

# sbc direkt

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

## Skattechock hotar boende i oäkta föreningar

En utredning har föreslagit ändrade beskattningsregler för fåmansföretag, de så kallade 3:12-reglerna. En konsekvens – som få ännu har insett – av de ändringar som föreslås är att boendekostnaderna för dem som bor i så kallade "oäkta föreningar" riskerar att chockhöjas.

I EN VANLIG "äkta" bostadsrättsförening är inte medlemmarna direkt beskattade för sitt boende utan all skatt betalas av föreningen. De berörs naturligtvis inte av förslaget.

Men i så kallade oäkta bostadsrättsföreningar (oäkta bostadsföretag) gäller andra regler. Kännetecknande för en oäkta förening är att de har en stor andel intäkter från annat än de enskilda medlemmarnas bostäder. Det kan handla om bostäder som ägs av juridiska personer, bostadsrättslokaler, uthyrningslokaler eller uthyrda bostäder. Kommunala innehav av bostadsrätter eller hyresrätter för exempelvis omsorgsboende och dagis anses också

vara "främmande verksamheter". Det finns en felaktig uppfattning att det endast är centralt belägna föreningar i våra större städer som drabbas av dessa regler. Idag återfinns de runt om i hela landet.

En oäkta förening beskattas i princip som ett företag och medlemmarna i en förening som delägare i företaget. För att de oäkta föreningarna inte ska kunna "smita" från vinstskatten genom att sätta årsavgifterna lågt så ska medlemmarna förmånsbeskattas för värdet – alltså på samma sätt som en företagare måste skatta för uttag ur rörelsen. Här räknar man ut skillnaden i värde mellan den verkliga avgiften och en jämförbar hyres-

lägenhet för att få fram ett förmånsvärde. Men från detta förmånsvärde räknar man bort ett så kallat lätttnadsbelopp – ett "grundavdrag" som beräknas utifrån lägenhetens överlåtelsevärde. Lätttnadsbeloppet har medfört att i princip alla boende i oäkta föreningar har sluppit att betala någon förmånsskatt.

Men nu ska lätttnadsbeloppet bort – enligt utredningens förslag.

För boende i oäkta föreningar kan frågan få stora konsekvenser – det kan handla om hundratals och tusentals kronor i ökade kostnader per månad!

I Sverige finns uppskattningsvis cirka 1 000 bostadsrättsföreningar med kanske 25 000 boende som riskerar att drabbas. Exakta siffror är svåra att ange eftersom förmånsvärden och lätttnadsbelopp beror på varje enskild förenings avgifter, den lokala hyresnivån och inköpspriserna för respektive bostadsrätt.

Men det är uppseendeväckande att utredningen om 3:12-reglerna enbart har fokuserat på konsekvenserna för företagarna och samhället – att denna fråga också berör många boende har man helt bortsett ifrån.

SBCs alternativ är att helt avskaffa de krångliga och otidsenliga reglerna om äkta och oäkta föreningar. Statsfinansiellt har de ringa om än någon betydelse.

Reglerna kom till på 1940-talet för att man var rädd att hyreshusägare skulle lätsas vara bostadsrättsförening. Detta skäl är i dag helt verklighetsfrämmande. Reglerna har i dag spelat ut sin roll. De skapar i stället stora bekymmer för boende som har mycket svårt att sätta sig in i och förstå reglerna.

Illustration Patrik Agemalm



# Rätt inomhustemperatur

HÖSTEN ÄR HÄR och snart står vintern för dörren. Temperaturen utomhus sjunker ganska snabbt och även temperaturen inomhus. Vad som är behagligt inomhusklimat är ofta en väldigt personlig uppfattning. Människors olika vanor, skillnader i blodcirkulation och hur mycket vi rör på oss i lägenheten spelar stor roll för upplevelsen. Liksom ventilationen inomhus, luftfuktighet, läget i huset (norrvänd hörnlägenhet är mer utsatt), mängden textilier etc gör att vi vid samma gradtal upplever temperaturen på olika sätt.

## Normvärden

Alla föreningar försöker hålla driftskostnaderna nere. Och uppvärmningskostnaderna är ju näst skatten i många fall den största utgiftsposten.

Tyvärr händer det ibland att inomhustemperaturen hamnar under normvärdena med klagomål från medlemmarna som följd. Frågan om hur varmt det ska vara i lägenheterna är först och främst en bedömnings- och bekvämlighetsfråga som varje fastighetsägare eller bostadsrättsförening beslutar om. 20 grader är en temperatur som många siktar på. Men som undre gräns gäller de regler som Socialstyrelsen ger ut kring det som förr kallades "sanitär olägenhet". Kallare än så får det inte vara.

Socialstyrelsen beslutade i juni om nya råd kring temperatur inomhus (SOSF 2005:15). Rekommenderade värden

ligger mellan lägst 18 och som varmast 23 grader beroende på om de boende tillhör en känslig grupp och vilket utrymme som avses. Hänsyn bör alltså tas till personer som är något känsligare än normalt på grund av ålder, sjukdom eller funktionshinder och till hur utrymmet används. Det finns även riktlinjer för temperaturskillnader mellan golv och tak liksom mellan fönster och motsatt vägg. Det anges till och med att luftens medelhastighet i lägenheten inte bör överstiga 0,15 m/s.

## Föreningens ansvar

Enligt bostadsrättslagen är styrelsen skyldig att se till att varje lägenhet i föreningens hus är "... i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet". (7 kap 1§). Det innebär att föreningen är ansvarig för att inomhustemperaturen inte understiger normvärdena på orten.

Om en boende klagat på att det är för kallt och föreningen inte höjer till åtminstone normvärdet på orten kan den boende ha rätt till skäligen sänkning av årsavgiften för den tid som lägenheten är för kall (7 kap 2§).

Om styrelsen inte agerar och försöker komma till rätta med problemet har den boende rätt att själv försöka avhjälpa bristen på föreningens bekostnad. Förutom obehaget med för kall bostad för de boende kan det dessutom medföra extra kostnader för föreningen.

## Ägarfrämjandet om plan- och bygglagen och miljöbalken

Respekteras äganderätten i plan- och bygglagen och miljöbalken? Hur bör de förändras så att det enskilda ägandet får ett starkare skydd? De frågorna besvaras nu i en ny skrift från Ägarfrämjandet som kan beställas genom SBCs medlems-service. Ägarfrämjandet arbetar för att stärka skyddet för den privata äganderätten. Föreningen Ägarfrämjandet – som är partipolitiskt obunden – består av sju medlemsorganisationer som tillsammans företräder över 700000 medlemmar. SBC är en medlem, men här finns också Lantbrukarnas riksförbund, Fastighetsägarna, Svensk Handel, Aktiespararna, Jägareförbundet och Villaägarna. Syftet är att öka förståelsen och respekten för det privata ägandet och med målet att Sverige ska ha ett tidsanpassat, stabilt och starkt skydd för den privata äganderätten.

## Klarläggande om basbeloppet

I föregående nummer av SBC Direkt berättade vi att beslut hade fattats om ett nytt prisbasbelopp: 39.700 kr. Detta belopp kommer att gälla under nästa år 2006 - basbeloppen fastställs för ett kalenderår i taget. Under de återstående månaderna detta år gäller alltså nuvarande belopp: 39.400 kr.

## Föreslå ledamöter till SBCs fullmäktige

De 51 ledamöterna i SBCs fullmäktige kommer att utses genom poströstning under våren 2006 bland medlemsföreningar och bosparmedlemmar. Valkommittén vill nu ha förslag på ledamöter till fullmäktige.

Fullmäktiges uppgifter motsvarar det som en vanlig föreningsstämma har, såsom bland annat val av styrelse och beslut med anledning av årets resultat.

Alla medlemmar har rätt att lämna förslag, dock senast den 15 december.

Berätta vem du föreslår och hur vi kommer i kontakt med den som föreslås. Skriv gärna en kort presentation. Förslagen bearbetas av valkommittén och presenteras i samband med valen. Har du några frågor kan du ta kontakt med Göran Olsson 08-501 150 03.

Förslag kan lämnas per e-post till valkommitténs sekreterare [goran.olsson@sbc.se](mailto:goran.olsson@sbc.se), eller per post SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm.



Illustration Patrik Agemalm



# Snö- och isras

**Nu börjar snabbt den säsong närma sig som innebär behov av ökad vaksamhet på snö- och isbildning på tak och vid stuprännor. Men vänta inte till vintern med att försöka teckna avtal.**

SEDAN FÖREGÅENDE VINTER har det uppmärksammade "istapps målet" avgjorts i högsta instans vilket SBC har berättat om under våren. Det blev slutligen den entreprenör som hade påtagit sig snöskottningen som fick bära det straffrättsliga ansvaret för olyckan. Målet har haft konsekvenser i branschen.

Det tillämpas två typer av avtal för snöskottning, avropsavtal och bevakningsavtal. Avropsavtal innebär att föreningen övervakar och påkallar hjälp vid behov. Övervakningsavtal innebär att föreningen har överlåtit till snöskottningsföretaget att bevaka is- och snöläget för fastigheten. För en bostadsrättsförening är det givetvis ett önskemål att teckna ett övervakningsavtal eftersom detta avtal innebär att entreprenören tar på sig att bevaka snö- och isläget för fastigheten.

## Löpande inspektioner

Erfarenheten efter "istapps målet" visar nu att få entreprenörer är villiga att ta på sig denna risk. I stället tecknar man enbart bevakningsavtal vilket innebär att i första hand styrelsen i föreningen tvingas löpande inspektera läget och

omedelbart påkalla skottning vid behov. Vid besvärligt väder krävs inspektion flera gånger samma dag vilket i praktiken är svårt för många föreningar. Särskilt viktigt är det med inspektioner för föreningar som har ett läge där många människor passerar.

Efterfrågan är hög på snöskottningstjänster och man kan räkna med att företagen begränsar antalet uppdrag för att kunna säkerställa fullgöranden av sina åtaganden. Vänta därför inte till att snösäsongen börjar utan teckna avtal redan nu för att vara tillförsäkrad hjälp. Läs igenom avtalen noga. Räkna inte med att alla företag använder sig av avtal framtagna av branschen. Det viktigaste är vad företagen lovar och vilken inställetid de utlovar. För en förening räcker det inte med att beställa ett arbete och sedan vänta tills firman kommer. Det kan vid oväder ta flera dagar innan de har möjlighet att utföra arbetet. Under tiden måste föreningen anordna säkra avspärningar som dessutom löpande måste kontrolleras så att de inte har tagits bort eller förstörts.

Men det är inte lätt att hitta företag som arbetar med dessa arbetsuppgifter.

Telefonkatalogens Gula sidor (takarbeten) och Plåtslageriernas riksförbund ([www.plr.se](http://www.plr.se)) är nog de bästa utgångspunkterna för att börja sökningen på.

## Installera snörasskydd

Med hänsyn till styrelsens ansvar och svårigheterna att skydda sig kan det finnas anledning att långsiktigt se över fastighetens skydd mot ras för att minimera riskerna under vintern. De lämpligaste företagen för detta är just de plåtfirmor som sköter snöskottningen. Olika typer av snörasskydd kan installeras. Det finns anledning för föreningar som har inredda vindar att särskilt undersöka om värme-läckage från vinden orsakar isbildning. Detta anses nämligen vara en stor förklaring till att isproblemen har ökat.

Fastighetsbranschens utvecklingsforum har i samarbete med SBC tagit fram en skrift "Snö och is på tak – risker och riktlinjer" (ISBN 91-975422-0-2). Denna innehåller bland annat fakta, riskfaktorer, checklistor och avtalsförslag och rådgör dessa frågor. SBC rekommenderar att föreningar som känner sig osäkra införskaffar ett exemplar för att sätta sig in i frågorna och kunna skapa trygghet i styrelsearbetet. Beställning görs hos Svensk Byggtjänst 08-457 11 00. Den kostar 280 kronor plus moms.



# Utredningsförslag i mängder

Räntebidragen bort, etableringsstöd för ungdomar, nytt hissbidrag och krav på individuell energimätning i nya hus – det är några av förslagen som i dagarna har lämnats av två utredningar till regeringen.

PÅ REGERINGENS UPPDRAG har en arbetsgrupp under ledning av Ulf Karlsson sammanställt en utredning om bostadsfinansiering – och i princip hela bostadspolitiken. Men – de har inte fått tillstånd att lägga några förslag som påverkar bostadspolitikens inriktning.

Trots detta lämnar de några förslag som kan få stor betydelse för dem som berörs.

Störst betydelse får säkert arbetsgruppens förslag att avskaffa de så kallade räntebidragen. Räntebidragen är ett stöd för nyproduktion som har minskat kapitalkostnaderna. Förslaget kan jämföras med en årlig räntehöjning på cirka 0,1–0,3 procent för de hus som nu har detta stöd. Räntebidraget slopas för nya hus och avvecklas successivt till 2013 för befintliga hus.

Utredningen föreslår också att kommunerna ska kunna ge ungdomar och andra svaga grupper som har svårt att skaffa sig en egen lägenhet ett etableringsstöd på 500 kronor per månad för en hyresrätt eller motsvarande garanti för att kunna köpa en bostadsrätt. Tekniken som kommunerna ska använda för att

kunna erbjuda detta statliga stöd verkar dock vara mycket komplicerad. Därför ifrågasätter vi om stödet, om det kommer till stånd, verkligen kommer att erbjudas i många kommuner.

Arbetsgruppen föreslår också införande av bidrag för hissinstallationer och åtgärder för att förbättra tillgängligheten i hus för äldre – men enbart i de kommuner där tillgången på bostäder är god. Därför torde det vara få av SBCs medlemsföreningar som kommer att kunna använda detta stöd.

En annan ny utredning som har tagits fram på uppdrag av regeringen kommer från Boverkets "Piska och morot – utredning om energieffektivisering i byggnader".

Kanske ska utredningen ses i ljuset av regeringens beredning av frågan som rör energideklarationer av byggnader. Den frågan – som SBC Direkt har skrivit om många gånger – har skjutits på och senaste budet är att en proposition ska komma i december som kommer att behandlas i riksdagen under våren. Efter den kraftiga kritiken från remissinstan-

serna är det ännu oklart vad regeringen kommer att föreslå.

Utredningen "Morot och piska" konstaterar att det finns möjlighet att spara energi i byggnadssektorn – här förbrukas 40 procent av energin i Sverige. Men vilka åtgärder som är bäst varierar mellan olika hus. Därför föreslås inga generella stöd eller bidrag.

Däremot föreslår utredningen ändringar i byggnadslagstiftningen så att det ska bli lättare att ställa högre krav på energieffektivitet inte bara när det gäller nya hus utan också på befintliga.

Hur detta går att förena med grundlagens förbud mot retroaktiv lagstiftning kommenteras dock inte, så vitt SBC Direkt kan se.

Annars kommer troligen kravet på individuell mätning av varmvatten och värmeförbrukning i alla nybyggda hus att väcka mest uppseende. Därutöver föreslår Boverket bland annat att det ska krävas byggnämnan vid tilläggsisolering av fasader och att det i samband med OVK:n ska ställas krav på genomgång av energieffektiviseringsåtgärder.

## Hjälp mot fuktskador

Vattenskador är något av det jobbigaste – och dyraste – som man kan råka ut för i en bostadsrätt. En läckande rörkoppling under diskbänken kan orsaka skador för hundratusentals kronor. Sakta, och ofta helt omärkligt, kan vattendroppar leta sig ner i väggar och trossbottnar. Hittills har det saknats något enkelt och fungerande larm för den typen av skador.

Nu lanseras Dropp-stopp 500 från Uppsalaföretaget Droppteknik.

En liten batteridrivna larmenhet sätts fast under diskbänken och de ulliga fuktavkännarna

ansluts. Klart! Fuktavkännarna kan böjas och vridas för att ligga där vattnet sannolikt kommer; runt rör eller bakom diskmaskinen. Ett ihållande pip varnar för läckage, tonstötår påminner om att batteriet håller på att ta slut.

Vattenlarmet säljs till boende i SBC-föreningar för introduktionspris till 31/12 2005 för 330 kr/st inklusive moms. Därefter blir SBCs medlemspris 425 kr inklusive moms. Beställ på SBCs webbplats under inloggning/medlemsförmåner eller med kupongen nedan. Ordinarie pris för vattenlarmet är 550 kr.



Droppstopparen viras runtavlopps- och vattenrören under diskbänken

ERBJUDANDE  
TILL SBCs  
MEDLEMMAR

Ja, jag beställer ....ex av Dropp-stopp 500 som medlemserbjudande före 31/12 2005 för 330 kronor inkl moms och frakt.

Namn .....

Gatuadress: .....

Postadress: .....

Posta eller faxa din beställning till SBC, Medlemsservice, Box 1353, 111 83 Stockholm, Fax 08-501 150 50, e-post: medlservice@sbc.se

## Brevinkasten bort till 2011

Tidigare berättade SBC Direkt om Post- och telestyrelsens (PTS) förslag om att slopa kravet på att posten ska delas ut till lägenheternas brevinkast. Det är myndigheten PTS som styr de regler som Posten måste följa om till exempel brevtjänst.

Men trots den massiva kritik som förslaget mötte går nu PTS ut med nya regler.

Till den 1 januari 2011 bör "postoperatören" dela ut posten till dörren i flerfamiljshus om det inte finns fastighetsboxar uppsatta i eller utanför huset. Intill dess ska Posten förmå alla fastighetsägare att sätta upp fastighetsboxar "som kännetecknas av att de har en separat öppning för insortering av post till varje postmottagare". Därefter har Posten rätt att vägra att dela ut post till fastigheter som saknar fastighetsbox, och i stället hänvisa till postutlämningsställe.

Postmottagare som kan visa läkarintyg för Posten eller hushåll där samtliga boende är över 80 år gamla ska kunna få "extra service", det vill säga fortsatt utdelning till dörren.

## Ingen beskattning av styrelseansvarsförsäkringen

Är den styrelseansvarsförsäkring som näst intill alla bostadsrättsföreningar tecknar en beskattningsbar förmån som styrelseledamöterna bör betala skatt för?

Denna ansvarsförsäkring ingår som en del i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring. Frågan har kommit upp efter att Skatteverket har bedömt att man ska uppge och deklarerar och betala skatt för denna försäkring – trots att det eventuella "förmånsbelopp" endast handlar om småsummor för bostadsrättsföreningarna. Till saken hör också att det finns ytterst få fall – om några – där denna försäkring behöver användas.

För både bostadsrättsföreningar, styrelseledamöter och försäkringsbolag skulle en förmånsbeskattning medföra mycket krångel med kontrolluppgifter och beskattning av småbelopp. Samma besvär skulle även drabba ledamöter i aktiebolag och ideella föreningar som tecknar dessa styrelseansvarsförsäkringar.

Nu har emellertid besked kommit från högsta ort – Regeringsrätten – att försäkringen inte ska omfattas av förmånsbeskattningen. Därmed slipper vi åtminstone ett ytterligare krångelmoment i bostadsrättsföreningarna.

# Säkerheter vid lokalhyra och medlemskap



**SBC får ofta frågan hur man ska förhålla sig i situationer när en ny hyresgäst är aktuell till en lokal. Även när någon söker medlemskap efter köp av en bostadsrätt kan frågan aktualiseras.**

**NÄR DET GÄLLER** lokalhyresgäster kan det många gånger finnas anledning att kräva en säkerhet för hyran. Kanske är det ett nytt oprövat företag som inte kan visa på tidigare verksamhet. Även för etablerade rörelser är det vanligt att kräva någon form av säkerhet så att föreningen kan försäkra sig om att alltid få betalt för lokalen.

Vid nyuthyrning eller vid ren överlåtelse av lokal kan alltid föreningen ställa krav på säkerhet. Sker överlåtelse av ett hyreskontrakt i samband med överlåtelse av rörelse kan föreningen inte självklart begära säkerhet om inte detta har ingått som villkor i det tidigare kontraktet. Om hyresgästens betalningsförmåga är tveksam bör man kunna ställa ett sådant krav för att acceptera överlåtelsen.

### Bankgaranti som säkerhet

Hyresintäkten från lokaler kan ofta röra sig om betydande belopp. Vad är då lämpligt? Detta måste givetvis bedömas från fall till fall. Enklast är att ställa krav på bankgaranti. Denna måste begränsas till belopp exempelvis genom att ange att garantin gäller högst för ett visst antal månadshyror exempelvis motsvarande sex eller tolv månadshyror.

Man ska tänka på att säkerheten uttryckligen ska omfatta inte enbart hyra utan även ersättning för tiden efter det att hyresgästen har blivit uppsagd för obetald hyra eftersom sådana krav definitionsmässigt inte är att betrakta som hyra. Det är även en fördel om säkerheten kan omfatta kostnader för bristande

återställande av lokalerna efter avflyttning. Villkoret om säkerhet för hyresförhållandet ska skrivas in som en del av hyreskontraktets bestämmelser.

### Borgen av ägaren

Ett annat sätt att ställa säkerhet kan vara borgen från ägaren av det bolag som hyr lokalen. Observera att detta inte fungerar om det är en enskild firma som är hyresgäst. För att acceptera ett borgensåtagande bör man lämpligen undersöka den föreslagna borgensmannens kreditvärdighet.

Ytterligare ett annat sätt att ställa säkerhet för hyran är helt enkelt att kräva ett antal månadshyror i förskott. Observera att inflyttning i lokalerna inte ska tillåtas innan säkerheten är ordnad.

En helt annan fråga är säkerheter för årsavgifter till föreningen som krav på att medge medlemskap. Det finns principiella (och möjligen lagliga) invändningar mot sådana krav. Bostadsrätten ligger nämligen alltid som säkerhet med bästa rätt för obetalda årsavgifter. Föreningen är därför normalt alltid garanterad att få igen sina pengar.

Om man ändå kommer fram till att säkerhet ska ställas exempelvis genom att föräldrar går i borgen för ett barns förpliktelser är det lämpligt att tidsbegränsa borgensåtagandet. Det finns annars inget sätt att bryta borgensåtagandet när det blir obehövt, utan detta upphör först efter överlåtelse av bostadsrätten.



## Vad är **AB92, ABT94, ABS95, ABK96, AFU och AFTU?**

När en bostadsrättsförening gör en korrekt upphandling träffar man säkert på förkortningar av detta slag. Och entreprenörens förklaring att **AMA** står för "Allmänna material- och arbetsbeskrivningar" och **AB** betyder "allmänna bestämmelser" – det blir man inte mycket klokare av.

DET ÄR ALLTFÖR vanligt att föreningar som beställer arbeten gör det genom enkla dokument som har upprättats av entreprenören. Många föreningar är alldeles för godtrogna vid upphandlingar av arbeten och accepterar de dokument som entreprenören upprättar.

Det är inte ovanligt att underlaget för ett större arbete utgörs av en offert och en bekräftelse på att den har antagits. Så kan man kanske göra om det rör sig om förhållandevis enkla och lättfattliga arbeten såsom installation av ny tvättmaskin eller andra liknande arbeten.

Men ska man exempelvis måla om sitt trapphus har man kommit i ett läge som innebär att mer omfattande handlingar måste upprättas och man bör anlita en konsult som kan biträda vid upphandlingen. Det räcker nämligen inte med att ange att trapphuset ska målas om.

Omfattningen av arbetena måste specificeras. Tider för utförande av arbetet och vad som händer om inte dessa

tider hålls är andra viktiga uppgifter liksom regler om besiktning och betalning. Inte minst är försäkringsfrågorna viktiga att reglera.

För att förenkla avtalsskrivande har branschorganisationer och särskilda gemensamma arbetsgrupper arbetat fram standardavtal för olika entreprenader och konsultarbeten.

Det är här som rubrikens många konstiga förkortningar kommer in – beroende på beställningssituation hänvisas till någon av dem som vi har pekat på. Professionellt upprättade avtal innehåller som regel alltid hänvisningar till några sådana standardavtal. Dessa är inte alltid särskilt lättillgängliga men med rätt biträde kan man skriva konsult- och entreprenadkontrakt som är heltäckande. Att förstå vad förkortningarna står för, men att välja rätt branschavtal, är en del av den professionella kompetens som man köper av en konsult.

? Vi är en förening bestående av småhus där respektive bostadsrättshavare disponerar varsin tomt. Nu undrar vi hur styrelsen ska hantera en bostadsrättshavare som missköter sin "tomt". Han låter dels större träd växa upp inpå huset vilket leder, eller kan leda till, skada. Tomten missköts också rent utseendemässigt. Kan föreningen utan vidare gå in och såga ner träd och röja tomten eller måste vi ha något juridiskt stöd? Någon överenskommelse med bostadsrättshavaren är inte i sikte.

**SVAR:** Om tomten inte är upplåten med bostadsrätt vilar ansvaret för skötseln formellt på föreningen (gränsen för medlemmens underhållsansvar går då vid ytterdörren). Ofta finns det någon form av "skötselavtal" eller liknande överenskommelse men om sådana överenskommelser eller avtal saknas eller inte följs ankommer det på föreningen som fastighetsägare att sköta tomter som "vanvårdas", bland annat att ta ner träd som kan göra skada på fastigheten. Något "juridiskt stöd" utöver lag och stadgar behövs inte.

? Vår styrelse består av tre ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Nu ska en av de ordinarie flytta från föreningen. Kan vi i styrelsen välja in en av suppleanterna som ordinarie ledamot eller vad krävs?

**SVAR:** Av stadgarna framgår kraven för att styrelsen ska vara beslutsför. Klarar ni det genom att vid styrelsemötena fram till stämman varje gång förordna en suppleant som ledamot – vilket ska framgå av protokollen – så kan ni hanka er fram på det sättet.

Annars får ni kalla till en extra stämma och välja ny ledamot. Det är bara stämman som kan välja ledamot. Styrelsen kan inte göra det men kan förordna enligt ovan.

? Vi ska bygga balkonger och balkonginnehavarna betalar själva hela kostnaden. Nu undrar vi om balkongkostnaden kan kallas kapitaltillskott och redovisas som sådan vid en eventuell framtida försäljning?

**SVAR:** Ja, det är kapitaltillskott som får tillgodoräknas balkonginnehavarna vid en senare försäljning.



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.

Ansvarig 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