

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

Bostadsrättsorganisationerna kräver:

Avskaffa dubbelbeskattningen

Den 4 maj i år uppvaktade SBC, tillsammans med de två övriga bostadsrättsorganisationerna, finansministern och bostadsministern. De krävde att dubbelbeskattningen för bostadsrättsföreningar avskaffas.

Det finns i dag inga motiv för staten att behålla dubbelbeskattningen av bostadsrättsföreningar. För egnahem avskaffades inkomstskatten redan i samband med den stora skatteomläggningen i början av 90-talet och syftet var att den också skulle avskaffas för bostadsrättsföreningar. Men dubbelbeskattningen blev kvar eftersom det på den tiden var ytterst få föreningar som i praktiken blev beskattade. I dag blir den allt vanligare och det är dessutom vanligt att bostadsrättsföreningar betalar mer i inkomstskatt än i fastighetsskatt.

Krav på rättvisa

Inom SBC var cirka 45 procent av bostadsrättsföreningarna dubbelbeskattade 2003 enligt en ny utredning som SBC tillsammans med HSB och Riksbyggen överlämnade till finansminister Bosse Ringholm och bostadsminister Lars-Erik Lövdén. HSB pekade på att andelen dubbelbeskattade bostadsrättsföreningar inom HSB ökat från 20 till 25



Ulrika Francke och Göran Olsson från SBC överlämnade en utredning om dubbelbeskattning till bostadsminister Lars-Erik Lövdén.

procent. Inom Riksbyggen fanns 260 dubbelbeskattade bostadsrättsföreningar 2003 och det är ett antal som förväntas växa under kommande år.

Vid uppvaktningen krävde organisationerna också att regeringen snarast tar

initiativ för att genomföra rättvisa och neutrala villkor mellan upplåtelseformerna på bostadsmarknaden. Bostadsminister Lövdén har vid flera tillfällen lovat att regeringen ska ta ett sådant initiativ, men i sak har inget skett i denna fråga.

Meddela socialnämnden vid uppsägningar

Den 1 juli i år ändras åter bostadsrättslagen. Då blir alla bostadsrättsföreningar skyldiga att underrätta socialnämnden innan de säger upp en bostadsrättshavare på grund av störningar eller betalningsförsening.

När bostadsrättslagen ändrades senast – den som trädde i kraft 1 april 2003 – avstod regeringen, efter förslag från

Bostadsrättsutredningen, att föreslå att en anmälan till socialnämnden skulle vara obligatorisk vid förverkande av

bostadsrätten. Men Riksdagen kom till en annan slutsats – och beställde en ändring av bostadsrättslagen.

Uppgifter till socialförvaltningen

Enligt de nya ändringarna ska de sociala myndigheterna uppmärksammas på den ▶

Allt fler föreningar betalar mer i inkomstskatt

Allt fler bostadsrättsföreningar betalar allt mer i inkomstskatt. Det gäller både i stora städer och i mindre orter. Det visar en undersökning av inkomstskatten och fastighetsskatten 1999–2003 från SBC.

En aktuell undersökning bland SBCs medlemsföreningar visar att de nu betalar 33 procent mer i skatt 2003 än 1999. Undersökningen baseras på underlag från närmare tusen bostadsrättsföreningar som förvaltats av SBC under perioden 1999–2003.

Uttaget av inkomstskatt har under samma period ökat fyra gånger. Som jämförelse kan nämnas att konsumentprisindex under samma period ökade med 7,7 procent.

ÅR	INKOMSTSKATT	FASTIGHETSSKATT
1999	16 577	125 417
2003	64 978	122 834

Genomsnittlig skatt per bostadsrättsförening.

Ökar i hela landet

Den genomsnittliga bostadsrättsföreningen i undersökningen betalade 1999 17 000 kronor i inkomstskatt och 125 000 kronor i fastighetsskatt. År 2003 var motsvarande siffror 65 000 kronor i inkomstskatt och 123 000 kronor i fastighetsskatt.

I Stockholm betalade genomsnittsföreningen 1999 29 000 kronor i inkomstskatt och 133 000 kronor i fastighetsskatt. Samma föreningar betalade 2003 119 000 kronor i inkomstskatt och 155 000 kronor i fastighetsskatt. Fastighetsskatten ligger således kvar i samma storleksordning medan inkomstskatten ökat 3–4 gånger under perioden.

ÅR	GENOMSnitt	STOCKHOLM
1999	29%	46%
2003	43%	65%

Andel av bostadsrättsföreningar som betalar inkomstskatt.

Stockholm betalar mest

1999 betalade 29 procent av alla föreningar både fastighetsskatt och inkomstskatt och 2003 var motsvarande andel 43 procent. Den största andelen föreningar som betalar både inkomstskatt och fastighetsskatt finns i Stockholmsområdet.

Under 2003 betalade 65 procent av alla SBC-föreningar i Stockholm inkomstskatt. Under den undersökta perioden

1999–2003 har dock andelen föreningar som betalar inkomstskatt vuxit snabbast i SBCs södra region. Här betalade 1999 cirka 10 procent av föreningarna både inkomstskatt och fastighetsskatt. 2003 har den andelen stigit till 26 procent av de undersökta föreningarna i region Syd.

Fastighetsskatt

Utgår med 0,5 procent av taxeringsvärdet för bostäder i flerfamiljshus och 1 % för lokaler. För nybyggda hus utgår ingen fastighetsskatt under de fem första åren och halv skatt åren 6–10.

Inkomstskatt

Kallas också Bostadsrättskatt eftersom den enbart belastar bostadsrättsföreningar. Inkomstskatten utgår med 28 procent av en schablonintäkt som är 3 procent av taxeringsvärdet, med tillägg för ränteutgifter och reducering för räntekostnader.

► enskilda bostadsrättshavarens situation. Föreningen ska skicka ett rekommenderat brev till socialförvaltningen med uppgifter om den ansvariga bostadsrättshavarens namn, den lägenhet som det är fråga om samt vilka störningar som förekommit. Underrättelsen är en förutsättning för att uppsägning ska få ske.

Uppsägning vid allvarliga brott

Vid särskilt allvarliga störningar får dock en uppsägning ske utan föregående underrättelse. Men då krävs att bostadsrättshavaren har gjort sig

skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand. Ett annat exempel är när det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att vara verkningsfull och det är fråga om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden.

När det gäller uppsägning på grund av upprepade betalningsföreningar är dock föreningen inte skyldig att lämna något meddelande till socialnämnden.

SBCs årsredovisningar – nu på webben

Vid årsskiftet hade SBCs medlemsantal ökat till 3 997 föreningar och 15 330 bosparare. Och affärsverksamheten visar bra resultat även i år. Det framgår av SBCs årsredovisningar för 2003 som just färdigställda.

På samma sätt som föregående år finns årsredovisningarna upplagda på SBCs webbplats www.sbc.se för läsning eller nedladdning. Därför skickas de inte ut med automatik till alla medlemmar. Men för dem som föredrar den traditionella pappersutgåvan – ring så skickar SBC kostnadsfritt ett exemplar.

Öppna istället för att täta

Bostadsventilation ska ge ett bra klimat för både människan och byggnaden. Allergier, radonproblem, mögel, kallras och drag är exempel på problem där ventilationen spelar en betydande roll.



Fel ventilation kan ligga bakom många av de problem som kan uppstå i en byggnad. Men att enbart öka ventilationen löser ingenting. I stället kan andra problem uppstå och energiförbrukningen ökar. Därför gäller det att ta hänsyn till båda aspekterna när ventilationen ska justeras.

Tekniskt har man använt olika system för ventilation under olika byggperioder. *Självdragsventilation*, ventilation utan fläktar, bygger på att det är skillnader i temperaturer, och därmed lufttryck, inomhus och utomhus. Det är ett enkelt och pålitligt, men inte särskilt effektivt system. Särskilt inte på sommaren när det är lika varmt inne som ute.

Enligt fysikens lagar

Frånluftsventilation introducerades på 1930-talet och innebär att luften sugs ut med olika fläktsystem. Med utsug i kök, bad och toalettutrymmen får man genomluftning från sov- och vardagsrum till rummen där det finns mer föroreningskällor och vidare ut.

Enligt fysikens lagar måste det alltid tas in lika mycket luft som det sugs ut. Tilluften kommer då in genom ventiler under eller över fönster samt genom alla otätheter och springor som finns kring dörrar, fönster och väggar.

Det vanligaste problemet med denna typ av ventilation är det som upplevs som drag. Lösningen är inte att täta utan att istället öppna de "ordinarie" ventilerna och göra nya tilluftsöppningar. Då minskas draget på de önskade ställena.

De första *Från- och tillufts-systemen* dök upp under 1960-talet. De styr både till- och frånluft med separata fläktar. Systemen försvann då

de ansågs för dyra men återkom i slutet på 1970-talet främst för att de möjliggör återvinning av värme ur frånluften med hjälp av värmepumpar.

Hur kan vi påverka ventilationen?

I början av 1990-talet beslöt riksdagen införa så kallad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för att förbättra inomhusmiljön i bostäder och på arbetsplatser. I dag måste alla ventilationssystem i flerfamiljshus besiktigas med jämna mellanrum. Då undersöks om anläggningen fungerar på avsett vis och efter de krav som ställdes när anläggningen var ny. Funktionskraven varierar alltså beroende på vilket års byggnorm som huset är byggt efter.

De modernaste anläggningarna som är mest teknikintensiva, från- tillufts-systemen ska kontrolleras vart tredje år. Frånlufts-

systemen ska öVKas vart sjätte år och hus med självdragsventilation vart nionde år.

Protokollen från besikten skickas till kommunen och ett intyg om att kontrollen är utförd ska anslås i trapphuset.

Som regel byter man inte ventilations-system utan inriktar sig på att trimma in den befintliga anläggningen. Har ni ett fungerande system – förbjud medlemmarna att röra ventilationsdonen. Blir det fel balans i systemet är det lätt hänt att allt matos från en lägenhet trycks in hos någon annan.

"Lilla Edet-testet" ger en fingervisning om hur ventilationen fungerar. Ta en bit toalettpapper och håll det intill frånlufts-ventilen. Om pappret sugs fast fungerar ventilationen, om det däremot fladdrar utåt har du bakdrag, det vill säga helt fel.

Med allt effektivare fönstertätningssystem av till exempel silikon ökar tillufts-tillströmningen till de få otätheter som finns kvar. Med stängda tilluftsventiler blir det lätt halv storm genom brevlådor, nyckelhål i ytterdörrar och svarta sot-ränder av utomhusluften på tapeter och målningen i fönsternischer. Ett tips kan vara att ta bort en bit av fönsterkarmarnas tätningssystem högst upp.

Vädra med förstånd

Vädring är ett viktigt komplement till ventilationen. Låt badrumsdörren stå på glänt när badrummet inte används så förbättras ventilationen i hela lägenheten. Håll ventilerna rena, och om du kommer åt, dammsug gärna en bit in i kanalen. Gör rent fettfilter i spiskåpor med diskning samt se till att byta filtersatsen i kolfilter-fläkten minst en gång om året.

Kondens på fönster kan bero på att fönsterbänkar eller stora gardiner hindrar varmluften att cirkulera framför fönstret. Se till att varmluften som stiger från radiatorn kan svepa förbi fönstret utan hinder.

john.lundstrom@sbc.se



Känns styrelsearbetet motigt och tungt?

Som ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse är det inte alltid förtroendeuppdraget känns roligt och stimulerande. Tvärtom. Ibland kan det kännas rejält motigt.

Kanske har ni inte tid att lägga ner det arbete ni borde? Kanske känner ni osäkerhet inför beslut och åtgärder? Har föreningen rätt instrument och underlag för ett effektivt och roligare styrelsearbete? En sak är dock säker. Det finns alltid ställningstaganden att göra och beslut att fatta. Arbetet hopar sig och det är lätt att komma efter.

Visserligen har SBC ett stort kursutbud för att underlätta styrelsens arbete och skapa förutsättningar till att fatta rätt beslut. Men det är inte alltid man har möjlighet att gå.

Berätta om era framgångar och era svårigheter. Vi lovar att lyssna och lämna bra förslag till hur ni kan bli en ännu



bättre styrelse. Lösningen finns många gånger närmare än man tror.

Boka en kostnadsfri träff!

Våra regionkontor och föreningsrådgivare i Stockholm, Lena Nöjd och Bo Wahling, står till ert förfogande för ett sammanträffande.

Det kan ske vid ett ordinarie styrelsemöte eller kanske över en lunch.

När helst det passar er!

Ring eller skicka e-post, med förslag på datum!

Lena Nöjd, 08-775 72 39, lena.nojd@sbc.se
Bo Wahling, 08-775 72 41, bo.wahling@sbc.se

Frågor och svar

En av våra styrelseledamöter ska sälja sin del i bostadsrätten och flytta. Han kommer därför att avgå under innevarande år. Vi är lite osäkra på förfarandet när det gäller val av ny styrelseledamot. Kan man vid styrelsemöte ta in en av suppleanterna som ordinarie ledamot, eller måste man hålla en extra stämma?

SVAR Suppleanterna i styrelsen är ersättare tänkta att kunna rycka in i sådana här situationer när ordinarie styrelseledamot har förhinder. Det ska då framgå av varje styrelseprotokoll att suppleanten i fråga är tjänstgörande ledamot. Därmed får vederbörande beslutsrätt/ yttranderätt, och självfallet medföljer ansvar för de beslut som man är med och fattar. Så länge ni är beslutsmässiga i styrelsen så kan ni om ni således vill "hanka" er fram till nästa årsmöte på detta sätt. Observera dock att styrelsen själv aldrig får besluta att suppleant ska förordnas att vara ordinarie styrelseledamot istället. Sådana beslut måste fattas av medlemmarna på en föreningsstämma. Det är alltså bara på en föreningsstämma det kan fattas beslut om vilka som medlemmarna beslutar ska förtroendeväljas till ordinarie styrelseledamöter respektive styrelsesuppleanter. Vill/måste ni i er uppkomna situation utse ny ordinarie styrelseledamot måste ni således kalla till en extra föreningsstämma.

Beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet. Gäller detta samtliga på stämman eller samtliga i föreningen?

SVAR Det gäller samtliga i föreningen. Men observera: får man inte denna 100-procentiga majoritet vid ett tillfälle kan två stämmor ta beslutet med "ja" från minst hälften av de närvarande på första stämman och "ja" från minst två tredjedelar på den andra.

Informationsträff om radon och egenkontroll

Välkommen till en kostnadsfri informationsträff om radon och egenkontroll.

Anna Bengtsson, Miljöförvaltningen i Stockholm berättar om, och svarar på frågor som rör:

- Fakta om radon och dess hälsorisker.
- Fakta Lagstiftningen inom området.
- Fakta Egenkontroll för fastighetsägare.
- Fakta Kort information om radonprojektet Miljöförvaltningen i Stockholm driver.

Onsdagen den 16 juni 2004 kl 17–18.30 på SBCs kontor, Luntmakargatan 18, 2 tr. Deltagandet är kostnadsfritt för två deltagare per förening. Begränsat antal platser.

Anmälan till:
margaretha.soder@sbc.se, tfn 775 72 30 senast den 11 juni.



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

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