



SBC Direkt

Nummer 3

Nyheter och råd från SBC till dig som är ansvarig för föreningen.

Vänta med att teckna avtal om **bredband!**

Frågorna om sk bredbandsinstallation förmligen haglar över SBC. Vilka är SBCs planer och vad rekommenderar vi föreningarna att göra?

Aktörerna på bredbandsmarknaden har varit mycket aktiva och angelägna om att teckna kontrakt med bostadsrättsföreningar. Men en av de frågor som måste rätas ut är vad anslutningen skall komma att användas till. Detta har det talats tyst om i de olika bredbandsbolagens marknadsföring. Man har avtalsvägen gärna läst upp föreningarna vid lösningar som innebär en bindningstid på många år. SBC är kritisk till dessa långa bindningstider. De tekniska lösningarna kring bredband utvecklas nämligen hela tiden mycket snabbt. Bolagen är angelägna om att binda upp föreningarna på långa avtalstider för att kunna peka på stor marknadspotential. Syftet för de olika bredbandsbolagen är att i nästa steg sälja ytterligare tjänster genom olika så kallade portaler. Det är föreningarna

som sitter på den värdefulla tillgången som bredbandsföretagen vill komma åt, nämligen hushållen och alla de möjligheter som tillgången på dessa innebär för bolagen.

Vad gör då SBC konkret?

Jo, vi arbetar med en skraddarsydd bredbandslösning som syftar till att skapa flexibilitet för föreningarna. Arbetet pågår för närvarande med att skapa en specifik SBC-portal med tjänster för hushållen, föreningen och närmiljön. Portalens kommande innehåll planeras bli allt från att boka tvättstugan, chatta med andra medlemmar, ta del av föreningshandlingar och ta emot föreningsinformation till mer avancerade telemetritjänster såsom styrning av olika tekniska installationer och tillgång till olika typer av privat

service. Syftet är att de boende och föreningens styrelse skall kunna använda portalen som en uppslagsbok och hjälpreda i föreningsarbetet. Många styrelser anser att dagens föreningsarbete tar för mycket tid i anspråk. Kommunikation med medlemmar, efterforskning av fakta, sökande av lämpliga leverantörer av tjänster tar allt längre tid i anspråk, uppgifter som man av olika skäl inte alltid hinner att ägna sig åt på dagtid. Då kan SBCs satsning vara svaret på dessa problem. Denna innebär inte bara själva portal-lösningen med dess innehåll utan också givetvis snabb uppkoppling mot internet.

Avvakta

SBCs målsättning är att skapa flexibilitet med tekniska lösningar för att på så sätt ha beredskap för den tekniskförändring som ständigt äger rum. SBC kommer i slutet av mars att närmare presentera denna lösning. Står föreningen i begrepp att köpa upp bredbandsanslutning? Vårt råd är att avvakta SBCs förslag till uppkoppling för att samtidigt få tillgång till ett användbart tjänsteutbud. ■

► goran.olsson@sbc.se

Bredbandsseminarium för styrelsen

SBC inbjuder styrelseledamöter i SBCs medlemsföreningar till ett specialseminarium i anslutning till Bostadsrättsmässan i Globen som pågår 31 mars t o m 2 april.

På programmet:

- Nödvändiga strategiska överväganden för styrelsen vad gäller bredband
- Styrelsers och boendes nytta av bredbandsteknik och nya tjänster
- Presentation av SBCs framtida tjänsteutbud med hjälp av ny teknik
- SBCs rekommendationer till medlemsföreningarna
- Medlemsföreningarnas önskemål och synpunkter

Anmälan önskas SBC tillhanda **senast 27 mars** via fax 08-775 73 48, e-mail chris.hammar@sbc.se eller under adress Box 47650, 117 95 Stockholm.

Anmälan Bredbandsseminarium

Jag anmäler mig till SBCs seminarium för medlemsföreningarnas styrelser.

Välj alternativ dag

- Fredag 31 mars kl 15.30 – 17.00
 Lördag 1 april kl 15.00 – 16.30
 Söndag 2 april kl 12.00 – 13.30

Namn _____

Förening _____

Adress _____

Postnr _____ Ort _____

Telnr _____ E-mail _____

Har föreningen rätt ytuppgifter?

I Svea hovrätt har ett mål om felaktiga ytuppgifter i en försald bostadsrätt avgjorts. En köpare av en bostadsrätt fick vid köpet uppgift om att lägenhetens yta var 55 kvm. Vid en uppmätning många år senare i samband med vidareförsäljning visade det sig att lägenheten endast var 43 kvm.

En köpare har normalt en viss undersökningsplikt. Tingsrätt och hovrätt menade dock att eftersom uppgifter om ytan lämnats i olika sammanhang hade köparen därigenom fritagits från ansvaret att själv undersöka ytan. Den mäklare som hade uppdraget att sälja bostadsrätten kontrollerade uppgifterna med föreningen. I objektsbeskrivningen togs ytuppgiften in. Köparen ansåg sig inte behöva undersöka uppgiften närmare. Köparen säger sig också ha utgått från den uppgivna ytan vid jämförelse med andra tänkbara köp. Domen i hovrätten innebar att säl-

jaren tvingades betala tillbaka en så stor andel av köpeskillingen som motsvarande skillnaden mellan uppgiven och riktig yta.

Försökt utkräva ersättning

Det är också intressant att notera att samma köpare innan denne framställde krav mot säljaren flera år tidigare försökt utkräva ersättning från föreningen. Köparen gjorde gällande att föreningen mot en köpare av bostadsrätt svarar för riktigheten av de uppgifter som finns i föreningens dokument såsom lägenhetsförteckning

och ekonomisk plan. Därför skulle föreningen ersätta köparen för felaktiga ytuppgifter. Tingsrätten ansåg att dessa handlingar inte primärt riktar sig mot köpare av bostadsrätt och ogillade därför talan.

SBC kritisk

Enligt SBCs mening kan starkt ifrågasättas det riktiga i att göra prisreducering på det sätt domstolen gjort. Ytan är endast en del av en bostadsrätts egenskaper. Andra sådana är läget och föreningens ekonomi och ställning. Ett pris kan aldrig direkt anges per kvadratmeter utan det är summan av bostadsrättens egenskaper som bildar priset. En köpare av bostadsrätt har studerat lägenheten och gjort olika bedömningar av de beskrivningar som lämnats över bostadsrättens egenskaper. Även om en reduktion kan förefalla rimlig i vart fall med de omständigheter som togs med i bedömningen i detta mål förefaller det inte riktigt att reducera priset endast genom en ytjämförelse.

Gör reservationer

Frågan om ytor har allt mer uppmärksamats. Det förefaller vara ganska vanligt med felaktiga ytuppgifter. Ju högre priser bostadsrätterna betingar ju mer betydelsefull blir ytan. Det finns några tidigare avgöranden där domstolarna resonerat på samma sätt och reducerat priset med hänsyn till vad som är riktig yta. I de flesta föreningar råder osäkerhet om hur stora ytorna är. Uppgifterna är ofta gamla och härrör sig från äldre mätmetoder. Lägenheterna har byggts om och ytorna har av olika skäl förändrats. Föreningarna bör vara försiktiga med hanteringen av ytuppgifter. En ändring av någon yta har nämligen omedelbart följdverkningar inom fastigheten och föreningen kan hamna i besvärliga juridiska komplikationer. Därför är det lämpligt att föreningarna i alla sammanhang där ytuppgifter lämnas ut göra en reservation för ytuppgiftens riktighet.

Rekommendation

SBC rekommenderar också att säljare av bostadsrätter friskriver sig för felaktiga uppgifter och påför en köpare ansvaret att kontrollera uppgiften. Det är lättare att göra detta i samband med försäljning än att många år senare drabbas av anspråk från en köpare. ■

► goran.olsson@sbc.se

Inför föreningsstämman

– viktiga tidsfrister!

Styrelsen och föreningens revisorer har flera viktiga tidpunkter att hålla i minnet inför den ordinarie föreningsstämman som för de allra flesta föreningar äger rum under årets första sex månader. Obligatoriska beslut på ordinarie föreningsstämma är bl a fastställande av balans- och resultaträkning och beslut om resultatdisposition. Sådana beslut förutsätter att relevanta handlingar har upprättats i tid för att föreningens medlemmar ska kunna gå till beslut på stämman. Föreningslagen innehåller därför ett antal tidsfrister som styrelsen måste känna till och iaktta för olika åtgärder. De viktigaste tidsfristerna är följande (hänvisning till lagen om ekonomiska föreningar):

1. styrelsen skall *minst en månad* före stämman avlämna årsredovisningshandlingarna till revisorn (9 kap 3§).
2. revisorn skall återlämna årsredovisningshandlingar och överlämna en revisionsberättelse till styrelsen *senast två veckor* före stämman (8 kap 13§).
3. under *minst en vecka* före stämman skall årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen hållas tillgängliga för medlemmarna (7 kap 8§).
4. styrelsen skall *genast* sända årsredovisningshandlingar och revisionsberättelse till medlemmar som begär att handlingarna ska sändas till dem på uppgiven adress (lägenheten kan t ex vara uthyrd i andra hand); 7 kap 8§.
5. *senast en månad* efter det att resultat- och balansräkningen har fastställts av föreningsstämman skall avskrift av årsredovisningen och revisionsberättelsen hållas tillgängliga hos föreningen för alla som är intresserade (9 kap 3§).
6. det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna *senast tre veckor* efter stämman (7 kap 10§).

► peder.halling@sbc.se

Sänkt pris på el från Graninge

Graninge har sänkt de fasta priserna på el som ingår i ramavtalet med SBC. På begäran från många föreningar kan man nu dessutom välja rörligt pris. Observera att priset per kWh är det samma för både fastighetsel och hushållsel. Övriga villkor i samköpsavtalet med Graninge framgår av det avtalsförslag som vi gärna sänder till Er. Fyll i nedanstående intresseanmälan och skicka in den till närmaste SBC kontor så sänder vi avtalsförslag i retur. Det går också bra att beställa avtalsförslaget via e-post (på sid 4). Mer information om elsamköpet finns i SBC Direkt nr 1/2000.

De nya priserna gäller med leveransstart från den 1 maj 2000 och priserna är per kWh för

- 1-årsavtal 15,50 öre
- 2-årsavtal 16,20 öre
- 3-årsavtal 16,60öre
- rörligt pris enligt NordPools terminsmarknad (priset för följande månad bestäms senast fem dagar före månadsskiftet, följ prisutvecklingen på Graninges hemsida www.graninge.se).

Energiskatter, nätavgifter och moms tillkommer med belopp som anges i avtalsförslaget.

Konkurrens

Många föreningar blir kontaktade av lokala elleverantörer om förmånliga erbjudanden. Det är inte alltid lätt att bedöma det verkliga innehållet i de erbjudanden man får och se vad som gagnar den egna föreningen. Anbu-

den måste först nollställas för att bedömningen ska bli korrekt.

Hjälp

Kontakta gärna SBC tekniker för att få hjälp med denna bedömning. Teknikerna kan också hjälpa er med att kontrollera t ex vatten- och värmeförbrukningen, där det kan finnas stora pengar att spara. Kontakta närmaste SBC-kontor! ■

► peder.halling@sbc.se

.....

Ja tack, nedanstående förening/bostadsrättshavare önskar få sig tillsänt ett avtalsförslag för köp av billig el!

fastighetsel hushållsel (sätt X i tillämplig ruta)

Namn _____

Brf/Bf _____ Medlemsnr _____

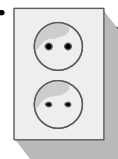
Adress _____

Postnr _____ Ort _____

Kontaktperson _____

Tel dag _____ Tel kväll _____

.....



Vad består elkostnaden av?

Den totala elkostnaden består av tre delar, ungefärligen lika stora. Dessa är kostanden för:

1. elenergi (ibland kallad elkrafts- eller elpriskostnad)
2. elnätet
3. energiskatter

Skäliga nätavgifter

Genom avregleringen av den svenska elmarknaden har det blivit möjligt för envar att kostnadsfritt byta elleverantör. Det är dock endast elenergikostnaden (punkt 1 ovan) som är konkurrensutsatt. Nätskostnaden och energiskatterna (punkterna 2 och 3 ovan) går inte att påverka.

Det betyder att man inte kan byta elnätleverantör utan är tvungen att behålla den lokala nätägaren. Det finns ca 200 olika nätbolag runt om i landet. Energimyndigheten i Eskilstuna, S T E M, granskar att nätbolagen tar ut skäliga nätavgifter av sina abonnenter.

Två fakturor

Det sagda innebär att om man byter elleverantör kommer man i fortsättningen att få två elfakturor, en från den lokala nätägaren med debitering av samtliga nätavgifter och en faktura från den elleverantör man valt, t ex Graninge, som innehåller debitering av elförbrukningen samt energiskatterna.

Fast och rörlig nätkostnad

Elnätskostnaden fastställs i tariffer, lika för alla kunder i det lokala nätet. Den vanligaste abonnemangstypen är s k säkringsabonnemang, dvs säkringar från 16 ampere (A) upp till 200 A. Lägenheter och villor brukar ha 16A, 25 A eller 35A. Fastighetsabonnemang för t ex hissar och sopanläggningar kan ligga från 35A upp till 200A, ibland även mer än så.

Elnätskostanden är oftast uppdelad i en fast och en rörlig del, där den fasta nätkostnaden ökar ju högre säkringen i ampere är. Den rörliga avgiften är till för att täcka s k omvandlingsförluster i det lokala nätet. ■

► peder.halling@sbc.se

Skatter och moms

Styrelseledamöter är solidariskt ansvariga med föreningen

Styrelseledamöter är skyldiga att känna till vilka skatter och avgifter som belöper på föreningens verksamhet. Vad som är särskilt viktigt att ha klart för sig är att om föreningen som juridisk person inte i rätt tid har gjort föreskrivet skatteavdrag eller i övrigt inte har betalat in skatt, är styrelseledamöterna tillsammans med föreningen skyldiga att betala skatten och räntan på den.

Detta solidariska betalningsansvar gäller i förekommande fall också moms. Bestämmelsen om det solidariska ansvaret återfinns i 12 kap 6§ skattebetalningslagen (SFS1997:483). Innebörden är alltså att om föreningen slarvar med skatterna och momsen kan styrelseledamöterna personligen tvingas betala in beloppen.

Skyldighet att göra skatteavdrag

Det finns två olika former av preliminärskatt, A-skatt och F-skatt. Det är skatteformen som avgör hur preliminärskatt och sociala avgifter ska betalas på ersättning för arbete. Anlitats en fysisk person som endast har A-skatt är den som anlitar personen skyldig att betala arbetsgivaravgifter samt göra skatteavdrag. Beträktas föreningen som huvudarbetsgivare skall skatteavdrag göras enligt gällande tabell. På sidoinkomster görs skatteavdrag med 30%. Om ersättningen vid utbetalningstillfället inte uppgår till 100 kr ska skatteavdrag inte göras. Men om dessa ersättningar sammanlagt under året uppgår till mer än 1 000 kr ska arbetsgivaravgifter betalas.

Skyldighet att betala arbetsgivaravgifter

Den som betalar ut ersättning för arbete till fysisk person med A-skatt är skyldig att betala arbetsgivaravgifter. Om mottagaren fyllt 65 år före årets början betalar arbetsgivaren särskild löneskatt istället. Arbetsgivaravgifter och särskild löneskatt betalas med en för året fastställd procentsats på lönen om det totala beloppet under året uppgår till minst 1 000 kr.

F-skattsedel

Fysiska och juridiska personer som bedriver näringsverksamhet kan få F-skatt. Dessa personer kan få ett F-skattebevis och betalar själva sin preliminära skatt och sina sociala avgifter i form av egenavgifter. Det är föreningens skyldighet att be att få se ett sådant bevis när en person som uppger sig ha F-skatt anlitas.

Registrering som arbetsgivare redovisning och betalning

Den som skall göra skatteavdrag och/eller betala arbetsgivaravgifter/löneskatt ska anmäla sig skriftligen för re-

gistrering hos skattemyndigheten på blanketten *Skatte- och avgiftsanmälan* (RSV 4620). När registrering skett erhålls ett registreringsbevis från vilket det framgår vilka registreringar som gäller. Skattedeklaration för redovisning av avdragna skatter och avgifter erhålls från skattemyndigheten. Deklarationen skall ha insänts till skattemyndigheten och betalning ska ha redovisats på föreningens skattekonto senast den 12:e i månaden efter det att lönen betalats ut.

Kontrolluppgift

Den som betalat ut skattepliktig ersättning till person med A-skatt eller som gjort skatteavdrag är skyldig att lämna kontrolluppgift både till skattemyndigheten och till den som erhållit utbetalningarna senast den 31 januari på följande år. ■

- ▶ anna.molgard@sbc.se
- ▶ peder.halling@sbc.se

