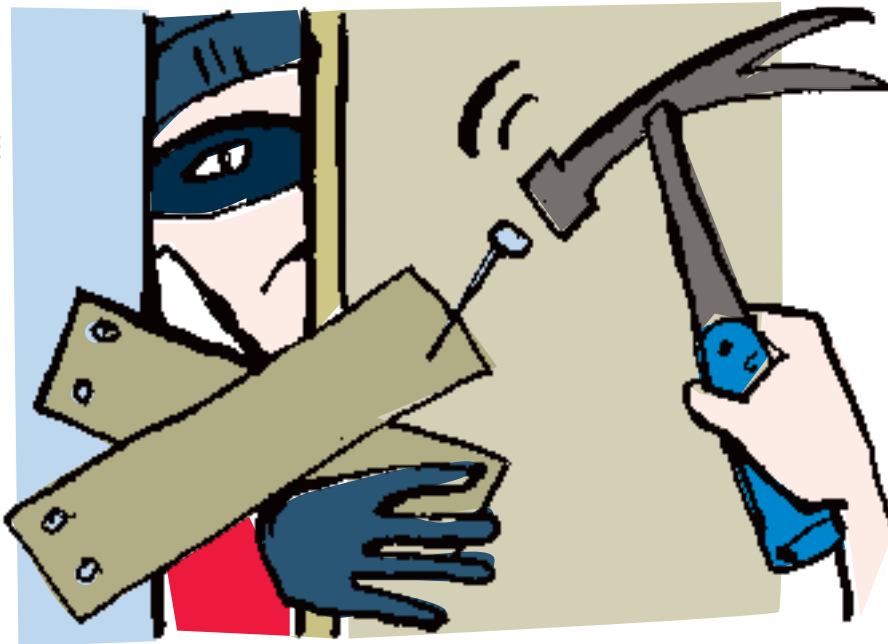


sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

HELENA HALVARSSON



Lås tjuvarna ute

Inbrotten i bostäder ökar. Med bättre dörrar skulle inbrotten sannolikt minska med 30 procent, enligt Stöldskyddsföreningen.



Under förra året ökade inbrotten i lägenheter med sju procent.

I villor och radhus steg inbrotten med tre procent och i fritidshus med fem procent.

I hus byggda före 1980-talet har lägenheterna generellt en klen dörrkonstruktion och dåliga lås. Tjuven bryter sig in sekundsnabbt med hjälp av en liten kofot eller en skruvmejsel. Därför ger Stöldskyddsföreningen rådet att göra något åt våra vecka dörrar.

Vill man byta lägenhetsdörrar i föreningen talar både estetiska och ekonomiska skäl för att föreningen gör en gemensam upphandling. SBC har ett förmanligt avtal med den största leverantören på marknaden, Daloc, men även andra leverantörer finns.

Med dörrarnas lås försöker vi styra vem som ska ha tillgång till vad. Ofta finns en form av låssystem där trapphus, tvättstugor, källare och förrådsutrymmen ingår. Ett skriftligt låsschema som visar vilka nycklar som passar var är en god hjälp – inte minst när reservdelar behöver köpas in. Styrelsen ansvarar för schemat och att nycklarna hålls i säkert förvar.

Märk inte nycklarna

Om en nyckel tappas bort och hamnar i orätta händer öppnas den säkraste dörr. Märk därför inte nycklarna så de kan identifieras till adress eller utrymme. Att föreningen har ansvaret för huvudnyckel eller enskilda nycklar till lägenheter är något som man bör undvika. Om en

nyckel stjäls och det blir inbrott i en lägenhet kan skadeståndsanspråk riktas mot föreningen.

Det finns elektroniska låssystem där nyckeln är ersatt med magnetkort eller en så kallad tag, en bricka med elektronisk identifikation. Systemen kräver en stor investering men driftkostnaden sjunker eftersom ett borttappat kort kan låsas ute från systemet via en huvud dator. Systemen kan också kopplas till exempelvis bokning av tvättstugan.

Se över säkerheten

Alla lås, dörrar och gångjärn kräver underhåll. Låsolja kan göra underverk! Men hör efter med låsmedlen vilken olja som ska användas, det är olika för olika lås. Tillhållarlås ska till exempel inte smörjas.

Men det räcker inte med att låssystemet är i gott skick för att hindra tjuvar. För att minska möjligheterna att osedda sig in i dörrar är det viktigt att dessa är belysta. Det är också lämpligt att komplettera med säkerhetsförstärkningar som till exempel brytskydd längs dörrkarmarna, bakkantsbeslag och förstärkningar kring låsens cylindrar. En förvaltare eller säkerhetstekniker kan hjälpa till med en översyn av den totala säkerheten.

Många läser i dag husets entrépartier med ett kodlås. Koder ska ses som en förbrukningsvara och bytas med jämna mellanrum. De särskilda koderna för post och tidningar behöver inte bytas lika ofta. När ni ändrar – glöm inte bort att meddela post- och tidningsutbärare den nya koden. På vissa håll i landet, till exempel i Stockholm, arbetar utdelningsföretagen med så kallade ir-sändare och mottagare. Dessa ”nycklar” ändrar koden för varje dag och föreningen slipper tänka på ”postkoderna” som ofta är gemensamma för hela kvarter.

Se över lås och säkerhet, men tänk på att vi vill bo tryggt utan att det känns som att vi bor i ett kassaskåp!

Ingen skatt på gemensamt arbete

Självförvaltning – eller går det att få någon skattefri ersättning? Ja, det finns faktiskt ett sätt. Men det är krångligt och kanske enbart tillämpligt i små föreningar.

– Om vi städar trappen istället för att anlita en firma, kan vi inte få reducerad avgift då?

Liknande frågor är vanliga i många föreningar. I bakgrunden finns ofta en medvetenhet om att det blir billigare för alla inblandade om ersättningen lämnas ”skattefri” i form av till exempel reducerad avgift.

Normalt går det inte att betala ut ersättning, eller att reducera avgifterna utan att kontrolluppgifter ska lämnas och skatt betalas. Men det finns ett undantag – så kallad självförvaltning.

Tanken är att om alla kan dela på vissa arbetsuppgifter inom föreningen, till exempel städa ”sin” del av trappan så uppkommer vare sig kostnader, intäkter eller skatteplikt. Metoden finns återgiven i Skatteverkets broschyr om ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar” sidan 19 (RSV 378). I år har reglerna ändrats så att det skattefria taket bestäms av de totala kostnaderna istället för tidigare den totala inbesparingen. Det kan göra självförvaltningen mer lönsam.

Marknadspris styr kostnad

Av broschyren framgår att skatteplikt inte föreligger för nedsättning av årsavgift som en grupp bostadsrättshavare får för att utföra enklare förvaltningsuppgifter på föreningens fastighet. Med enklare förvaltningsuppgifter menas göromål som inte kräver specialkompetens, till exempel trappstädning, trädgårdsskötsel eller enkla reparationer.

Den skattefria nedsättningen får inte vara större än den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för den eller de aktuella förvaltningsuppgifterna. Samtliga medlemmar som deltar i självförvaltningen ska få nedsättning med samma belopp, oavsett hur mycket arbete som var och en faktiskt utför.

Vid beräkning av det skattefria utrymmet ska kostnaden fördelas på samtliga lägenheter i fastigheten, oavsett om de deltar i självförvaltningen eller inte.



Kostnaden bör i första hand bestämmas med utgångspunkt i vad den entreprenör debiterar som skulle ha anlåtats eller i andra hand gällande marknadspris på orten.

Det kan också förklaras med följande exempel:

Hälften av medlemmarna i en bostadsrättsförening med tio medlemmar, alltså fem stycken, deltar i självförvaltning avseende trappstädning och trädgårdsskötsel. Den totala kostnaden för trappstädningen är 3 000 kronor per månad. De fem medlemmarna tar över halva trappstädningen, vilket innebär att den inbesparade kostnaden är 1 500 kr per månad. Kostnaden för trädgårdsskötseln uppgår till 2 000 kronor per månad. Detta arbete övertas helt och hållet av de fem medverkande bostadsrättshavarna.

Den totala inbesparade kostnaden är således 3 500 kronor (1 500+2 000) per

månad, vilket innebär att deltagarna får nedsättning av avgiften med 700 kronor per månad (3 500/5).

Det skattefria taket utgör dock den totala kostnaden dividerat med det totala antalet lägenheter, det vill säga (5 000 kr/10=) 500 kronor. De medlemmar som deltar i självförvaltningen får alltså skattefri nedsättning med 500 kronor och resterande 200 kronor utgör en skattepliktig inkomst av tjänst.

Bostadsrättsföreningen väljer själv om avdraget på årsavgiften ska göras vid ett eller ett flertal tillfällen per år. Om det ackumulerade avdraget skulle komma att helt motsvara, eller till och med överstiga, den ordinarie årsavgiften medför inte det att skatteplikt uppkommer.

Utöver de åtgärder som omfattas av självförvaltningen är ersättningen för alla andra arbeten för bostadsrättsföreningens räkning skattepliktigt enligt vanliga regler.

Förmögenhetsvärde i oäkta föreningar

Av informationsbladet från Skattemyndigheten som bilades SBC Direkt nummer 12/2003, framgick att oäkta föreningar (eller bostadsföretag som de numera kallas av Skatteverket) inte behöver lämna kontrolluppgifter om överlåtelser eller förmögenhetsuppgifter.

Däremot ska föreningen lämna uppgift till bostadsrättshavaren om förmögenhetsvärde.

Uppgiften förväntas medlemmen använda i sin privatdeklaration (som ska lämnas 2 maj) i avsnittet där förmögenhetsvärdet av bilar, båtar och smycken etc ska anges.

Hur räknas förmögenhetsvärdet ut?

Så här ska det göras enligt Skatteverket:

Först beräknas den oäkta föreningens förmögenhetsvärde ut genom att sumera fastighetens taxerade byggnadsvärde för bostäder med samtliga övriga tillgångar, förutom värdet av mark och byggnad.

Från detta värde på tillgångarna ska skulderna dras ifrån. Skulderna räknas ut genom att först fastställa hur mycket av föreningens lån som är att hänföra till andelen bostäder i huset (taxvärde byggnad, bostäder i förhållande till hela fastighetens hela taxeringsvärde multiplicerat med fastighetens lån per den 31/12).

Subtrahera också föreningens övriga kortfristiga och långsiktiga skulder, förutom eventuell inre underhållsfond som inte kan tas upp som en skuld i detta sammanhang.

Denna nettoförmögenhet, skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, fördelas sedan på medlemmarna i förhållande till medlemmarnas insatser i föreningen.

Det finns så vitt vi känner till inga tvingande tidsgränser för när förmögenhetsuppgiften ska lämnas till medlemmen utan det får ske då bokslutet per den 31/12 är upprättat och i så god tid att medlemmarna hinner föra in det i sina självdeklarationer.

Nyfullt blankettförråd

På medlems- och styrelsesidorna på SBCs hemsida har respektive blankettförråd nyligen fyllts på med aktuella formulär. Avsikten är att medlemmarna ska kunna hämta hem blanketterna utan kostnad.

Bland de nya blanketter som medlemmarna i en förening har mest nytta av finns bland annat:

- Ansökan om medlemskap i bostadsrättsförening.
- Ansökan till styrelsen om uthyrning i andra hand.

- Ansökan om tillstånd för ändring av lägenhet.
- Avstående från besittningsskydd vid andrahandsuthyrning.
- Hyresavtal för uthyrning i andra hand.
- Stämmofullmakt.
- Överlåtelseavtal.

Till hjälp i styrelsens administration finns det också blanketter för upplåtelse av bostadsrätt, lägenhetskort och medlemsförteckning.

Kontrollera försäkringsskyddet

If erbjuder genom samarbetsavtalet med SBC fördelaktiga försäkringar – till bra kostnad och villkor. I föreningar som förvaltas av SBC kommer en trycksak om denna försäkring att bifogas mars månads avgiftsavier.

Eftersom bostadsrättshavare vid en skada själva svarar för bland annat golv, väggar och tak bör detta täckas av ett extra försäkringsskydd – ett så kallat bostadsrättstillägg.

Detta skydd ingår för alla boende i den fastighetsförsäkring som föreningen kan teckna hos If genom SBC. Det är därför angeläget att de föreningar som tecknat denna fastighetsförsäkring enligt SBCs samarbetsavtal informerar samtliga bostadsrättshavare att något individuellt bostadsrättstillägg ej behövs.

Är hissarna besiktigade?

Att personhissar ska besiktigas vet de flesta fastighetsansvariga. Förr hade SA, Statens Anläggningsprovningar, monopol på provningarna men i dag är det ett flertal företag som erbjuder denna tjänst. Eftersom föreningen som regel har avtal med ett kontrollföretag (eller "besiktningsorgan", som det heter i Boverkssammanhang) behöver man inte veta att besiktningen ska ske minst vartannat år – frågan löser sig med automatik.

Men troligen är det många föreningar som inte uppmärksammat att också de flesta andra former av hissar, till exempel soptransportanordningar, också kräver regelbundna besiktningar. Dessa har i många fall installerats och används utan att någon tänker på att även de behöver funktionskontroller.

Slå en signal till er ordinarie hisskontrollör för att ta reda på om alla hissar verkligen är besiktade.

Lättare flytta fordon

Tidigare var det nästan omöjligt för en bostadsrättsförening att få en felparkerad bil flyttad om det inte finns några skyltar om parkeringsbestämmelser. Vad som gällde flyttning av övergivna cyklar var oklart.

Från årsskiftet förtydligas lagen (1982:129) om flyttning av fordon så att det klart framgår att dessa bilar kan flyttas med stöd av lagen – om än först efter en månad från det att fastighetsägaren börjat försöka spåra ägaren. Kostnaderna för flytten ska bilägaren stå för i första hand, och i andra hand markägaren.

Med stöd av lagen kommer även kommuner och fastighetsägare kunna flytta cyklar. Om ägaren inte kan spåras ska polisen underrättas om flytten.

Säljstart för SBC på Liljeholmskajen

Nu startar SBC försäljningen av nybyggda bostadsrätter på Liljeholmskajen i Stockholm. Projektet är det största i SBCs historia – sammanlagt 700 nya lägenheter ska säljas och byggas. Det första huset är beläget precis på kajen med utsikt över vattnet och Södermalm.

Läs mer på www.sbc.se.

Gå på kurs i vår

– lär dig mer om föreningen!

Under våren finns flera spännande kursalternativ att välja mellan för den vetgirige styrelseledamoten, revisorn eller bostadsrättshavaren. Inte minst gäller det alla nybildade föreningar.

Under våren ges den viktiga grundkursen *Att arbeta i styrelsen* på alla våra verksamheter runt om i landet. Kursen hålls även ombord på färjorna mellan Göteborg-Fredrikshamn, Trelleborg-Travemünde och Stockholm-Helsingfors.

För den som går i flyttankar finns kursen *Köpa och sälja bostadsrätt* med mängder av tips och råd.

Föreningar i Göteborgsområdet som funderar på balkonger bör delta i kursen *Att bygga balkonger* den 10 mars. Den ger värdefull information om både tekniska och juridiska frågor kring ett balkongprojekt. Fallgroparna är många!

Det drar ihop sig till föreningsstämor. Under mars månad anordnas därför kursen *Inför föreningsstämman* där du får all nödvändig kunskap för att kunna genomföra årsmötet på ett professionellt sätt.

Fastigheten är utan jämförelse föreningens största tillgång och kräver all uppmärksamhet. *Att ta hand om föreningens fastighet* är därför en viktig kurs där väsentliga frågor kring själva skötseln av fastigheten tas upp. Exempel är besiktning, underhållsplan, driftskostnadsanalys, brandskydd, ljudstörningar, elsäkerhet och avfallshantering.

En särskild kurs anordnas om vatten-



skador, gisslet för många föreningar. *När det läcker från våtrum* tar ett samlat grepp om problemområdet och kopplar till försäkringslösningar.

Kursen *Konflikt hantering* ger professionell rådgivning om hur man bör agera när styrelsearbetet inte löper smidigt. Kanske uppstår problem på grund av att någon ledamot eller annan medlem i föreningen agerar på ett ”avvikande” sätt.

Under våren finns också en kurs som i första hand riktar sig till *föreningens ordförande*, en många gånger svår och utsatt position.

För den ”dataintresserade” föreningen finns också kursen *Att skapa föreningens hemsida* om hur informationen om föreningens verksamhet kan bli proffsigare.

Välkomna till BostadsrättsSkolan!

På www.sbc.se finns hela kurslistan för alla kurstillfällen runt om i landet. Du kan anmäla dig direkt på nätet eller ringa närmaste SBC-kontor.

Riksskatteverket byter namn till Skatteverket

www.rsv.se – favoritadressen på Internet för alla som funderar över hur skatteregler ska tolkas – byter hemvist. Detta på grund av att Riksskatteverket organiseras om och de tio regionala myndigheterna förs samman till en ny rikstäckande orga-

nisation. Det nya namnet och tillika webbadressen blir www.skatteverket.se. Observera att ingen förkortning används. Även om designen är delvis ändrad så har webbplatsen i princip samma innehåll som innan.

Frågor och svar

En medlem har sålt sin lägenhet under november 2003. Tillträdesdag för den nya medlemmen är den 29 februari 2004. Den nya ägaren har antagits som medlem i föreningen. Nu ska vi ha en extrastämma den 20 februari. Är det den gamla eller nya medlemmen som får rösta på stämman?

SVAR Det avgörande är vem som är medlem när stämman äger rum.

Skiftar en lägenhet ägare mellan tidpunkten för kallelsen och stämman blir det således en som kallas och en annan medlem som har möjlighet att rösta på stämman. I detta fall bor den gamla medlemmen kvar som ”andrahands-hyresgäst” i avvaktan på avflyttning.

Om en justeringsman inte justerar ett föreningsstämmoprotokoll, vad ska vi göra då? Kan någon annan som var med vid mötet justera? När är besluten som fattades vid mötet giltiga, före eller efter att protokollet är justerat? Räcker det att en person justerar?

SVAR En justeringsman är alltid skyldig att justera protokollet. Om justeraren har avvikande uppfattning får han/hon ange sin uppfattning invid sin namnteckning eller i särskild bilaga.

Någon annan än de av stämman utsedda justerarna får inte justera.

Beslut som fattas på stämman gäller från och med beslutstillfället, alltså behöver man inte vänta på att protokollet justeras.

Protokollet ska undertecknas av mötesordföranden och minst en justeringsman som alltså ska utses av stämman.

Om en medlem kräver sluten omröstning på stämman, vad innebär det?

SVAR Med sluten omröstning menas att varje röstberättigad medlem avger sin röst skriftligen. Det går dock bra att avstå från att avge sin röst eller att rösta blankt. Det finns inga lagregler om att sluten omröstning måste genomföras, det är ordföranden för stämman som beslutar i saken. Om någon begär sluten omröstning under stämman bör sådan genomföras, om det inte är uppenbart obehövt.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbcc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson,
Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Peter Klaar.
Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Arkpressen