



FUTUREIMMAGEBANK.COM

Förmögenhetsskatten försvinner men bostadsrättsföreningar måste även fortsättningsvis lämna uppgift om värdet av delägarnas andel i föreningen.

Fortsatt redovisning av förmögenhet

Riksdagen tog bort förmögenhetsskatten från den 1 januari 2007. Det innebär – förutom skattelättnaden – att den förmögenhetsredovisning som privatpersoner gör i deklarationen inte behöver göras nästa år.

I SAMMA PROPOSITION föreslås att bankernas skyldighet att lämna uppgifter om banktillgodohavanden avskaffas 2008 – de inkomstuppgifter vi får kring årsskiftet i år inför självdeklarationen kommer att upphöra.

Men bostadsrättsföreningarna måste fortsätta redovisa lägenheternas förmögenhetsvärde – åtminstone under 2008.

Frågan om avskaffande av förmögenhetsskatten behandlas i regeringens proposition 2007/2008:26. Uppgifterna om individernas förmögenhetssituation används inte enbart för beskattning utan också som underlag vid beräkning av bostadsbidrag, bostadstillägg till pensionärer, underhållsstöd samt beräkning av studiestöd.

I huvudsak kommer de uppgifter som

behövs för beräkning av dessa stöd att hämtas in från individerna i samband med ansökan i stället för självdeklarationerna.

Regeringens uttalade mening är att den generella uppgiftsskyldigheten om tillgångar och skulder ska tas bort så snart som möjligt och redovisas sista gången för 2007.

Men frågan om varför bostadsrättsföreningar ska fortsätta redovisa förmögenhetsvärdet av respektive lägenhet besvaras inte i denna proposition – lagstiftningen (lagen om självdeklarationer och kontrolluppgifter, 11 kap, 1§) föreslås i princip oförändrad – även om det förefaller mycket omotiverat.

Därför ska bostadsrättsföreningar även fortsättningsvis senast den 31 januari lämna uppgift årligen om värdet av delägares andel i föreningen – åtminstone tills det kommer någon ny författning.

För att räkna ut detta värde använder man fastighetens taxeringsvärde, lägger till övriga tillgångar och drar ifrån föreningens skulder och dividerar detta med lägenheternas andel av föreningen. ■

FRÅGOR & SVAR

? En boende har byggt ett staket som inte är godkänt av styrelsen och har anmodats att ta ner det eller göra om det. Nu har han sålt sitt radhus och mäklaren är informerad om föreningens krav. Kan styrelsen vägra en överlåtelse eller måste styrelsen ändå godkänna överlåtelserna? Övergår kravet i så fall till den nya ägaren?

SVAR: Nej, ni kan inte neka medlemskap för en köpare på grund av detta. Styrelsen ska ta ställning till ansökan om medlemskap precis som vanligt; det har ingenting att göra med om säljaren inte har uppfyllt vissa krav som styrelsen har ställt. Däremot kan ni informera köparen om ert krav så att denne är medveten om att han/hon övertar ansvaret för staketet.

? Vi funderar på att göra en investering på cirka en miljon kronor för tillbyggnad av en övernattningslägenhet och gemensamhetslokal. Krävs det ett stämmobeslut för detta?

SVAR: Ja, eftersom det handlar om en tillbyggnad eller ombyggnad av själva fastigheten som kräver att stämman fattar beslut (9 kap 15§, bostadsrättslagen). Sedan är det nog positivt för intern-demokratien om en så stor fråga behandlas på en stämma. Ytorna kanske kan användas till annat som medlemmarna tycker är bättre.

? Vad gäller vid gåva? Vi skickar ju vid varje årsskifte in till Skatteverket de överlåtelser som har gjorts under året. Men vid gåva kan ju värdet vara noll kronor. Behöver vi ta in värde på gåvor?

SVAR: Som vi uppfattar din fråga handlar detta om en gåva av bostadsrätt. Värdet på gåvan behöver inte anges i kontrolluppgiften till Skatteverket.

Alla frågor och svar som ni läser här är hämtade från de frågor som ställs till oss via hemsidan. De är alltså inte påhittade. Vi återger sådana frågor som vi tror att fler har glädje att ta del av. Vi redigerar endast frågorna så att det inte framgår vilken förening som har ställt dem.

KÖPA TVÄTTMASKIN

– SÅ GÖR DU

Det är mycket att tänka på när föreningen ska skaffa nya tvättmaskiner.

– Här är de åtta bästa råden inför denna stora investering.

1. Inventera behoven!

Vilka bor i lägenheterna? Finns många barnfamiljer eller är det övervägande ensamstående? Hur många lägenheter finns det? Behövs det grovtvättmaskiner?

2. Hur många tvättstugor behövs?

Man brukar räkna med att det behövs en tvättstuga för 28 till 30 lägenheter. 100 lägenheter bör alltså ha fyra tvättstugor.

3. Hur ska de utrustas?

En tvättstuga bör utrustas med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp eller ett torkrum. Lägg till en mangel om det finns plats. Kosta gärna på inredningen – en fräsch tvättstuga betyder mycket för trivseln.

4. Vilken kapacitet ska det vara?

I de flesta fall räcker en maskin på fem till sex kilo. Normalt har en tvättmaskin med 55 liters trumvolym en kapacitet på 5,5 kilo torra textilier.

5. När är det dags att byta?

Besparingen med en ny maskin jämfört med en motsvarande maskin från 1995 blir 2,70 kronor per tvätt. Räknar man med åtta tvättar per dag blir då besparingen nästan 7 000 kronor per maskin och år om man räknar med elkostnad på 0,90 kronor per kilowattimme.

En maskin kostar 25 000–40 000 kronor i inköp och montering och behöver med andra ord inte vara särskilt gammal för att det ska vara lönsamt att byta.



Illustration: PATRIK AGEMALM

Köp rätt och tvätta lätt. En ny tvättmaskin kan snabbt betala sig, eftersom nya modeller drar betydligt mindre energi än gamla. SBC Direkt bjuder på de bästa köpråden.

6. Ska man satsa på automatisk dosering?

Då får man alltid rätt dosering, mindre spill i tvättstugan och lägre tvättmedelskostnader – men de kräver regelbunden påfyllning för att ingen ska stå utan tvättmedel när det är dags för tvätt.

7. Tänk på!

Skaffa inte en hushållstvättmaskin som är avsedd enbart för ett hushåll och tvätt ett par gånger i veckan. Maskinen ska klara minst sex pass om dagen varje dag i veckan.

8. Tänk också på!

▶ När ni ska köpa nya maskiner – jämför garantivillkoren. De flesta har

2 + 3 års garanti, men ibland kan man köpa till en förlängd garanti.

- ▶ Hur mycket bullrar maskinerna?
- ▶ Finns det krav på att maskinen ska rymmas inom vissa mått?
- ▶ Hur är det med service och reservdelar? Även nya maskiner måste servas och underhållas utanför garantin, exempelvis om en BH-bygel fastnar.

HÄR KAN DU FÅ RABATT

SBC och PODAB har ett samarbetsavtal som ger föreningen 17 procent rabatt. PODAB har ett komplett sortiment av utrustning för tvätt av textilier. Kontakt: 031-752 01 00, www.podab.se ■

KRIGET OM BREVLÅD

– nu trappas det upp

Med arbetsmiljön som argument jagar Posten för närvarande brevinkast och bostadsrättsföreningar. Ändra brevinkasten inom tre månader – annars slutar vi dela ut posten är beskedet som många bostadsrättsföreningar fått.

INOM POSTEN PÅGÅR en inventering av hur brevinkasten ser ut och fungerar. Motivet som anges är att förbättra arbetsmiljön för brevbärare – men kopplingen till Postens kampanj för fastighetsboxar är uppenbar.

Arbetet sker regionalt. De har börjat i södra Sverige och för närvarande är det brevinkasten i Stockholmsområdet som är aktuella.

Posten anser att de flesta brevinkast är för små. De är fem millimeter för trånga eller tre centimeter för smala i förhållande till svensk standard som säger att brevinkastet ska vara minst 30 x 230 millimeter.

Standarder är eller har däremot aldrig varit tvingande regler som tillverkare måste följa, utan är mest att betrakta som goda råd för hur, till exempel brevinkast, ska utformas. Men om inte brevinkasten ändras eller fastighetsboxar köps in hotar Posten med att stoppa postutdelningen och hänvisa de boende till Postens närmaste utlämningsställe.

POSTEN ANSER OCKSÅ att många inkast sitter fel. De ska sitta mellan 60 och 120 centimeter över golvet. Att de av Posten efterfrågade fastighetsboxarna kan sitta ända upp till 160 centimeter över golvet berättar man inte!

Kraven från Posten är inga myndighetsbeslut som går att överklaga – Posten är ett affärsdrivande verk och ingen myndighet.

POST- OCH TELESTYRELSEN, som ska övervaka Posten, vill inte ta i frågan eftersom de beslutat att alla brevinkast ska ersättas av fastighetsboxar senast 2011. Statsrådet som ansvarar för postfrågor, infrastrukturminister Åsa Torstensson, vågar inte ta i frågan – hon är uppenbart rädd för att beskyl-las för ministerstyre. Ingen politiker har hittills tagit upp frågan i riksdagen. Kanske tycker de att frågan är för liten och oviktig – men det tycker inte de föreningar som kontaktat SBC.



Inte för högt och inte för lågt, inte för trånga och inte för smala. Posten ställer många krav på brevlådor och placering. Uppfylls inte kraven riskerar de boende att vara tvungna att hämta sin post på postkontoret.

Arbetsmiljöverket har inte fattat något beslut om mått på brevinkast och har inte frågan som "ärende".



DINBOX.SE

Från och med 2011 vill Posten att alla som bor i flerfamiljshus ska hämta sin post i sådana här fack i husets entré.

Således ställs de bostadsrättsföreningar som får kraven inför valet att antingen negligera breven och avvakta vad som händer – än så länge har Posten inte i något fall ställt in utdelningen av detta skäl – eller söka åtgärda problemen.

En lösning kan vara fastighetsboxar, en annan att installera nya brevinkast i dörrarna eller komplettera brevinkasten med traditionella "villabrevlådor".

ETT SÄRSKILT PROBLEM för bostadsrättsföreningen är att ansvaret för dörrarna och brevinkasten i många fall är delat mellan föreningen och bostadsrättshavaren – detta regleras i föreningens stadgar. Det är därför inte självklart att föreningen utan medlemmens medgivande har rätt att montera in nya brevinkast eller att ändra de befintliga.

Postens motiv är i grunden ekonomiska: med fastighetsboxar i varje trapphus går brevvärdningen mycket snabbare, det behövs färre brevbärare

DORNA



revlådans form
postkontoret.

PHOTOS.COM

Så blir **nya** fjärrvärmelagen

Det blir ingen prisreglering av fjärrvärmes. Det framgår av regeringens förslag om ny fjärrvärmelag. I stället ska fjärrvärmekundernas ställning stärkas.

DET BLIR NYA KRAV på avtalsvillkor, bestämmelser om förhandlingsskyldighet, skydd mot avbrott, tydligare prisinformation samt offentlig redovisning av drifts- och affärsförhållanden. Redan i dag lever dock de flesta fjärrvärmeföretag upp till dessa nya krav.

Enligt förslaget skapas en fjärrvärmenämnad, där en kund kan ansöka om medling i de fall fjärrvärmeföretaget och kunden inte kommer överens. Fjärrvärmenämnaden ges också en medlingsfunktion mellan fjärrvärmeföretag och potentiella värmeleverantörer. Syftet är att bidra till ett så effektivt nyttjande som möjligt av samhällets energiresurser.

Den känsliga frågan om så kallat tredjepartstillträde till fjärrvärmenäten lämnas dock olöst i propositionen. Den handlar exempelvis om industrier som vill leverera värme till ett fjärrvärmenäät, eller direkt via ett befintligt fjärrvärmenäät direkt till en slutkund. Den frågan kommer att utredas ytterligare innan regeringen tar ställning i frågan.

Ytterligare en nyhet är att det nu blir straffbart att olovligen leda värmeenergi ur ett rörledningssystem för



PHOTOS.COM

Nya varma regler.

Snart klubbas regeringens förslag om ny fjärrvärmelag.

uppvärmning. Straffbestämmelsen innebär även en kriminalisering av att olovligen leda värmeenergi till ett rörledningssystem för kylning. Brottet föreslås rubriceras som olovlig avledning av värmeenergi och medföra böter eller fängelse högst ett år. Lagarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2008. ■

Fräscha blanketter

SBC är den enda bostadsrättsorganisation som kostnadsfritt erbjuder ett bibliotek av ifyllningsbara blanketter för sina medlemmar. Blanketterna finns att hämta hem på medlemsdelen av www.sbc.se. Här finns allt från förlagor till medlemsförteckning, garageavtal och överlåtelseavtal. Men avsikten är att också skapa nya blanketter och förlagor för att underlätta livet i bostadsrättsföreningarna.

Vilka blanketter saknar ni? Oscar Liljencrantz, oscar.liljencrantz@sbcsbc.se, leder arbetet med att se över blanketterna och skapa nya. Kontakta honom! ■

PCB-inventering senast 2008

Den som har en byggnad som är byggd mellan 1956 och 1973 där fogmassa eller halkskyddande golvmassor har använts måste inventera huruvida de innehåller PCB senast den 30 juni 2008.

Visar det sig att fogmassorna innehåller giftämnet PCB måste dessa tas bort. Det är som regel kostsamma operationer som måste genomföras senast 30 juni 2011, eller om det finns PCB inomhus, senast sommaren 2013. Reglerna om detta finns i förordning 2007:19 om PCB med mera.

Bra information om PCB-problemet, och länkar till företag, finns på www.sanerapcb.nu ■

och Posten kan rationalisera bort miljontals personalkronor varje år.

Det är anmärkningsvärt att Postens arbetsmiljöinventering kommer först nu; brevinkasten har som regel suttit på samma plats i minst femtio år och Posten borde ju enligt egen uppgift kunna utgå från att brevinkasten är obehövligen efter att de 2011 ersatts av fastighetsboxar.

TIDNINGSAUTDELARNA – de som verkligen bär ut de största och tyngsta pappersbuntarna – kommer att fortsätta dela ut till brevlådorna oavsett hur det går med fastighetsboxar, för annars skulle nog prenumererade tidningar bli ett minne blott. Men därifrån har det inte kommit några synpunkter på brevinkastens utformning.

Det är också anmärkningsvärt att Posten enbart anför arbetsmiljöskäl för brevtidningarna – de äger samtidigt ett av de största företagen inom tidningsutdelning. Arbetsmiljöskälen är uppenbarligen endast gångbara för en del av de anställda – deras tidningsutdelare är tydligen mindre intressanta. ■