

Miljoner tillbaka på skatten

Viktigt att kräva omprövning av taxeringen

Efter en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen – den högsta instansen för skattefrågor – kommer bostadsrättsföreningar i vissa fall att kunna få tillbaka stora belopp. För andra föreningar handlar det om väsentligt mindre summor. Men förhoppningsvis innebär domen att det blir ännu enklare för föreningen att göra sin årliga deklaration.

NÄR SCHABLONBESKATTNINGEN togs bort diskuterades om inte också skatten på ränteinkomsterna samtidigt borde ha avskaffats – räntorna på vanliga bankkonton är en naturlig del av bostadsrättsföreningens verksamhet, som i övrigt är skattebefriad. Det var SBCs mening, och sannolikt också lagstiftarnas avsikt. Men Skatteverket gjorde en annan tolkning – det resulterade i att skatt togs ut på ränteinkomsterna.

Men den nya domen visar att Skatteverket tolkade lagen fel; bostadsrättsföreningen ska inte beskattas för ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Skatteverket har nu ändrat inställning och skriver i 2011 års handledning för taxering:

"Enligt Skatteverkets bedömning är ränta på konto i bank skattebefriad till den del ränteinkomsten kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet. Detta får normalt anses vara fallet om räntan härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att företaget avsatt

medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten. Ränteinkomster som inte har samma anknytning till föreningens fastighet är på samma sätt som kapitalvinster och rörelseinkomster etc. skattepliktiga på vanligt sätt i inkomstslaget näringsverksamhet. En bedömning får ske utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet."

Detta innebär att alla så kallade äkta bostadsrättsföreningar (oäkta föreningar beskattas på ett annat sätt, som företag) inte enbart slipper ränteskatten vid årets taxering; det går också att begära omprövning av taxeringen och beskattningen för de fem senaste åren. En omprövning kommer sannolikt resultera i att den inbetalda skatten betalas tillbaka, och för vissa föreningar handlar det om stora pengar.

ÄVEN FÖRENINGAR som kunnat kvitta tidigare skattemässiga underskott mot ränteinkomsterna – och kanske enbart fått minskade underskott – kan begära omprövning.

Frågan om exakt vilka olika typer av ränteinkomster som anses tillhöra fastig-

hetsförvaltningen och vilka som inte gör det är fortfarande obesvarad. Skatteverket arbetar nu med att klarlägga hur detta ska bedömas, men alla föreningar som inte enbart betalat marginella belopp i skatt bör naturligtvis söka denna omprövning.

Föreningen begär omprövning genom att skicka ett enkelt brev till Skatteverket och önska omprövning av taxeringen 2007, 2008 och 2009. Även åren 2005 och 2006 – det vill säga innan schablonbeskattningen avskaffades – kan komma att påverkas beroende på Skatteverkets bedömning; ta därför också med dessa år. Hänvisa till domen i Förvaltningsöverdomstolen, mål 2870-09, och beskriv hur de aktuella ränteinkomsterna har uppkommit. Bilägg kopior av de aktuella deklarationerna så förenklas handläggningen.

Om alla föreningar begär denna återbetalning handlar det enligt SBCs uppskattning om att 25–50 miljoner kronor kommer att återbetalas till landets bostadsrättsföreningar.



Illustration: PATRIK AGEWALM



2011-02-15

Hej!

Alla lägenheter i detta hus har fått ett nummer i det nyinrättade lägenhetsregistret. Det finns en ny lag som kräver detta.

Syftet med registret är att folkbokföringen ska kopplas till en lägenhet med ett specifikt lägenhetsnummer. Numret ska alla kunna uppge vid till exempel folkbokföring, försäljning av lägenheterna och flyttanmälningar. Alla som är folkbokförd i detta hus kommer under 2011 därför att få ett brev från Skatteverket med en fråga om numret på din lägenhet.

Numreringsprincipen är enkel; lägenheterna på bottenvåningen har fått nummer 1001, 1002 till 1005, allt räknat från vänster till höger när man kommer in i huset. Våning 1 tr har nummer 1101 – 1105, våning 2 har nummer 1201 – 1205, och alltid räknat från vänster till höger när man kommer nerifrån.

Det innebär att din lägenhet fått nummer

Eftersom vi i styrelsen inte tycker om klisterlappar och extra anslag så kommer du enbart att meddelas detta nummer genom detta brev. Under en tid kommer också numreringsprincipen att anslås på entréavlan. Har du frågor är du som alltid välkommen till styrelsen.

Vänliga hälsningar

Styrelsen

Kommunerna tar över lägenhetsregistret

Snart är vi alla folkbokförda på vår bostad i det nya lägenhetsregistret. Bostadsrättsföreningens uppgift är att informera om vilka nummer som gäller.

LÄGENHETSREGISTRET ÄR SKAPAT utifrån de uppgifter som fastighetsägarna lämnade. Syftet är att göra det möjligt att undersöka hur vi bor och lever.

Moroten är att vi ska slippa enkäter liknande de gamla Folk- och bostadsräkningarna. Registret skulle vara klart under hösten 2010 och överlämnades till respektive kommun som numera har ansvaret för innehållet.

Nu, eller senast tre månader efter att numren har fastställts, ska alla bostadsrättsföreningar informera de boende om vilka lägenheter som har vilka nummer. Det ska ske genom brev och anslag i trapphuset, eventuellt kompletterat med nummerlappar på lägenhetsdörrarna. Här väljer föreningen metod.

Syftet är att alla ska känna till det nya numret så att de kan uppge dessa när uppgifter i folkbokföringen ska ändras – tillsammans med adressuppgiften blir det nya numret unikt för varje lägenhet.

Närmast väntar därför brev från Skattemyndigheten till alla som är folkbokförda i huset om numret på deras

lägenhet. Är någon okunnig om vilket nummer som gäller blir det styrelsen som kommer att få svara på frågorna. Men att skicka in uppgifterna andas ett stort mått av frivillighet. Visserligen kan Skatteverket vitesförelägga personer, precis som att fastighetsägaren kan råka ut för det, men det kommer enligt Skatteverket inte att vara aktuellt i det här fallet.

NUMRERINGSPRINCIPEN är dock enkel; lägenheterna på bottenvåningen har fått nummer 1001, 1002 till exempelvis 1005, allt räknat från vänster till höger när man kommer in i huset. I samma hus bör då våning 1 ha nummer 1101–1105, våning 2 har nummer 1201–1205, och alltid räknat från vänster till höger när man kommer nerifrån.

Här handlar det alltså om ytterligare en numrerings av lägenheterna utöver den som redan finns i lägenhetsförteckningen. Blanda inte samman dessa! Ni kan lugnt ha kvar båda systemen parallellt – de har olika syften och inga krav finns på att "avsluta" de system som i dag är i bruk. I information till mäklare kan föreningen alltså fortsätta att förlita sig till sin egen lägenhetsförteckning. Men räkna med att mäklare sannolikt också kommer att efterfråga de nya numren. Fråga hand-

lar om att kunna identifiera vilken lägenhet som ska säljas, och detta kan numera uppenbarligen uttryckas på flera sätt.

Blanda heller inte ihop detta lägenhetsregister med frågan om ett nytt register för panthantering som vi skriver om på annan plats i detta nummer – det är en helt annan fråga.

I EN FASTIGHET händer det saker som kan påverka numreringen. Lägenheter försvinner när lägenheter slås samman, då tas ett av numren bort. Byggs det nya, till exempel vindslägenheter med entré på nuvarande översta planet ges denna ett nytt nummer, helt oräknad dess läge bland gamla dörrar.

Principen är att inte ändra de nyligen fastställda numren. Om medlemmar sätter upp eller tar bort mellanväggar som gör att lägenhetens rumsindelning ändras kan detta anmälas till lägenhetsregistret – men här finns det inga resurser eller lagstöd för att följa upp om lämnade uppgifter fortfarande stämmer.

Ska uppgifterna ändras vänder sig föreningen till kommunen. Det är nämligen dessa som nu har tagit över ansvaret för själva registerinnehållet och gör ändringar och korrigeringar. Hur det arbetet är upplagt och vilka rutiner som gäller, lär skilja sig från kommun till kommun.

SBC föreslår MODERNISERAT PANTREGISTER

Felaktiga pantsättningar är tack och lov ovanliga, men de förekommer. SBC vill tillsammans med andra branschorganisationer modernisera systemet och har därför uppvakttat regeringen.

I NULÄGET HANTERAR bostadsrättsföreningen de pantsättningar som finns för lägenheterna, vilket är en hantering som många gånger fungerar bra. Oftast får bankerna och mäklarna snabbt information om hur en enskild lägenhet är pantsatt, något som de vill ha information om i samband med försäljningar. Några fall upptäcks varje år där det har gått snett. Då handlar det om att notering om pant inte gjorts, eller att äldre och numera utgångna panter står kvar i lägenhetsförteckningen.

Anledningen till att ett pantregister över huvud taget finns är för att förhindra felaktiga pantsättningar av en lägenhet, men i enstaka fall har det genom avancerad brottsplanering varit möjligt att överlista systemet.

Hantering av pantsättningar för bostadsrätter skiljer sig från pantbrevssystemet för fastigheter. Där handlar det om ett centralt system och Lantmäteriet är den myndighet som fått i uppdrag att hantera dessa.

SBC FÖRESLÅR – tillsammans med Bankföreningen och andra bostads- och fastighetsmäklarorganisationer – ett moderniserat pantregister som är mer tillförlitligt och enhetligt, samt att Lantmäteriet är den myndighet som för även detta register.

Bostadsrättsföreningar och förvaltare ska kunna göra noteringar i registret om ägande och ägandeförändringar av lägenheterna, och bankerna i sin tur hanterar pantsättningar och avregistreringar i registret. Lantmäteriets uppgift skulle bara bli att tillhandahålla registret och inte någons ska det finnas något slags myndighetsprövning av överlåtelse.

Det var dessa åsikter som bland annat SBC framförde i sin uppvakttning på Justitiedepartementet. Förslagen ligger i linje med det som framkom i den statliga utredning (Ds 2007:12) som lades fram för fyra år sedan och SBC var då representerad i utredningens referensgrupp. Organisationerna vill nu att regeringen går vidare med förslagen.

Hantera stäm

En omröstning på stämman är till för att ta reda på majoritetens åsikt.

God planering och koll på stadgarna gör det hela lättare. Så här förbereder ni er för att genomföra en lyckad stämma.

BLAND DE OLIKA förberedelserna inför föreningsstämmans finns det all anledning att styrelsen funderar över röstningsförfarandet.

Många föreningar registrerar anlädande mötesdeltagare redan i dörren och noterar i röstlängden vilka som är medlemmar, och som därmed har rösträtt. Här kan man även dela ut ett rött och ett grönt röstkort, vilka sedan kan komma till användning när stämman röstar öppet eller gör en provvotering.

Röstlängden ska fastställas om det blir aktuellt med en omröstning och gäller till dess att stämman beslutar om ändring av den.

Röstlängden ändras alltså inte automatiskt om någon går eller kommer under stämmans gång.

MEMLEMMAR SOM INNEHAR bostadsrätt gemensamt har bara en röst tillsammans. Då gäller det att i röstlängden markera vem av delägarna som ska rösta, och eventuellt få röstkort och röstsedel. Kan delägarna inte komma överens om vem som ska rösta får de helt enkelt avstå. Några halva röster finns inte, men om bara den ena delägaren kommer till stämman behövs ingen fullmakt från den andra. Och den som innehar fler än en lägenhet i föreningen har normalt en-

dast en röst. Stadgarna kan dock innehålla avvikande bestämmelser.

Medlem får vara ombud och inneha fullmakt för i allmänhet endast en annan medlem i föreningen, men kontrollera vad som står i stadgarna. Ombud kan också vara makar och sambor, även om dessa själva inte är medlemmar. Även på denna punkt kan stadgarna avvika från huvudregeln. Fullmakt ska uppvisas i original, vara undertecknad och högst ett år gammal. Den behöver inte vara bevitnad.

FÖRENINGSLAGEN (7 kapitlet) anger huvudregeln för att stämman ska ha tagit beslut, nämligen att ett förslag fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Detta heter att stämman uppnår absolut majoritet. Vid personval blir den vald som har fått de flesta rösterna, det vill säga enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel stadgeändring, kräver kvalificerad majoritet, alltså att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna stödjer förslaget. Uttryckliga regler om själva omröstningsproceduren saknas i föreningslagen.

Majoritetsberäkningarna görs således utifrån antalet avgivna röster. Blankröster, ogiltiga röster och medlemmar som avstår från att rösta räknas inte in i röstunderlaget.



man på rätt sätt

Om det finns flera förslag att ta ställning till i ett ärende inleder ordföranden omröstningen med att föreslå en propositionsordning, det vill säga ett förslag till i vilken turordning de olika förslagen ska behandlas. Målet är att få fram ett förslag som mer än hälften av de röstberättigade står bakom. Ordföranden försöker därefter formulera frågorna till stämman så att den kan besvaras med ett tydligt "ja".

DET VANLIGASTE BESLUTSSÄTTET är genom acklamation, vilket innebär att ordföranden lyssnar på deltagarnas "ja" och konstaterar att det inte behövs någon räkning av röster. Om någon av stämmodeltagarna begär votering kan en sådan genomföras, men ordföranden kan också i uppenbara fall säga nej till votering. När det är en tydlig majoritet finns det inga skäl till en votering. Till skillnad från acklamation är votering en verklig omröstning.

Man skiljer på öppen och sluten votering. Öppen votering är huvudregel, men om någon begär sluten votering avgör stämman med enkel majoritet om den ska genomföras. Om det finns olika meningar om personvalsfrågor brukar man dock gå direkt till sluten votering.

Vid öppen votering svarar varje röstberättigad muntligt "ja" eller "nej" på den ställda propositionen efter att hans eller hennes namn ropats upp enligt röstlängden. Svaret noteras i röstlängden. Vid sluten votering avger varje röstberättigad en inte undertecknad skriftlig röstsedel, hopvikt så att rösthemligheten bevaras.

DET ÄR VANLIGT att man i stället för en formell votering gör en försöksvotering med handuppräkning för att spara tid. Är det många deltagare på stämman så är det praktiskt att använda röstkort, som hålls upp på ordförandens begäran. Det ökar tydligheten och begränsar möjligheten för att en icke röstberättigad deltagare på stämman ändå röstar.

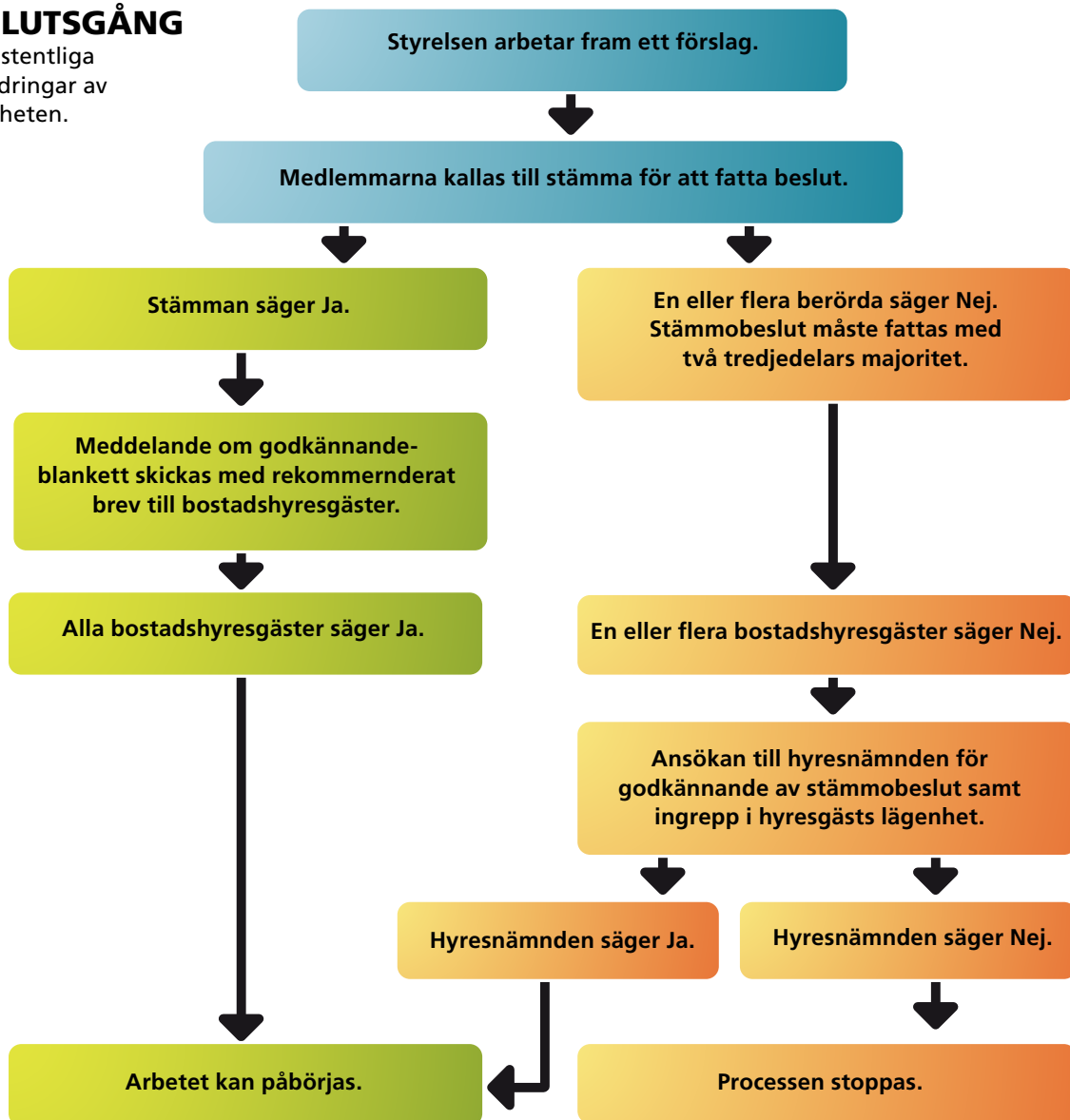
Någon skyldighet att delta i en omröstning finns inte. Den som vill avstå från att delta i omröstningen gör det genom att sitta tyst vid acklamationsbeslut eller säga "avstår" vid öppen votering. Vid sluten votering avstår medlemmen genom att antingen inte lämna någon röstsedel eller lämna en blank röst. I båda nu nämnda fall har någon röst inte avgivits. Det måste man tänka på när man gör majoritetsberäkningen.

I stämmoprotokollet anges resultatet av eventuella omröstningar; hur många röster var för och hur många röster emot. Röstlängden läggs normalt som bilaga till protokollet. Protokollet ska vara justerat och klart inom tre veckor räknat från stämmodagen.



BESLUTSGÅNG

vid väsentliga förändringar av fastigheten.



Förändring av fastigheten kräver

KORREKT BESLUTSGÅNG

Den populära trenden att bygga balkonger, takterrasser och inreda vindar har inte mattats av – tvärtom. Men vad inte alla känner till är att beslutsgången är viktig när föreningen vill genomföra en förändring av fastigheten.

EN FASTIGHET SOM ÄR väl underhållen och där outnyttjade utrymmen tas tillvara är en tillgång för de boende, rent ekonomiskt.

Försäljning av en råvind är en skattefri intäkt för föreningen, då lån kan amorteras vilket ger lägre avgifter. Balkonger och terrasser ökar attraktiviteten till fastigheten, vilket i slutändan gynnar medlemmarna vid en eventuell försäljning.

Lagen talar om att vid väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark måste en stämma fatta beslut; det får inte styrelsen själv göra. Dessutom, om någon enda berörd bostadsrättshavare är emot beslutet, blir det ändå giltigt om 2/3 av

dem som har röstat är för och det har godkänts av Hyresnämnden.

Om föreningen har bostadshyresgäster gäller att dessa ska godkänna ingreppet i fastigheten, och om de dessutom är fler än två, ska föreningen i sin egenskap av hyresvärd förhandla med Hyresgästföreningen.

Har föreningen lokalhyresgäster ska förhandling även föras med dem beroende på typ av ingrepp och vad som är överenskommet i lokalhyresavtalet.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se.
Många svar finns i Faktabanken. Logga in på www.sbc.se/medlemssidor.

Sänkt avgift medan hissen renoveras?

? I vår förening håller vi nu på med en ombyggnad av den enda hissen i ett sjuvåningshus. Detta beräknas ta ett par veckor. Som alternativ till hissen finns enbart trappor. Nu har en av medlemmarna begärt avgiftsreduktion för den tiden. Vad rekommenderar SBC gällande detta?

Svar: En medlem kan ha rätt till nedsatt avgift på grund av hinder eller men i nyttjandet av bostaden om föreningen kan anses som vållande. Men att bygga om/underhålla en hiss innebär inte ett sådant vållande. Endast om ombyggnaden blir omotiverat utdragen i tiden kan det finnas rätt till nedsättning.

Sen med avgiften – vad ska vi tänka på?

? Vi har en medlem som vill ha anstånd med att betala månadsavgiften då hon har lite dålig ekonomi för tillfället. Den kommer att bli bättre eftersom hon påbörjar ett nytt arbete under våren. Om nu styrelsen beslutar att ge henne anstånd ett par månader, vad ska vi i styrelsen speciellt tänka på innan vi beviljar hennes ansökan när det gäller återbetalning etc?

Svar: Det är ytterst tveksamt om en styrelse bör bevilja anstånd med betalning av månadsavgiften. Det kan övriga medlemmar ifrågasätta. Det är styrelsens ansvar att se till föreningens bästa, och utblir en eller flera avgifter ska de ju täckas upp på annat sätt. Men det är inget som tvingar styrelsen att säga upp medlem-



Bara om reparationen av hissen drar ut onödigt långt på tiden kan det vara aktuellt med reducerad månadsavgift.

men om avgiften försenas. På det viset kan det indirekt bli fråga om visst anstånd. Observera dock att styrelsen måste meddela panthavare (banken) om en månadsavgift försenas. Annars förlorar föreningen sin legala panträtt (läs om det på vår hemsida under Faktabank).

Okej med högre avgift?

? I vår förening ägs några lägenheter av kommunen, som i sin tur hyr ut dem. De flesta hyresgäster sköter sig, men ett par har blivit uppsagda av kommunen. I båda fallen är det ofta återkommande grova störningar, polisanmälningar, allmänfarligt beteende med mera som ligger bakom. Vi undrar om vi har rätt att ta ut en högre avgift av kommunen på grund av det omfattande merarbete som deras hyresgäster orsakar oss?

Svar: Tyvärr, det går inte att höja avgifter för vissa bostadsrätter av de skäl ni åberopar.

Men det kan finnas en annan väg att i bästa fall steg för steg förbättra ert läge.

Det finns faktiskt rätt att säga upp en bostadsrättshavare som hyr ut i andra hand om hyresgästen missköter sig (7 kap. 18 § p. 5). Det finns inget undantag då kommuner äger bostadsrätten.

En konsekvens av uppsägningen är att kommunens antal lägenheter minskar. Vår rekommendation är att ni anlitar juristhjälp för detta.

Vem ansvarar för ventilerna?

? Vem har ansvar för att ta upp igensatta ventiler i en lägenhet – föreningen eller bostadsrättsinnehavaren, som kan vara annan än den som satt igen ventilen?

Svar: Det bör framgå av era stadgar. Om det står att medlem ansvarar är det den som för närvarande bor i lägenheten som ska åtgärda bristen, även om det är en tidigare innehavare som satt igen ventilen.

Bolånetak drabbar unga

Finansinspektionen är myndigheten bakom bolånetaket, vilket infördes för att dämpa nivån på nya bostadslån. En undersökning från Mäklarsamfundet bekräftar farhågorna om att det blir svårare för förstagångsköpare. Över 1 000 fastighetsmäklare blev tillfrågade och som säger att den största effekten av bolånetaket är att ekonomiskt svaga grupper har försvunnit från marknaden. I stället måste många yngre låna från föräldrar eller släkt för att ha råd med de 15 procent som behövs i kontantinsats.



Bluff om telefontjänster

SBCs styrelserådgivning har fått samtal från bostadsrättsföreningar som blivit utsatta av företag som försöker bluffa om uppgifter i diverse obskyra telefonkataloger. Tillvägagångssättet är detta: företaget skickar ut ett brev med medvetet felaktiga uppgifter om föreningen. Någon i styrelsen tar på sig att rätta dessa och resultatet blir en saftig faktura samt hot om domstol om föreningen vägrar betala. Företagens namn kan vara snarlika Eniro och Hitta, varför det finns all anledning att vara på sin vakt.

Medlemsförmåner på webben

Det är bara föreningar som är medlemmar i bostadsrättsorganisationen SBC som får tillgång till styrelserådgivningen, Bostadsrättsskolan, Din bostadsrätt och SBC Direkt. Därutöver tillkommer en rad förmåner och rabatter hos SBCs samarbetspartners, till exempel lägre pris på störningsjour via Securitas/Jourmontör, fastighetsförsäkring, hemförsäkring och tvättstugeutrustning. Se hur föreningen får tillgång till alla förmåner efter inloggning på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/).