

# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## SVÅRT ATT BYTA KABEL-TV-LEVERANTÖR

**Att regelbundet se över föreningens avtal med leverantörerna är en god regel. Men att byta kabel-tv-leverantör är inte enkelt – utan i många fall helt omöjligt.**

**LÄNGE HAR FRÅGAN** om bindande avtal med orimligt långa löptider stått i fokus. Dessa långa avtal – tio-, femton- och tjuugoåriga avtal förekommer – tecknades i samband med att leverantörerna bekostade installationen av anläggningen för cirka tjuugo år sedan. De motiverades som garanti för att kabel-tv-företagen skulle få återbetalning för sina investeringar. De avtal som tecknas i dag har väsentligt kortare bindningstider (tre år med ett års uppsägning). Men nu visar det sig att avtalens längd inte spelar någon större roll. För när nu avtalen löper ut kan det vara mycket svårt att byta leverantör!

Orsakerna är två: För det första har kabel-tvnäten uppgraderats och erbjuder idag möjlighet till internetanslutning. För dessa anslutningar har leverantörerna tecknat individuella avtal – med olika innehåll och olika löptider – direkt med abonnenterna. Vad som händer med dessa individuella avtal om föreningen "klipper ledningen" till leverantören har så vitt vi vet inte prövats. Men den tydligaste, och svåraste bind-

ningen till den befintliga leverantören är troligen alla de leverantörsspecifika internetadresser som medlemmarna har fått, exempelvis NN@comhem.se eller N.N@chello.se. Går det verkligen att skapa majoritet i föreningen för att alla ska tvingas byta sina internetadresser?

### En fråga för årsmötet

Den andra frågan som binder föreningarna till de befintliga leverantörerna är bristen på konkurrens mellan de fåtliga större kabel-tv-företagen.

Flera mindre föreningar kan berätta hur svårt det är att få in konkurrerande offerter vid försök till byte – även i städer där kabel-tv-signalerna i huvudsak distribueras via stadsnät. Om leverantören inte har någon annan fastighet som kund i närområdet måste de betala för överföringen från sin inkopplingspunkt till kunden. Har kabel-tv-leverantören däremot andra kunder i närheten kan de dra egna ledningar mellan fastigheterna och därmed slå ut avgifterna till stadsnäten.

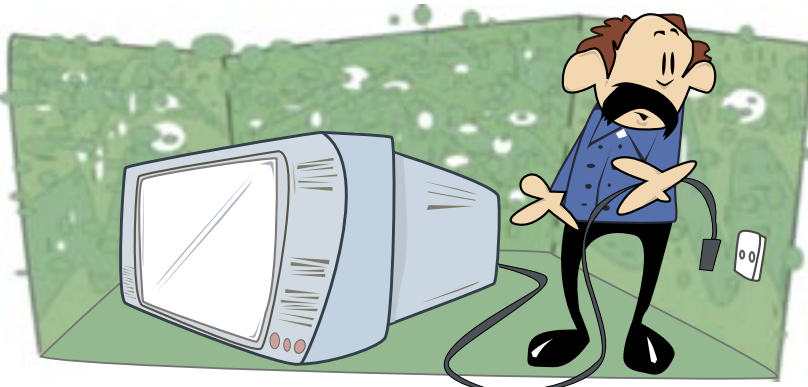
Ett byte av kabel-tv-bolag är en fråga

som säkert kommer att engagera många av medlemmarna. Utöver att internet-avtalen påverkas så skiljer det sig i kanalutbud mellan de olika leverantörerna. UPC i Stockholm erbjuder till exempel avtal som innebär att föreningen betalar 10–15 kronor/månad och lägenhet för service av fastighetsnätet och distributionen av de obligatoriska och kostnadsfria SVT 1, SVT 2 och TV 4. Därutöver erbjuds de boende att köpa olika kanalpaket. Marknadsdominanten Comhem med 1,4 miljoner anslutna hushåll säljer normalt ett grundpaket med nätservice och cirka tio tv-kanaler kollektivt till bostadsrättsföreningen för i storleksordningen 60 kronor per lägenhet och månad. I många fall krävs dessutom att man byter antenntuttaget i lägenheten. Därför bör frågan om byte av kabel-tv-operatör avgöras på en föreningsstämma och inte enbart tas som en styrelsefråga.

### Fler och fler leverantörer

Slutsatsen är att – när föreningarnas kabel-tv-avtal löper ut och det bedöms som möjligt att byta leverantör med hänsyn till individuella internetabonnemang – kontrollera då vilka leverantörer som finns i grannfastigheterna och begär in offerter. Men bli inte alltför förvånade om ni finner att det inte går att byta.

Framtiden för oss som tv-tittare i flerkonfamiljshus ser dock väsentligt bättre ut än på många år. Lokalt byggs stadsnät för datatrafik på de flesta håll i landet. Dessa kommer att medföra att det är enklare att etablera nya konkurrerande tv-företag. Det har också visat sig att det är möjligt att skicka ut tv-signaler både via koppartrådarna som används för telefoni och via lokala nätverk som byggs för internet-access. Inom den närmaste femårsperioden väntas dessa tekniker bli kommersiellt intressanta. Dessutom finns det digitala marksända nätet som via Boxer med ganska enkla medel bör kunna distribueras på samma sätt som i gamla centralantennanläggningar.



# MÅSTE ALLA GÖRA AVSKRIVNINGAR PÅ FASTIGHETEN?

I bokslutstider ser många över hur ekonomin och avgiftsnivåerna ser ut. Då märks att avskrivningarna av föreningens fastighet och är en betydande kostnadspost. Men är detta verkligen rimligt när fastighetens värde bara ökar, frågar sig många? Måste alla bostadsrättsföreningar göra avskrivningar?

Traditionellt svarar de flesta, även vi inom SBC, att man oavsett läge bör följa Bokföringsnämndens rekommendation att skriva av fastigheten enligt en plan. Avskrivningstiden kan dock vara väldigt lång, 100–200 år, det vill säga 1-0,5 procent årlig avskrivning.

Men, många menar nu att det finns anledning att ifrågasätta detta.

Inledningsvis ska kanske noteras att det inte är straffbart att avvika från Bokföringsnämndens rekommendationer – men om man gör det ska det tydligt anges i föreningens årsredovisning.

Traditionellt tänker många på bokslutsdispositioner och avskrivningar i termer av hur affärsdrivande fastighetsbolag agerar – där ser man avskrivningar (eller avsättningar och fonderingar) som ett sätt att minska vinsten och därmed skatten. Men så fungerar det inte i schablonbeskattade bostadsrättsföreningar. Därför får/bör man också tänka lite annorlunda när det gäller bostadsrätter.

I detta fall är det kanske mer rätt att jämföra bostadsrätternas ekonomi med läget för en villaägare – i båda fallen är kopplingen till den enskildes plånbok stark och man behöver inte skriva av med skatteskäl som motiv. Bostadsrättsföreningens styrelse ska balansera mellan att dels se till föreningens och husets långsiktiga intresse, men samtidigt beakta att de leder en ekonomisk förening som i första hand ska ta tillvara medlemmarnas ekonomiska intresse. Den förståndige villaägaren gör kanske avsättningar, reella eller enbart

”mentala” avskrivningar av sin fastighet – men knappast i ett läge när värdet på huset stiger extremt kraftigt.

## Många vill höja avgiften

Avskrivningar är normalt till för att markera att fastighetens värde minskar över tiden. Men i storstadsområden är det tvärtom – taxeringsvärdena har i många fall fördubblats på kort tid. Trots detta avstår man, helt korrekt enligt den så kallade försiktighetsprincipen, att skriva upp värdet på fastigheten. Man kan med rätta fråga sig varför man skriver av värdet i detta läge. Syftet med bokföring är ju trots allt att ge en korrekt verklighetsbeskrivning.

Många ekonomiansvariga vill säkert att föreningen ska höja avgifterna för att resultatmässigt täcka upp den resultatförsämring avskrivningarna leder till. Men konsekvensen av detta kan bli att föreningen bygger upp en fond vars räntenetto ökar den schablonberäknade så kallade inkomstsikten. Lite hårdtaget blir då resultatet att föreningen tar beskattade pengar från medlemmarna i form av årsavgifter för att höja skatten!

## Viktigt med en balans

De två viktigaste frågorna för föreningar att bevaka är dels kassaflödet – klarar vi i föreningen av att betala våra löpande kostnader, eller måste vi låna och därmed skjuta upp betalningen på framtida medlemmar, dels om man har en bestämd uppfattning om hur framtida renoveringsåtgärder ska betalas. Är

avsikten att låna eller ska man betala med egna fonderade medel? Eller hur ska balansen se ut mellan egna insatser och lån? Observera att förutsättningarna för att låna ytterligare pengar kan skilja sig åt väldigt mycket beroende på hur fastighetsmarknaden ser ut på orten och hur föreningens finanser ser ut.

Viktigt är också att fundera över hur föreningens avgiftsnivåer ser ut över tiden. Det ska ju varken vara så att avgifterna är alltför höga i dag för att man ska få låga avgifter i framtiden, eller att avgifterna i dag är så lågt satta att man tvingas göra drastiska höjningar i morgon för att ”boendestandarden” ska hållas oförändrad.

I vilket fall är det viktigt att styrelsen diskuterar igenom saken både inom sig och kanske viktigast, med föreningens revisor. Ska man välja den otraditionella vägen utan avskrivningar av fastigheten krävs att man både har tänkt igenom saken och tydligt motiverar det i årsredovisningen.

## DETTA ÄR KONTROVERSIELLT!

Ovanstående artikel berör ett omstritt ämne. Många ekonomer menar att risken är stor att föreningarnas revisorer inte vill godkänna boksluten som saknar avskrivningar av fastigheten.

Samtidigt speglar artikeln aktuella tankegångar i många bostadsrättsföreningar. Hör av er med synpunkter till [mats.lindback@sbc.se](mailto:mats.lindback@sbc.se). Slutsatserna vad gäller avskrivningar är på intet sätt någon rekommendation från SBC, se artikeln istället som ett debattinlägg. Boksluten är för viktiga för att enbart lämnas åt slentrianmässigt brist på engagemang!

## Fel uppgifter om energideklarationer och certifiering

I tidningar – och även i SBC Direkt – har det skrivits en hel del om Bengt Nymans utredning om ”Energideklarering av byggnader”. Uppdraget var att fullfölja ett EG-direktiv som – med hjälp av deklarationer, certifierat och en databas – ska minska Sveriges, och Europas produktion av växthusgaser. Energideklarationerna ska, enligt förslaget, göras av en utomstående expert vart tionde år eller med samma intervall som dagens

OVK-inspektioner av ventilationssystemen. Eftersom systemet förutsätter att en ny yrkeskår av ”energiexperter” utbildas och nya databaser skapas föreslås att reglerna ska gälla från 2006 men att de först kan vara ”i full drift” 2009.

Förslaget har mött hård kritik från bygg- och fastighetsbranschen, men också från myndigheter som till exempel Boverket. Systemet förväntas bli både dyrt och krång-

ligt och kommer i sig knappast att spara några större mängder energi.

I några tidningar har dock förekommit uppgifter – och ett antal har oroligt hört av sig till SBC – om att viten kommer att utgå från nästa årsskifte om lägenheter säljs utan energicertifikat. Detta är alltså fel – till att börja med får vi avvakta den eventuella proposition som i skrivande stund ännu inte finns.



# NY LAG OM LÄGENHETSREGISTER

**FÖR ATT UNDERLÄTTA** insamlingen av statistik för planering och forskning om Sveriges hushåll och bostäder föreslår regeringen nu att ett nytt lägenhetsregister inrättas nästa år. Mellan 1930 och 1990 genomfördes det vart femte år stora folk- och bostadsräkningar. Nu är avsikten att ta hjälp av ny teknik för att samla in de data om levnadsförhållandena i Sverige.

Men för detta behövs en förteckning över samtliga lägenheter. Efter en mindre lyckad försöksperiod med tester i Gävle och Högalids församling i Stockholm och flera utredningar föreslår regeringen nu i ett reviderat lagförslag att alla lägenheter ska ges ett nytt fyrsiffrigt nummer. De två första siffrorna ska beskriva vilket våningsplan som lägenheten finns på, och de två sista anger lägenhetens ordningsplats på respektive våning.

Går förslaget igenom kommer reglerna att gälla från 2006. Som bostadsrättsförening kommer man att åläggas anmäla vilka lägen-

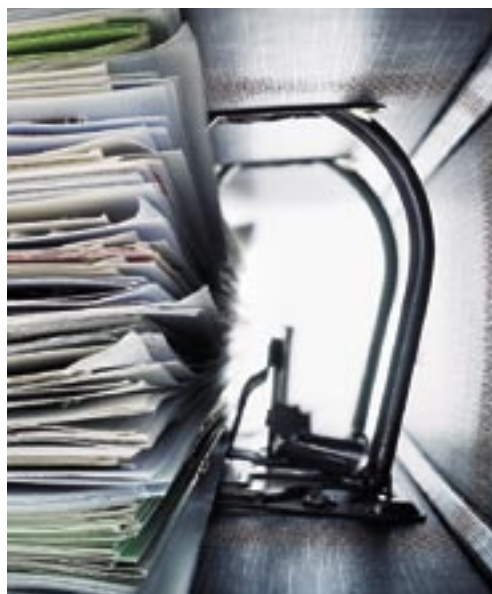
heter som finns och deras adress. Därefter ska alla boende informeras om numret på den lägenhet som de bor i och anslag ska också sitta i porten om vilka nummer som gäller. Successivt kommer därefter nummersystemet att införas i folkbokföringen. Det finns inget krav på att de nya numren ska samordnas med föreningens egen eventuella numrering i lägenhetsregister eller ekonomisystem, men troligen kommer allt fler att successivt samordna sin egen numrering med de nya registernumren.

Vi noterar också att utöver denna fråga om lägenhetsregister finns det flera utredningar och förslag om register och dataregistrering av lägenheter och fastigheter som SBC Direkt har behandlat under det senaste året – men som i sig inte har något med varandra att göra, förutom att de handlar om att samla in uppgifter om fastigheterna.

## Skatteverket samlar in underlag för nästa fastighetstaxering

I mitten av maj kommer Skatteverket att skicka ut blanketter till 15 000 fastighetsägare av flerbostadshus, det vill säga även till många bostadsrättsföreningar. Blanketterna liknar vanliga deklarationsblanketter, men denna gång är inte syftet att ändra taxeringsvärdet för det enskilda huset. Syftet är i stället att undersöka de aktuella hyresnivåerna som underlag inför nästa fastighetstaxering år 2007. Förberedelsearbetet inför denna fastighetstaxering följs av en referensgrupp som Skatteverket har inrättat. Där finns också SBC representerat.

Uppgifterna i "provdeklarationen" ska fyllas i och skickas in inom tre veckor. Det förtjänar att påpekas vikten av att de som tillfrågas anger de aktuella hyresnivåerna – för låga hyresnivåer i dag leder paradoxalt nog till att kommande taxeringsvärden blir för höga!



## Årsredovisningen till Bolagsverket

Bostadsrättsföreningar med större bokförda tillgångar än tusen prisbasbelopp, det vill säga 39,4 miljoner de senaste två åren är skyldiga att skicka in sin årsredovisning och revisionsberättelse till Bolagsverket senast två månader efter stämman. Kopian på årsredovisningen ska bestyrkas och ordföranden ska intyga att stämman har beslutat disponera vinsten i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen. Dessa föreningar har också krav på sig att infoga en kassaflödesanalys i sin årsredovisning samt upprätta och insända en delårsrapport under året.

Föreningar med mindre tillgångar behöver alltså inte skicka in årsredovisningen.

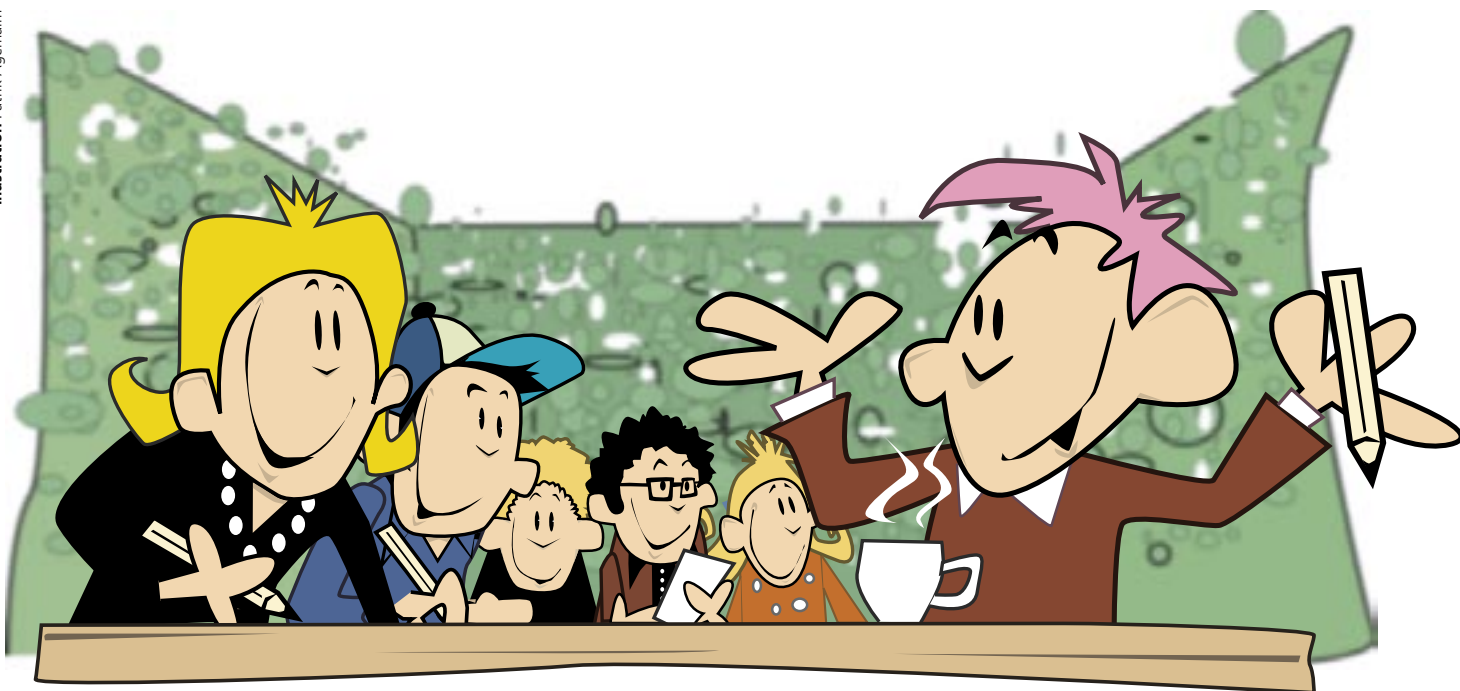
## Rättelse: 800 kr till Bolagsverket.

Det blev fel i förra numret av SBC Direkt i artikeln om vad som ska göras efter stämman. För att göra en ändringsanmälan till Bolagsverket ska man betala in 800 kr - ingen annan summa.

## Värdeintygen behövs inte längre

Från den 1 januari 2005 behöver bostadsrättsföreningar inte längre lämna några så kallade värdeintyg om lägenhetens förmögenhetsvärde i samband med bouppteckning för avlidna medlemmar. Detta beror på att bouppteckningen inte längre kommer att ligga till grund för uttag av arvskatt då denna liksom gåvoskatten avskaffades vid årsskiftet. I bouppteckningen ska i stället marknadsvärdet av lägenheten tas upp.

Styrelsen kan inte, och har ingen skyldighet att lämna uppgift om lägenheternas marknadsvärde. För att få fram denna uppgift får boupptecknarna i fortsättningen vända sig till en eller flera mäklare för att få lägenheten värderad.



## SUCCÉ FÖR SBCS GRATISKURSER

DRYGT 1000 styrelseledamöter har under våren utnyttjat tillfället att kostnadsfritt lära mer om föreningsliv och styrelsearbete i SBC:s regi. På sex orter – och fullsatt på alla ställen – har gratisutbildningen "Du och din förening" arrangerats.

Tanken bakom kurserna är att om fler kan mer om bostadsrätt är det en fördel för alla. Även för dem som hamnat i styrelsen blir arbetet mer effektivt med ökad kunskap. Bostadsrätten är en kooperativ boendeform som ställer stora krav på samarbete och tolerans. I styrelserummet sitter man som representant för helheten, inte för att bevaka sina egna, "privata" intressen.

### Kunskap ett krav

Lärarna har också påpekat att bostadsrättsformen omges med en mängd lagar och regler och att detta vittnar om att samhället ställer krav på föreningarna och deras representanter.

Gränsen mellan styrelsens och förningsstämmans beslutsbefogenheter är inte alltid lätt att göra, trots det visade lärarna tydliga exempel på vem som är beslutsfattare i det ena eller andra fallet.

Att leda möten på ett effektivt sätt

är en konst i sig och kursen gav prov på hur en ordförande i en bostadsrättsförening bör agera vid styrelsens sammanträden. Kurshäftet, som ingår i gratiskursen innehåller ett antal tydliga råd till vägledning för ordföranden.

### Fler gratiskurser i höst

Fastighetsunderhåll, ekonomi och skatter är också viktiga delar som ingår i "Du och din förening" liksom regler kring entreprenad och upphandling.

Under hösten 2005 kommer en ny omgång av gratiskursen att genomföras på SBC:s verksamhetsorter runt om i landet. Närmare om tid och plats för kurserna kommer att presenteras i kursfoldern som skickas ut till alla medlemsföreningar under augusti månad. Motsvarande information finns på vår webbplats [sbc.se](http://sbc.se) redan från mitten av juni. Denna innehåller också information om SBC:s övriga kurser under hösten.

### Ett bra – men halvgånget förslag för att lösa ungdomars bostadsproblem.

Statens Bostadskreditnämnd har gjort en utredning för regeringen om unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden; "En egen härd". Utredningen föreslår i första hand statliga kreditgarantier för lån till unga och i andra hand statliga ungdomslån för bostadsrättköp.

– Det är oerhört glädjande att en statlig utredning äntligen pekar på bostadsrätten som en effektiv väg mot eget boende för unga vuxna – och dessutom lämnar förslag för att främja ungdomars köp av den första egna lägenheten, säger Göran Olsson, vd för SBC. Det är när man är ung som man ska börja boendekarriären med en bostadsrätt. Vi är många som idag ångrar att det tog så många år innan vi tog detta kliv, berättar Göran Olsson.

Utredningen pekar också på att kostnaderna för en bostadsrätt med full belåning inte behöver bli högre än motsvarande hyreslägenhet med bruksvärdeshyra. Utredningen föreslår att statliga garantier ska lämnas till maximalt 95 procent av marknadsvärdet.

– Även om syftet är gott missar de det egentliga problemet, säger Göran Olsson. Ungdomar utan fasta inkomster har problem med topplånen – bankerna står för risken för bottenlånen. Här bör staten göra en insats genom en kreditgaranti, säger Göran Olsson. Så skulle ungdomars bostadsproblem få en snabb lösning. Statsfinansiellt är risken nästan obefintlig och resultatet skulle bli stort.



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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se) Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – [sbcdirekt@sbcsbc.se](mailto:sbcdirekt@sbcsbc.se)

För insänt ej beställt material ansvaras ej. **SBC Direkt** finns också att läsa på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

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

Ansvärlig utgivare Göran Olsson Redaktör Mats Lindbäck Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd Produktion OTW Publishing Tryck och repro Scarena – en del i Printon