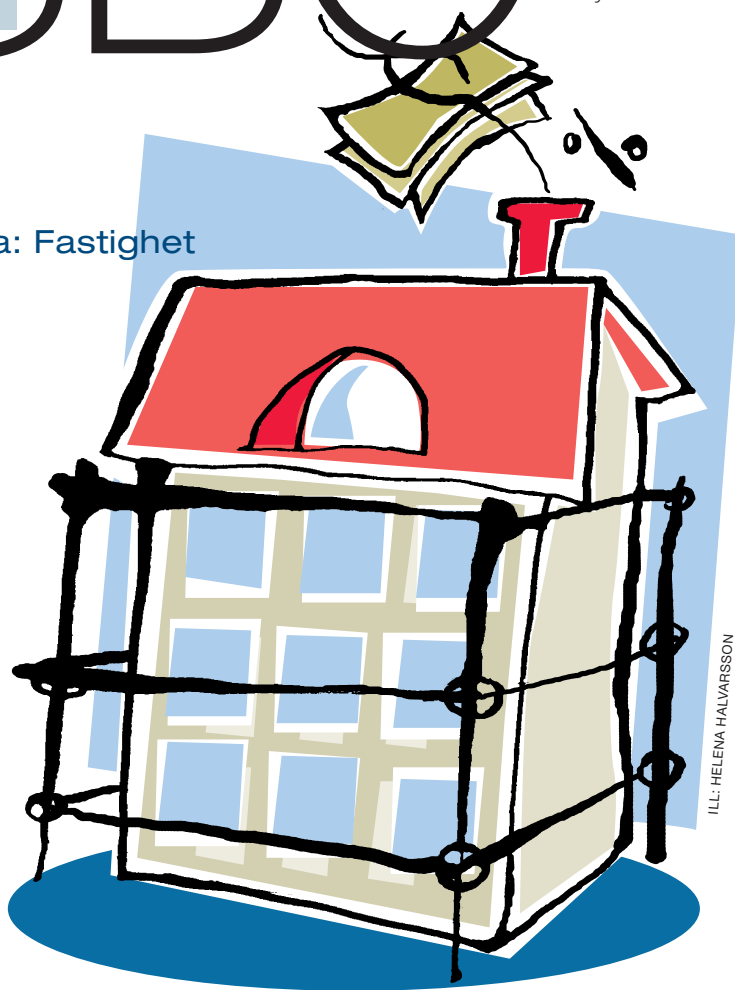


SBC DIREKT

Nyhetsblad för dig i brf-styrelsen nr 8 • 2002 www.sbc.se

Tema: Fastighet



Så påverkas föreningen av entreprenaden

Vad händer med föreningens ekonomi vid en större entreprenad, till exempel ett stambyte? Ta hjälp av vårt exempel.

Vi utgår från ett stambyte som kostar 6 miljoner kronor inklusive moms. Föreningen har en miljon i kassan att disponera och lånar 5 miljoner kronor från banken.

Högre räntekostnader

Föreningen lånar 5 miljoner till 6 % ränta och får 300.000 kr/år i ökade räntekostnader. Med 1 miljon kronor i årsavgifter före stambytet indikerar detta att årsavgifterna bör höjas med 30 %. Lånet ska också betalas tillbaka. En vanlig amorteringstakt är 2 % (beräknat på 50 år). Detta ger ökade utbetalningar med ytterligare 100.000 kr/år.

Föreningen hade 30.000 kr i räntetäckningar på den miljon kronor som fanns i kassan. Då pengarna används vid stambytet försvinner räntetäckningarna, med resultatet minus 30.000 kr.

Räntebidrag

Föreningen får räntebidrag för stambyte. I dagsläget uppskattas det till cirka 15.000 kronor per miljon. Kakel i bad och åtgärder i lokaler ger inte räntebidrag så bidragsunderlaget blir 4 miljoner kronor. Räntebördan lättas med 4×15.000 kr, alltså +60.000 kr/år.

Lägre inkomstskatt

Bostadsrättsföreningars inkomstskatt är 28 % av en schablonintäkt som är 3 % av taxeringsvärdet, med tillägg för räntetäckningar och reduktion för räntekostnader.

Vi antar att taxeringsvärdet är 10 miljoner kronor före stambytet och att föreningen hade ett tidigare lån med räntekostnader om 100.000 kr. Inkomstskatten var då 28 % av 200.000 (300.000-100.000 kr), det vill säga 56.000 kronor. Denna skatt försvinner nu, alltså lättas skattebördan med +56.000 kr/år.

Inga höjda hyror

Föreningens hyresintäkter påverkas inte mycket av stambytet. Lokalyhyror är ju marknadshyror och intäkter från några få hyreslägenheter kan endast höjas marginellt till följd av stambytet. För att taxeringsvärdet skall höjas på grund av ombyggnad ska kostnaden vara minst 20 % av en motsvarande nybyggnad. Vid ett normalt stambyte brukar kostnaden motsvara 15-20 %. I vårt exempel räknar vi därför inte med högre fastighetsskatt.

Billigare försäkring

Ett stambyte borde ge besparingar i VA-avgifter med nya snålspolande toaletter och vattensparande kranar. Men hos många VA-verk beror endast en liten del av avgiften på förbrukad mängd vatten. Vi räknar alltså inte med några besparingar i kronor räknat.

Men å andra sidan reduceras kostnader för vattenskador. Dessa har höga självrisker på i genomsnitt 30.000 kr. Om vi räknar med en vattenskada vart femte år blir besparingen + 6.000 kr/år. Försäkringspremien kan följaktligen sänkas med lika mycket. Alltså totalt + 12.000 kr/år.

Torsten Gustafsson
torsten.gustafsson@sbcs.se

1 Högre räntekostnader	- 300 000 kr
2 Låneamortering	- 100 000 kr
3 Lägre räntetäckningar	- 30 000 kr
4 Räntebidrag	+ 60 000 kr
5 Minskad inkomstskatt	+ 56 000 kr
6 Färre vattenskador	+ 12 000 kr

Resultat cirka - 300 000 kr/år

Det innebär att föreningens avgifter bör höjas med 30 % efter stambytet.

Var beredd när snön kommer

Minns ni förra årets snökaos och fallande istappar? Med rätt förberedelser kan föreningen undvika att detta upprepas den kommande vintern.

För att undvika dyra skador i form av frostsprängda fasader och stuprör ska takens hängrännor, stuprör och utrustning för avisning kontrolleras. Det är bara plåtslagare som har den utbildning och utrustning som krävs för att arbeta på tak. Föreningen bör därför så snart som möjligt teckna ett avtal med en firma som snabbt kommer och skottar tak och tar ner istappar. Vägarna upp till taket, takluckor och gångbryggor måste vara tillförlitliga och säkra, så att den som utför arbetet inte utsätts för onödiga risker.

När snön kommer ska föreningen se till att snabbt spärra av gatan nedanför så kallade "riskområden" så att inte personer eller egendom skadas innan röjningen. Den nödvändiga utrustningen bör köpas in i god tid.

*Mats Lindén,
mats.linden@sbc.se*



KJELL JOHANSSON / BILDHUSET

Juridik

3D-fastighetsbildning på gång

Justitiedepartementet arbetar just nu på en lagrådsremiss om tredimensionell fastighetsindelning. Förslaget ska göra det möjligt att dela upp en fastighet inom en byggnad i olika plan, både horisontellt och vertikalt.

Med tredimensionell fastighetsindelning skulle det exempelvis gå att bygga bostäder ovanpå ett centralt beläget parkeringshus. Det blir då olika ägare till husets garage och bostäder.

I de flesta länder runt om i världen tillämpas redan denna form av fastighetsindelning. Det innebär att det går att utfärda en lagfart för varje lägenhet, det vill säga att de boende själva äger sin lägenhet. I Justitiedepartementets förslag är det dock uttryckligen förbjudet att inrätta ägarlägenheter.

*Göran Olsson,
goran.olsson@sbc.se*

Juridik

Barnstugor kan göra föreningen oäkta

Frågan om vad som gör att en bostadsrättsförening skattemässigt räknas som äkta eller oäkta blir allt viktigare. För höga intäkter från bostäder och lokaler som är uthyrda gör att föreningen betecknas som oäkta. En förening som har lokaler upplåtna med bostadsrätt eller bostadsrättsbostäder som ägs av en juridisk person, till exempel en kommun, räknas följaktligen som oäkta. SBC anser att detta är orimligt.

Många kommuner disponerar lokaler för omsorgsboende, barnstugor och liknande i hyres- eller bostadsrättsform hos

bostadsrättsföreningar. Ofta har de tillkommit till följd av kommunens bestämmelser för nyproduktion. En kommun har dessutom rätt att köpa en bostadsrätt och att bli medlem i föreningen utan att denna har möjlighet att säga nej. Detta bör inte ligga föreningen till last i skattehänseende. Därför kräver SBC tillsammans med HSB och Riksborgen att Riksskatteverket ändrar anvisningarna för äkta/oäkta bostadsföretag.

*Göran Olsson,
goran.olsson@sbc.se*

Skatter

Nya omräkningstal för 2003

De första preliminära beräkningarna av de nya omräkningstalen som ska användas för att räkna fram taxeringsvärden för 2003 kommer att presenteras i månadsskiftet oktober/november, meddelar Riksskatteverket (RSV). De definitiva omräkningstalen för nästa år offentliggörs senast den 1 december. Enligt RSV tyder de preliminära siffrorna på en måttlig ökning av taxeringsvärdena för nästa år.

Som framgick av förra numret av SBC Direkt (nr 7/2002) har nya regler införts för att räkna fram taxeringsvärdet och det nuvarande omräkningsförfarandet används i år för sista gången.

Peder Halling, peder.halling@sbc.se

Bekämpa branden innan den har uppstått

- skaffa brandvarnare

Det blir allt vanligare att föreningar sätter upp brandvarnare både i allmänna utrymmen och i bostäder och lokaler. Men vem ska bekosta inköpen av brandvarnare och kontrollera att de verkligen fungerar?

Varje år inträffar cirka 7000 bränder i Sverige. Mer än 100 människor omkommer varje år i sina hem till följd av bränder. Många olyckor skulle kunna förhindras om det fanns en fungerande brandvarnare i bostaden.

”Varje ägare av en byggnad i skäligen omfattning ska hålla utrustning för släckning av brand och vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.” Det säger räddningstjänstlagen (41§).

sbc anser att föreningen, såsom ansvarig fastighetsägare, bör stå för kostnaderna för

att köpa in brandvarnare. I samband med sotning av ventilationskanaler, exempelvis köksfläkt, kan föreningen se till att brandvarnarna besiktigas. Kostnaden för att underhålla brandvarnaren är den enskilda bostadsrättsinnehavarens ansvar, liksom underhållet av till exempel spis och kyl. Detta är viktigt att känna till. Om det skulle börja brinna i en lägenhet där brandvarnaren är trasig kan nämligen bostads-

rättsinnehavaren åtalas för ”vållande av brandskada” och tvingas betala skadestånd.

sbc säljer brandvarnare till medlemspris, 145 kr. Batteriet håller i tio år och är fritt från kvicksilver, bly och kadmium. En uttjänt brandvarnare bör ersättas med en ny på föreningens bekostnad. Beställningar görs på vår hemsida www.sbc.se. På Räddningsverkets hemsida www.srv.se finns matnyttig information om brandvarnare.

*Peder Halling,
peder.halling@sbc.se*



Säg upp avtalen i tid

Om föreningen vill höja lokalhyran är det nu dags att se över hyreskontrakten.

De flesta lokalhyresavtal kräver att hyresgäster ska informeras senast den 31 december ifall deras avtal ska sägas upp. Men alltför många föreningar kommer inte till skott förrän den sista månaden och hinner då inte förhandla med hyresgästen på den knappa tid som återstår. En del misslyckas med delgivningen på grund av att de är sent ute och inte hinner få kontakt med hyresgästen eller för att denne försöker göra sig oåtkomlig. Så se till att börja arbetet med villkorsändringar i tid.

Enligt hyreslagen ska en skriftlig upp-

sägning av ett lokalkontrakt, för att till exempel ändra hyran, innehålla vissa uppgifter för att vara giltig. Alla nya villkor måste uppges i uppsägningshandlingen eller i en bilaga, exempelvis i form av ett nytt kontraktförslag.

Försummelser från föreningens sida kan inte repareras i efterhand. Om föreningen missat detta kan en ny handling som uppfyller formkraven upprättas innan uppsägningstiden gått ut. Annars förlängs det gamla kontraktet. I värsta fall kan det leda till att styrelsen inte beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman.

Innan hyresgästen kan sägas upp måste de nya villkoren fastställas. Och det är

viktigt att dessa villkor är marknadsmässiga. Måste hyresgästen flytta till följd av att hyreskraven överstiger marknadshyra kan föreningen bli skadeståndsskyldig. Styrelsen bör göra en värdering av marknadshyran för lokalen i god tid innan uppsägningstiden går ut. Med denna som underlag har föreningen gott om tid att presentera sitt förslag för hyresgästen och försöka komma överens om ett nytt hyresavtal. Misslyckas detta måste föreningen gå vidare med ett formellt uppsägningsförfarande.

*Christer Högbeck,
christer.hogbeck@sbc.se*

Kursaktuellt

Reglerna för styrelsen

Regelverket för styrelseledamöter är i ständig förändring och det är viktigt att hålla sig uppdaterad om vad som gäller.

SBCs kurser pågår nu för fullt runt om i landet. Hösten är en bra tid att sitta i skolbänken, jämfört med under våren då bokslut och planering för föreningsstämman tar mycket tid i anspråk.

På våra utbildningar är det inte bara informationen som är viktig för deltagarna. Att bryta vardagen och träffa medlemmar från andra föreningar är också värdefullt.

Katalogen för höstens kurser har skickats ut till alla SBCs medlemsföreningar. Kurserna finns även på vår hemsida www.sbc.se. Anmäl dig direkt där eller ring till närmaste SBC-kontor.

Välkomna till SBCs kurser!

peder.halling@sbcs.se



Ekonomi

Förslag på remiss

Ska föreningar av viss storlek betraktas som näringsidkare i bokföringshänseende?

Den frågan har bokföringsnämnden skickat ut på remiss till berörda myndigheter och intresseorganisationer, däribland SBC.

Om svaret blir ja och förslaget går igenom kommer föreningarna att omfattas av årsredovisningslagens bestämmelser om skyldighet att upprätta delårsbokslut och finansieringsanalys. En förutsättning är att nettovärdet av tillgångarna (summan i balansräkningen) enligt de två senaste räkenskapsårens balansräkningar uppgår till minst 1000 prisbasbelopp (ca 38 Mkr).

goran.olsson@sbcs.se

Redaktion

Ansvärgivare Göran Olsson

Redaktionsråd Ingvar Johansson,
Chris Hammar, Peder Halling,
Torsten Gustafsson, Anna Mölgård,
Mats Lindén och Mats Lindbäck

Produktion Catherine Johnsson
och Edvard Lind/
Journalistgruppen AB,

Form Magdalena Taubert/
Journalistgruppen AB

Layout Hasse Bergman/
Journalistgruppen AB

Repro Turbin AB

Tryck Primatryck

Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353, 111 83 Stockholm

Tel 08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Läs mer på:

www.sbc.se

Frågor&Svar

? Vad gäller vid stadgeändring?

! Stämman beslutar. Är samtliga medlemmar överens om stadgeändringen, räcker det med ett stämmobeslut.

I annat fall måste beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. På den första stämman räcker det med enkel majoritet. På den andra krävs 2/3 majoritet för att besluta om ändringen. Den gäller först sedan den registrerats hos PRV.

? Föreningen har för avsikt att upplåta två hyresrätter med bostadsrätt. Vad kan vi göra med pengarna vi får in från försäljningen?

! Inbetalningen innebär en ökning av föreningens eget kapital och är därför skattefri. Styrelsen beslutar hur pengarna ska disponeras. Lämpligt kan vara att amortera på lån eller satsa på fastighetsunderhållet.

? Går det att ändra stadgarna så att föreningens alla medlemmar blir valbara, även de som inte bor där?

! Ja. Det finns inget bosättningskrav i lagen, men det är självfallet lämpligt att styrelseledamöterna bor i huset. Det är tanken med bostadsrätt att man bor i huset och bidrar till förvaltningen genom att till exempel sitta i styrelsen.

? Har en enskild medlem rätt att kräva av styrelsen att få gå igenom föreningens fakturor, avgiftsinbetalningar med mera?

! Nej. Enskilda medlemmar har inte tillgång till dessa handlingar utan får förlita sig på att revisorn gör de kontroller som behövs. Det är deras uppgift.