

sbcdirekt

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

”En stor framgång för bostadsrättshavarna i Stockholm”



Från regionerna: Stockholm

Trots många protester från bland annat SBC fattade Stockholms politiker i juni beslut om att chockhöja tomträttsavgälderna. Extra hög blev höjningen för bostadsrättsföreningar.

Extra hög blev höjningen för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningar som inte äger sina tomter ska tvingas höja månadsavgifterna med 500–1 500 kronor per månad! Markhyran ska dessutom enligt beslutet vara 40 procent högre för bostadsrätter än för hyreshus.

Lagen tillåter dock inte att kommunen behandlar medborgarna olika. Därför överklagade SBC beslutet med hjälp av en medlem.

Nu har länsrätten i Stockholm gett SBC:s bostadsrättshavare rätt. Den modell som kommunen har förespråkat för att göra skillnad mellan hyresrätter och bostadsrätter kan inte anses grunda sig på objektiva godtagbara skäl och strider mot likställighetsprincipen, skriver länsrätten i sin dom.

– Det är en stor framgång för bostadsrättshavarna i Stockholm, säger SBC:s vd Ulrika Francke. Nu förutsätter vi att kommunen backar och ger både bostadsrättsföreningar och hyresrätter samma ”rabatt” på tomträttsavgälderna. Även om avguldshöjningarna begränsas till nivån som föreslås för hyreshus kommer det att svida i stockholmarnas plånböcker, säger Ulrika Francke.

Länsrätten upphävde det överklagade beslutet i den del som innebär särbehandling av tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med bostadsrätt.



Illustration Patrik Agemalm

Nya redovisningsregler för föreningens fonder

Känner du igen anmärkningen "nya redovisningsprinciper"? Den finns med i de flesta årsredovisningar som nu sammanställs. Här berättar vi vad detta betyder i praktiken.

Bakgrunden är att Bokföringsnämnden har uppmärksammat att bostadsrättsföreningar traditionellt använt begreppet "avsättning" fel. De menar att avsättningar eller skulder bara kan uppkomma om det rör förpliktelser mot tredje man – alltså inte när bostadsrättsföreningar reserverat medel för reparationer och underhåll på de egna tillgångarna.

"Våra" fonderingar handlar i stället om uppbyggnad av, eller i motsatt fall, ianspråktagandet av det egna kapitalet i bostadsrättsföreningen. Därför ska inte fonden bokföras i resultaträkningen utan endast i balansräkningen.

När det gäller Eget kapital skiljer man på Fritt respektive Bundet eget kapital. Det fria egna kapitalet är sådant som kan delas ut – alltså handlar föreningens reparationsfond om förändringar i det bundna egna kapitalet.

Annan bild av ekonomiskt läge

Det kan diskuteras vilken metod som är den bästa, men "god redovisningssed" kräver att man följer Bokföringsnämndens allmänna råd, i detta fall BFNAR 2003:4. Realekonomiskt spelar bokföringsmetoden ingen roll – föreningen blir vare sig fattigare eller rikare beroende på hur fonderingen redovisas. Men den nya redovisningsmetoden kan ge en annan bild av föreningens ekonomiska läge.

Vi exemplifierar med en bostadsrättsförening som vi driftsmässigt går med ett

överskott på 100 000 kronor och som renoverat fasaden för 500 000 kronor med hjälp av fonderade pengar. Tidigare redovisades detta i resultaträkningen som driftsnetto (100 000 kronor) minus ommålningskostnaderna (500 000 kronor), plus ianspråktagande av underhållsfonden (500 000 kronor), det vill säga **årets vinst 100 000 kronor**. Detta överskott föreslår då normalt styrelsen stämman att föra i ny räkning.

I årets bokslut – där fonden enbart ska synas i balansräkningen – syns i resultaträkningen enbart årets driftsöverskott 100 000 kronor och målerikostnaden 500 000 kronor, på sista raden står **ett underskott på 400 000 kronor**. Men rimligtvis föreslår då styrelsen i förslaget

till resultatdisposition att underhållsfonden ianspråktagas med 500 000 kronor och att resultatet därefter, ett överskott på 100 000 kronor balanseras i ny räkning.

I balansräkningen visas samtidigt tydligt hur underhållsfonden påverkas av förslaget till resultatdisposition.

Som synes kommer samma summa att balanseras i ny räkning vilken metod man än väljer, trots att resultaträkningen uppvisar stora olikheter.

Faran med denna nya metod är att

många kan missuppfatta det resultat som står på sista raden i resultaträkningen – det är ju det resultatet som vi har fått lära oss att studera först – och sätta som främsta värdeområde. Men nu "tillkommer" alltså avsättningar till underhållsfonden utanför resultaträkningens sista rad. Ett stort överskott kan av somliga tolkas som att det finns utrymme för avgiftssänkningar – i stället för det som i själva verket indikeras, ett stort behov av underhållsfonderingar.

Större fokus på balansräkningen

Uppenbart är att de nya reglerna kräver en stor portion pedagogik från styrelsen för att årsredovisningarna ska läsas på rätt sätt, enligt Bokföringsnämndens råd.

Det nya sättet att hantera föreningens reparationsfond sätter större fokus på det som ekonomer ofta finner mest intressant – balansräkningen. Genom att läsa balansräkningen noga kan man skapa sig en bild av föreningen, dels vad som har hänt tidigare, dels vad som kommer att hända. Om man däremot låter fokuset ligga på den kortsiktiga resultaträkningen

"De nya reglerna kräver stor portion pedagogik från styrelsen"

ser man endast hur det senaste året har varit. En viss sammanblandning sker ofta i bytet av olika metoder, men när de pedagogiska och redovisningstekniska problemen är övervunna kan det nya sättet att redovisa reparationsfonden leda till ett mer långsiktigt perspektiv vid granskning av föreningens räkenskaper. Frågan om det finns täckning för reparationsfonden i form av likvida medel eller låneutrymme är fortsatt en aktuell frågeställning.

Skattereduktion för bredband

Kan rotavdrag sökas för bredbandsinstallation? Svaret är nej. Däremot finns en särskild möjlighet för bland annat bostadsrättsföreningar att ansöka om skattereduktion för installation av bredband. Den reduktionen gäller dock inte den enskilde bostadsrättsinnehavaren utan det är föreningen som kan få skattereduktion.

Underlag för skattereduktion omfattar utgifter för arbete och material som avser den del av bredbandsinstallationen som görs fram till en anslutningspunkt. Följande regler gäller:

- Utgiften måste överstiga 8 000 kronor per bostad/lägenhet eller lokal.
- 50 procent av den del som överstiger 8 000 kronor eller, i fråga om hyreshus, 8 000 kronor

per bostad eller lokal som har anslutits, berättigar till skattereduktion.

- Skattereduktion medges med 5 000 kronor eller, i fråga om hyreshus, högst 5 000 kronor per bostad eller lokal som har anslutits.
- Installationen måste tas i bruk senast den 31 december 2005.

Skattereduktionen minskar den slutliga skatten genom avräkning mot bland annat statlig inkomstskatt, kommunal inkomstskatt och statlig fastighetsskatt. Vid ansökan används skatteverkets blankett SKV 4508. Finns på www.skatteverket.se eller kan beställas från skatteverket.



Nu blir det möjligt att bli aktieägare i SBC!

I år ska medlemmarna ges rätt att köpa aktier i SBC. Det ger alla en chans att ta del av SBCs goda utveckling.

Foto: futureimagebank.com



SBC vänder sig alltså med en så kallad nyemission direkt till alla medlemmar i SBC.

– Det innebär att medlemmarna får en chans att ta del av SBCs goda utveckling, berättar Lennart Hedquist, ordförande i SBC:s styrelse.

Syftet är att skapa ägarspridning i SBC. Sveriges BostadsrättsCentrum AB som idag är helägt dotterbolag till den ekonomiska föreningen SBC ek för men också att stärka SBC som aktör på bostads- och byggmarknaden.

– Vi har länge sökt en lösning för att medlemmarna i den ekonomiska föreningen ska kunna få del av den positiva utvecklingen på ett individuellt plan.

Det har gått bra för SBC. Vinsterna bidrar till fortsatt tillväxt, men samtidigt borde det vara möjligt för medlemmarna att få del av den.

– Nu har vi hittat en lösning som gör att medlemmarna kan vara med och ta en aktivare roll även som aktieägare i bolaget.

Nyemissionen ger alla bosparare och bostadsrättsföreningar möjlighet att teckna ett visst antal aktier. Om inte alla utnyttjar rättigheten att köpa kommer dessa aktier erbjudas dem som har önskat sig en större tilldelning. Skulle inte alla aktier köpas kommer resterande delen att tecknas av den ekonomiska föreningen.

Hur förmånlig är nyemissionen?

Självklart kan vi inte lova en positiv utveckling av aktien. Vi kommer att sätta ett pris som blir exklusivt för medlemmar.

Därför vänder vi oss inte till marknaden i det här skedet.

Hur ser riskerna ut?

Alla aktieinvesteringar är förenade med risk. Vi är som alla andra företag beroende av omvärlden. Vi kan idag se en stabil och positiv utveckling för SBC. Vi tar inga stora risker i vårt byggande och vi har inga osålda lägenheter, påpekar Lennart Hedquist.

Kommer SBC aktien att kunna bli en aktie med god direktavkastning?

Ja, förmodligen. Det är vår ambition att ha en hög direktavkastning på aktien. Vad det innebär konkret i procent eller i kronor och ören i utdelning på varje aktie är naturligtvis för tidigt att säga. Det vi kan ange är att vi har för avsikt att ge utdelning redan för räkenskapsåret 2005.

Blir aktien noterad?

Ja, vi siktar på att ha aktien noterad på Aktietorget.

I dag äger ju medlemmarna i SBC indirekt bolaget. Varför ska man bli ägare "två gånger"?

Det stämmer att medlemmarna som kollektivt är ägare. Men det finns idag ingen möjlighet att som bostadsrättsförening eller privatperson äga aktier i SBC. Därmed får man inte heller del av de värden som skapas i SBC.

Syftet med emissionen är också att stärka banden mellan SBC och kunderna.

– Vi vill ha mer av partnerskap med våra medlemmar och kunder.

Hur går emissionen till rent praktiskt?



Alla medlemmar kommer att få ett prospekt hemskickat. Av detta framgår villkoren, hur man ska göra och vad det kostar. Då har man några veckor på sig att ta ställning till om man vill teckna sig eller ej.

Vad ska SBC göra för de pengar som nu väntas tillskjutas som nytt ägarkapital?

Framför allt skapar det en grund för SBC att genomföra nya bostadsprojekt i attraktiva områden och att utveckla tjänsterna till bostadsrättsföreningar.

Hyresgästerna måste också godkänna bygget

Har bostadsrättsföreningen hyresgäster gäller det att tänka till en extra gång, i synnerhet när man ska bygga om. Glömmer man bort hyresgästernas godkännande kan det kosta.

Många föreningar har utyrda bostäder och lokaler. Då är det hyreslagen – inte bostadsrättslagen – som reglerar alla hyresförhållanden. Föreningen kan inte i något läge mot hyresgästen återropa sina stadgar eller bostadsrättslagens bestämmelser.

Hyreslagen är i stor utsträckning en skyddslagstiftning för hyresgästerna. Några avvikelser från reglerna tolereras i allmänhet inte och överenskommelser som träffas med hyresgästen gäller inte om de strider mot hyreslagen. Om föreningen till exempel träffar avtal om en ny hyra med hyresgästen kan denne omedelbart efter en sådan överenskommelse begära att hyrans skälighet prövas av hyresnämnden.

Reglerna för hyresrätten är komplicerade och avvikelser innebär nästan alltid ogiltighet till nackdel för hyresvärden, det vill säga bostadsrättsföreningen.

Höjd standard

Bostadshyresgäster har numera ett direkt inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten i fastigheten de bor i. Det gäller särskilt standardhöjande arbeten som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde samt åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av lägenheten eller gemensamma delar av fastigheten.

För att utföra vissa arbeten måste föreningen ha berörda hyresgästers godkännande. När det gäller arbeten i lägenheten ska hyresgästen i den berörda lägenheten godkänna arbetet innan detta påbörjas.

Om arbetena avser de gemensamma delarna av fastigheten, till exempel tvättstugan, ska mer än hälften av hyresgästerna lämna sitt godkännande. Lämnar inte hyresgästerna sitt godkännande måste föreningen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden innan arbetena får påbörjas.

Om föreningen missar att begära godkännande eller tillstånd när detta krävs får föreningen inte höja lägenhetens hyra förrän det har gått fem år sedan arbetena slutfördes.

Så fungerar "egenkontroll"

I höstas kom uppmaningar från miljö- och hälsoskyddsnämnder om att följa miljöbalkens bestämmelser om "egenkontroll". Kraven är dock inte helt tydliga. Här hjälper vi dig att reda ut begreppen.

Begreppet egenkontroll är faktiskt inte särskilt nytt. Det infördes redan 1988 i den lagstiftning som föregick miljöbalken. Miljöbalken är lagsamlingen med miljöregler för all verksamhet, alltifrån små fastighetsägare till stora industrikomplex. Tankegångarna bakom reglerna om egenkontroll påminner om de miljölednings- och kvalitetssystem (till exempel ISO 14001) som används inom näringslivet. Nytt är att myndigheterna mer aktivt har börjat informera om "egenkontroll" och hänvisa till paragrafen, bland annat i den radonmätningsskampanj som pågår.

Så här står det i miljöbalkens 26 kapitel, 19§:

"Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön skall fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar.

Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd skall också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön."

De områden som avses när det gäller bostäder handlar om till exempel ljus, värme, kyla, drag, fukt, buller, luftföroreningar, radon och mögel.

Tänk efter före

Till skillnad mot annan lagstiftning, som oftast talar om vad man får och inte får göra handlar det här om att mer svårdefinierade krav. Vad menas med "befaras medföra olägenheter"? Hur mycket ska planeras för att det ska kallas fortlöpande? Vilka krav ställs på hur och att man kontrollerar verksamheten?

Det finns inte några klara svar på denna typ av frågor – och det är säkert lagstiftarens mening att det inte heller ska finnas den klara typen av checklistesvar. Syftet är att den som är ansvarig för verksamheten verkligen ska tänka efter

före och kontrollera verksamheten så att människor eller miljö inte skadas.

Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2001:2) innehåller ytterligare specificering om egenkontroll. Där står dock att "egenkontroll bör i varje enskilt fall tillämpas utifrån miljöbalkens syfte – att främja en hållbar utveckling". I denna författning konstateras också att "små verksamheter med liten påverkan på människor och miljö ... kan vanligen också göra egenkontrollerna mindre och enklare".

En planerad och väl fungerande egenkontroll bör, enligt lagstiftningen också kunna dokumenteras. I idealfallet innehåller dokumenten inte bara beskrivningar och mätningar av husets miljö, mätresultat och rutiner, utan redogör också för tekniska, administrativa och organisatoriska frågor.

Omvänd bevisbörda

Tolkningen av vad som är rätt och tillräcklig egenkontroll kompliceras av att för hela miljöbalken gäller krav på omvänd bevisbörda. I dessa fall är det inte myndigheten som ska bevisa att till exempel bostadsrättsföreningen har gjort fel, det är den anklagade som ska bevisa att de har gjort rätt. Det finns, så vitt vi känner till inte heller några rättsfall som kan ge vägledning om hur mycket arbete som ska krävas från en bostadsrättsförening.

Uppenbart är dock att grundtanken bakom lagstiftningen är att en dokumenterad, nedskrivna "egenkontroll" ska vara ett stöd för att undvika diskussioner med kommunens miljöskyddsnämnd.

Det finns således inga lagkrav på att bostadsrättsföreningens egenkontrollplan opå kallat ska vara upprättad och genomförd före det och det datumet.

Egenkontroll – i miljöbalkens mening – handlar om att styrelsen som vanligt aktivt och engagerat ska veta vad de gör och vara medveten om vilka miljökonsekvenser olika åtgärder kan medföra – men inga nya krav på nya rutiner eller administrativa bördor.

FRÅGOR & SVAR

? Vår förening har stämma i april. Tidigare styrelser har uppburit en blygsam ersättning för sitt styrelsearbete. Men nu väntar omfattande arbeten på fastigheten, bland annat ska stambytte göras. Vi har hört att stambytet är förknippat med mycket arbete och undrar hur stort arvodet bör vara för den styrelse som väljs nu i april?

SVAR: Ett stambytte medför ökad arbetsbelastning som vanligen motiverar ett högre arvode eftersom den eller de personer som ansvarar för handläggningen lägger ned väldigt mycket av sin tid. Hur stort arvodet bör vara är svårt att säga – det beror mycket på hur arbetet organiseras. Man måste undvika att en eller flera styrelseledamöter sliter ut sig för i princip ingen ersättning samtidigt som resten av medlemmarna enbart drar nytta av "slitvargens" insatser.

Det är föreningens medlemmar som fattar beslutet på föreningsstämman och kan då visa sin uppskattning över att personer ur föreningen tar på sig detta arbete.

? I vår förening har vi ingen bra erfarenhet av unga medlemmar.

De vill inte sitta i styrelsen och är sällan med på städdagar. Vi som har passerat ungdomsåren har börjat tröttna på detta. Nu har vi fått in en ansökan från en "grabb" som bara är 22 år och vi vill inte ha in honom i föreningen. Kan vi neka honom medlemskap?

SVAR: Nej, det kan ni inte! När stadgarna tillåter viss lägsta ålder bland medlemmarna kan man säga nej till en ansökan. Ni ska ta ställning till denne unge sökandens medlemskapsansökan på precis samma sätt som från andra sökanden till er förening.

Vid en besiktning har det visat sig att flera lägenheter har våtrumsgolv eller golvbrunnar som bör åtgärdas.

? Vilka möjligheter har föreningen att förmå medlemmarna att fullgöra sitt underhållsansvar?

SVAR: Ni ska upplysa medlemmarna om deras underhållsansvar och konsekvenserna av ett bristfälligt underhåll. Det vill säga att de kan bli ansvariga för skador, inte bara i sitt eget badrum, utan även på föreningens egendom (bjälklag/vägg) och under/intelligande lägenheter som kan komma att skadas vid en vattenskada. Om det uppstår akuta skador som påverkar fler än den som bor i lägenheten har föreningen rätt att gå in, och på medlemmens bekostnad åtgärda skadan.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-501 150 00

www.sbc.se Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcdirekt.se

För insänt ej beställt material ansvaras ej. SBC Direkt finns också att läsa på www.sbc.se

Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adressetiketten ovan för att logga in.