackman konstaterat att hyresgästens badrum och toalett måste renoveras då det annars finns risk att skada uppstår. Hyresgästen vägrar släppa in föreningen.

**VILKA SKYLDIGHETER** har föreningen gentemot hyresgästen under renoveringstiden? Badrum och toalett kommer tidvis inte att kunna användas.

**SBC:** Hyresgästen har rätt till skadestånd om hyresvärden har varit försumlig och alltså på något vis kan anses ansvarig för bristen i lägenheten. Det är hyresvärden som ska visa att han inte varit försumlig. Om försumlighet inte har skett finns inte någon rätt till skadestånd. Därmed är föreningen inte skyldig att betala för alternativt boende medan lägenheten repareras. Det får hyresgästen i så fall ta upp med sitt hemförsäkringsbolag.

**VAD ÄR GÅNGEN** för styrelsen/föreningen i denna typ av fall för att få tillgång till lägenheten för en renovering?

**SBC:** Hyresvärden/föreningen har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utföra brådskande reparationer vilket regleras i 12 kap. 26 § 1 stycket Jordabalken. Vägrar hyresgästen att släppa in värden kan Kronofogden meddela särskild handräckning enligt samma bestämmelse i sista stycket. En sådan vägran är skäl för uppsägning om inte hyresgästen kan visa giltig ursäkt till exempel sjukhusvistelse. Uppsägning kan ändå ske även om Kronofogden ordnat så att värden får tillträde, se 12 kap. 42 § Jordabalken.

**HAR HYRESGÄSTEN** rätt till hyresänkning under renoveringstiden?

**SBC:** Utgångspunkten är att hyresgästen har rätt till nedsatt hyra i skäligen omfattning. Kan bostaden inte användas alls bör nedsättningen bli

100 procent. Men ofta finns det i hyresavtal en friskrivningsklausul som innebär att rätt till nedsättning inte finns då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick. Detta är reglerat i 12 kap. 16 § Jordabalken. Har föreningen en sådan klausul behöver någon nedsättning inte ske.

**HAR FÖRENINGEN RÄTT** att höja hyran efter genomförd renovering?

**SBC:** Om det är fråga om att standarden i lägenheten blir högre, alltså inte bara för att den repareras, utan för att standardhöjande åtgärder vidtas, måste ni ha hyresgästens godkännande till förändringen eller få hyresnämndens tillstånd. Får ni inte något av detta får hyran inte höjas under fem år på grund av standardhöjande åtgärder.



# LEDAMOT AVGÅR – BEHÖVER VI VÄLJA NY?

**En ledamot avgår och resten av styrelsen kliar sig i huvudet och undrar om de måste utlysa en föreningsstämma. Svaret på frågan är normalt nej, och det kan behövas flera avgångar innan det blir nödvändigt med extra-stämma.**

**EN STYRELSELEDAMOT** eller suppleant kan avgå när som helst, det finns ingenting som hindrar detta och det räcker med att anmäla avgången till styrelsen. Det är viktigt att det framgår från och med vilket datum avgången gäller. Stadgarna styr mycket av föreningens verk-

samhet och det gäller även hur styrelsens sammansättning ska se ut. Stadgarna ska ange hur många ledamöter styrelsen ska bestå av, dock alltid minst tre vilket är reglerat i föreningslagen. I SBCs mönsterstadgar, som många föreningar använder sig av, står det att "Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter". Det finns inget lagkrav på att suppleanter måste utses och SBCs mönsterstadgar innebär att föreningen kan utse mellan noll och tre suppleanter. Av stadgarna ska det även framgå vilka regler som gäller för att styrelsens beslut ska kunna vara giltiga, när styrelsen är besluts-

för. Här säger SBCs mönsterstadgar att styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften, men i det fallet krävs det också att dessa också är eniga i beslutet.

**NÄR EN LEDAMOT** eller suppleant avgår behöver styrelsen meddela detta till Bolagsverket, och samma sak gäller då föreningsstämman utser nya förtroendevalda i styrelsen. Men regel nummer ett, att ha med sig i bakhuvudet hela tiden, är att se vad som står i stadgarna. Där finns ofta svaret på hur styrelsen behöver agera.

## **Vad händer när en styrelseledamot avgår?**

Om det behövs för att styrelsen ska vara beslutsför kallas suppleant in vid varje styrelsemöte. Suppleanter får gå in för avgående ledamot under resten av tiden fram till nästa ordinarie stämma. Föreningens ordförande bestämmer vid varje styrelsemöte vem av suppleanterna som ska vara tjänstgörande, om ingenting annat bestämts. Efter mötet återgår suppleanten till att vara just suppleant.

## **Vad händer när en suppleant avgår?**

Ofta ingenting. Styrelsen är enligt många stadgar beslutsför och en ny suppleant väljs vid nästa ordinarie föreningsstämma. Men det kan vara så att stadgarna reglerar att styrelsen ska bestå av minst två suppleanter och om den gör det och en avgår – ja då behövs en extra-stämma.

## **Vad händer när flera avgår ur styrelsen och vi inte kan fylla platserna och därigenom vara beslutsföra?**

I ett sådant fall måste styrelsen utlysa en extra föreningsstämma för val av nya styrelseledamöter och suppleanter, alltså ett fyllnadsval, för resten av tiden till nästa ordinarie stämma.

## **Vad händer om vi inte får ihop en styrelse?**

Både lag och stadgar säger att det måste finnas minst tre ledamöter och att föreningen måste ha en styrelseordförande. Kan föreningen inte uppfylla dessa krav ska föreningen likvideras och fastigheten säljas som hyresfastighet.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se)  
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

### VI SKA RÖSTA – VAD GÄLLER?

**? Vi ska ha en föreningsstämma där medlemmarna ska rösta om föreningen ska installera bergvärme eller inte. Vad gäller vid ett sådant förfarande? Hur stor majoritet krävs? Ska vi använda dagordningen från en årsstämma som underlag?**

**Svar:** Det finns olika uppfattningar om det krävs en föreningsstämma för ett sådant beslut. Enligt lag gäller att föreningsstämma ska besluta om det är fråga om väsentliga förändringar av hus eller mark. I det här fallet tolkar vi frågan som att det enbart är fråga om byte av värmesystem, och inga ingrepp i lägenheterna. För säkerhets skull är det bäst att styrelsen kallar till en föreningsstämma där beslut fattas med enkel majoritet, alltså mer än hälften av de röstande. Det bör finnas ett förslag från styrelsen som medlemmarna kan ta ställning till. Styrelsen måste kalla på rätt sätt och tid som framgår av stadgarna där man också finner vilka punkter som ska finnas med på dagordningen.

### VEM SKA BETALA FÖR NYCKLARNA?

**? En medlem har haft inbrott och bland annat stals hans nycklar, inklusive den till porten. Att han får bekosta det egna låset är klart men vem ska betala byte av portlås och nya nycklar till alla?**

**Svar:** Husets port är föreningens ansvar inklusive lås och nycklar till detta. Ska lås bytas ut måste alltså föreningen be-

tala för detta. Endast om föreningen kan bevisa att detta sker på grund av att en viss medlem varit vårdslös med portnyckeln – ja, då kanske det går att kräva skadestånd av denne. Men i ert fall har medlemmen förlorat nyckeln på grund av inbrott hos honom. Det lär vara ytterst svårt att visa att det kan ses som vårdlöshet av medlemmen. Därför talar allt för att er förening får bära kostnaderna för portlås och nycklar till detta. Möjligen kan det täckas av fastighetsförsäkringen men självriken är ofta hög.

### KAN VI AVTALA BORT GARAGEPLATSEN?

**? Vi har ett par som låter sitt barn, som inte bor i eller är medlem i föreningen, använda deras garageplats. Vi undrar om vi kan skriva in nedanstående i ett hyresavtal för garage: "Om bilen avyttras, upphör uthyrningen, om inte ny bil köps inom tre månader. Vid sjukdom (om det bedöms att hyresgästen inte kommer att kunna kör bil i fortsättningen, måste platsen lämnas) eller dödsfall gäller sexmånadersgräns."?**

**Svar:** Rådet är att inte föra in detta i avtalet! Det kommer inte godtas som skäl för upp-

sägning. Paret som låter barnet använda garageplatsen sysslar med otillåten andrahandsuthyrning. Sänd därför en rättelseanmaning om att det ska upphöra, eller att ansöker hos styrelsen. Om föreningen sedan nekar till andrahandsuthyrning kanske de frivilligt avsäger sig garaget. Struntar de i beslutet och barnet fortsätter använda garaget kan föreningen säga upp deras garageplats.

### SKA VI BETALA ERSÄTTNINGSBOENDE?

**? En av våra medlemmar har tvingats flytta ut ur sin lägenhet under 1-2 veckor då bostaden ska repareras för fuktskador. Finns det någon praxis för ersättning när det gäller olägenheter av detta slag?**

**Svar:** Att en förening betalar för ersättningsboende innebär juridiskt sett att den anser sig skadeståndsskyldig. Sådan skadeståndsskyldighet uppstår om en medlem kan visa att föreningen orsakat skada i lägenheten. Det är alltså endast om er förening vållat fuktskadan i lägenheten som föreningen kan betala ersättningsboende. Annars får medlemmen ta upp detta med sitt försäkringsbolag.



Den som lånar ut garageplats utan bostadsrättsföreningens tillstånd sysslar med otillåten andrahandsuthyrning.



För att stimulera andrahandsuthyrning vill regeringen höja skattegränsen till 18 000 kronor om året.

### ANDRAHANDSUTHYRNING UPPMUNTRAS

Regeringen föreslår i sin budget för 2011 att höja gränsen för skattefrihet vid uthyrning i andra hand. Den som i dag hyr ut sin bostad måste skatta för inkomsten som överstiger 12 000 kronor men denna gräns blir i framtiden 18 000 kronor per år.

En anledning till höjningen är att uppmuntra till andrahandsuthyrning, både när det gäller hela bostaden eller delar av denna.

### RÄTT ANTAL SBC DIREKT?

Får inte alla i styrelsen varsitt exemplar av SBC Direkt? Eller får ni för många? Som medlemsförening går det att välja hur många tryckta exemplar man vill ha. Standard är fem stycken men det går alldeles utmärkt att öka eller minska antalet.

E-posta antal, föreningens namn och ort till [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se), eller ring 0775-200 100.

### INLOGGNING PÅ SBCS WEBB

I föreningens medlemskap ingår ett antal förmåner och tjänster på SBCs webb, [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor).

Hitta faktablad, fördjupningar, blanketter, läs mer om medlemförmåner och ladda ner tidigare nummer av SBC Direkt och Din Bostadsrätt.

Sidorna är tillgängliga för både styrelsen och medlemmarna i föreningen, men med olika inloggningsuppgifter. Kontakta medlemsservice om ni saknar inloggningsnamn och lösenord.