

## Ändrade avskrivningsregler?

**Nu kommer nya redovisningsregler från Bokföringsnämnden. Vissa varnar för att de kommer leda till dramatiska försämrade resultat och behov av kraftiga höjningar av årsavgifterna. Men bostadsrättsorganisationerna tolkar reglerna som att alla kan fortsätta tillämpa sina avskrivningsplaner.**

**BOKFÖRINGSNÄMNDEN, DET STATLIGA** expertorganet, som har till uppgift att utveckla god redovisningssed, har lagt fast nya Allmänna råd. Syftet med de nya råden är att förenkla för näringslivet – små enmansföretag ska inte behöva tillämpa samma regler som stora börsföretag. Nu diskuteras det hur reglerna ska tillämpas i bostadsrättsföreningar. En tolkning skulle kunna medföra helt oacceptabla behov av avgiftshöjningar, men Bostadsrätterna, HSB och Riksbyggen menar att de nya reglerna egentligen inte påverkar livet i bostadsrättsföreningarna.

**BOKFÖRINGSNÄMNDEN HAR SEDAN** 2004 arbetat med att ta fram fyra kategorier av regelverk för olika delar av näringslivet. K1 är tänkt att användas av enskilda näringsidkare och ideella föreningar. K2 är till för mindre ekonomiska föreningar och aktiebolag. K3 gäller vanliga bolag som till exempel har dotterbolag och använder koncernredovisning. De allra största företagen kan också tillämpa internationell standard. Alla har rätt tillämpa ett högre regelverk. Ur Bostadsrätternas perspektiv är den viktigaste skiljelinjen hur avskrivningar ska hanteras i boksluten.

K3 föreskriver så kallad komponentavskrivning av fastigheten. Om det kan sägas att det är teoretiskt mest korrekt – men inte helt enkelt att tillämpa för föreningar. Men flera revisorer hävdar bland annat att till exempel så kall-

ad progressiv avskrivning inte ska tillåtas enligt de enklare K2-reglerna.

Progressiv avskrivning, liten i början av nyttjandeperioden men väsentligt högre i slutet, kanske efter 100 år, är idag mycket vanlig bland nybyggda eller nyombildade föreningar. Skulle denna metod inte tillåtas innebär det i många fall dramatiska behov av avgiftshöjningar, och få skulle ha råd att flytta till nybyggda bostadsrättsföreningar.

**REGLERNA SKA BÖRJA** tillämpas under 2014 och har oroad många. Nu har Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC träffats för att kartlägga konsekvenserna och hur reglerna ska tolkas.

Och resultatet är att ingen förening ska behöva förändra sina avskrivningsplaner mot sin vilja, enligt organisationernas tolkning. I en jämförelse med vad som är skrivet i de äldre, nu gällande reglerna från Bokföringsnämnden och vad som föreskrivs i de nya framgår att föreningen kan fortsätta även med progressiv avskrivning vid tillämpning i enlighet K2. Men som vanligt när det gäller nya regler, sista ordet är inte sagt i denna fråga. Det blir först vid bokslutet i januari 2015 som föreningen slutligen behöver välja vilken metod som tillämpas och hur de ska tolkas.



# VALET ÄR DITT

## Allt du vill veta om valberedningen

Valberedningens syfte är att underlätta valet till de många olika förtroendeuppdrag som finns i en bostadsrättsförening. Istället för att pågående stämman hittar kandidater har valberedningen tagit fram ett väl förberett förslag. Med det sagt så finns det också många frågor om vad valberedningen ska göra och inte göra. Bostadsrätterna Direkt listar de vanliga frågorna.

### Vilka lagar och regler styr valberedningens arbete?

Någon lag om att det ska finnas en valberedning eller om hur den ska arbeta existerar faktiskt inte. Är det då ett helt laglöst område där valberedningen kan agera hur som helst? Nej, dels kan det föreningens stadgar reglera hur valberedningen ska arbeta, dels kan en valberedning inte kräva tillgång till sekretessbelagda protokoll eller sitta med på styrelsemöte.

### Kan någon på föreningsstämman föreslå andra personer än vad valberedningen har gjort?

Ja, absolut. Valberedningens syfte är att underlätta valet och är därför ett beredningsorgan och inget beslutsorgan. Det är stämman som väljer och medlemmarna har förslagsrätt när det gäller förtroendeposter.

### Vad händer om valberedningen inte får fram tillräckligt med kandidater till en styrelse?

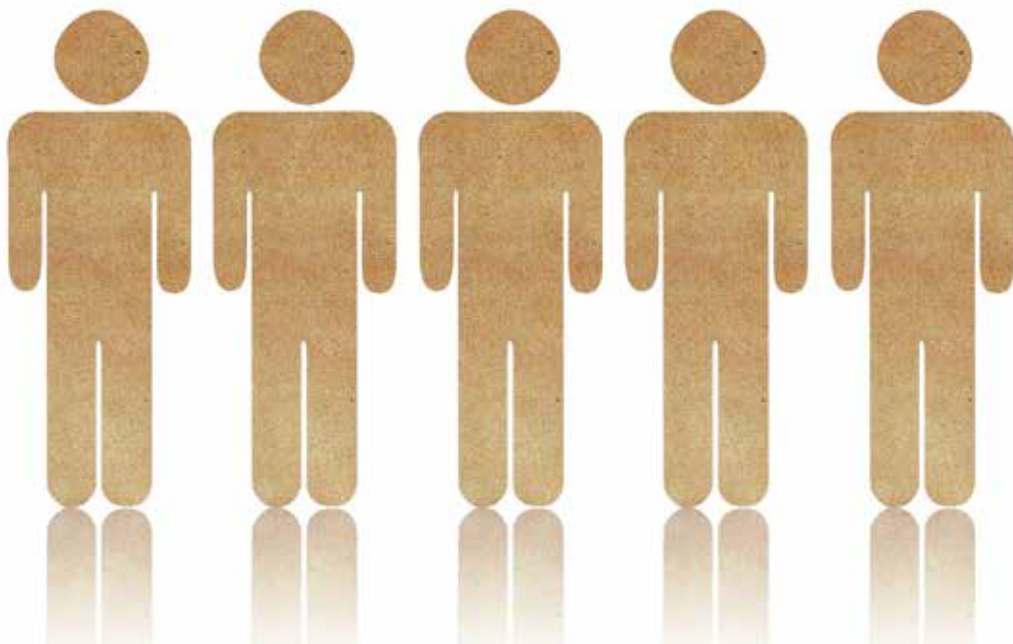
Då återstår det att se om det kommer in ytterligare nomineringar under själva stämman. Dessa personer måste givetvis acceptera att de blir nominerade. Om det fortfarande inte går att få ihop en styrelse med det antal ledamöter och suppleanter som stadgarna anger, kan det i slutändan bli frågan om föreningens existensberättigande, då den kan tvingas upphöra.

### Ska valberedningen få ett arvode?

Det är upp till föreningsstämman att besluta om. I en mindre förening är det kanske inte vanligt, men annorlunda i en större förening där valberedningens arbete är mer tidskrävande.

### Måste valberedningen lämna ett skriftligt förslag till stämman med sina förslag?

Det finns inga lagregler för valberedning-



ar, men en förening kan ju ha bestämmelser i sina stadgar. Sågs inget i stadgarna kan en beredning arbeta på det sätt den finner lämpligt. Den avgör alltså själv om den vill föra noteringar om arbetet eller inte och avgör hur den vill presentera sina förslag muntligt eller skriftligt på stämman. Är medlemmarna på stämman inte nöjda med valberedningens arbete kan dessa föreslå andra namn som ingår i gruppen under kommande år.

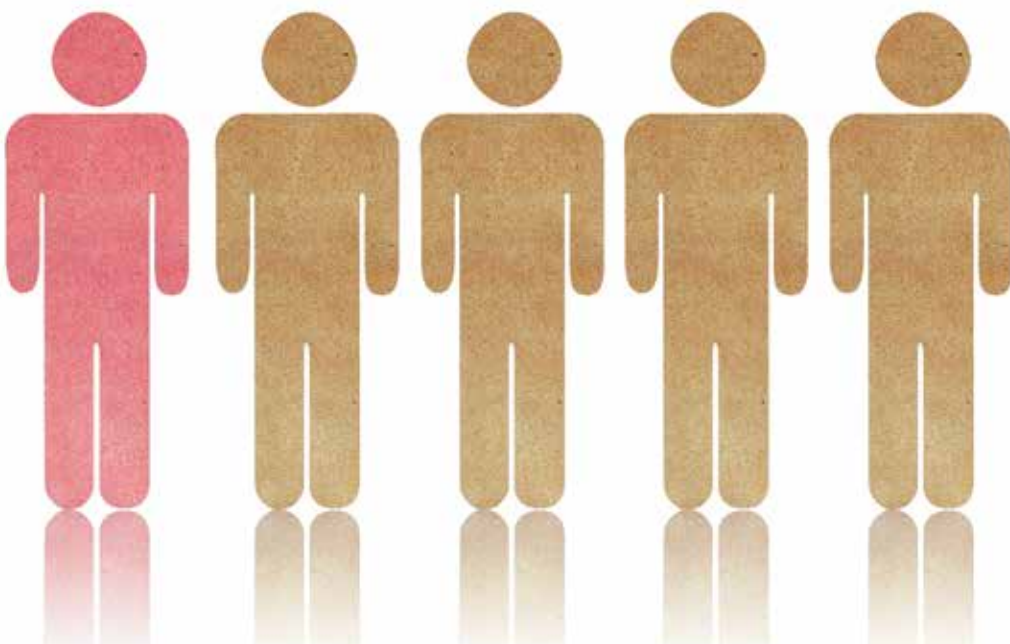
### Kan valberedningen föreslå sig själva till uppdrag?

Ja, det kan den. Det finns normalt sett mer än en person i valberedningen som kan föreslå. Om valberedningen föreslår en nära anhörig till en valberedare att ingå i styrelsen kan det vara snyggt om valberedningen upplyser om att just den

anhöriga valberedaren inte deltagit i beredningen av förslaget då det gäller just denna person.

### Valberedningen vill sitta med på våra styrelsemöten. Får de det?

Valberedningen har inte rätt att närvara på styrelsens sammanträden och ska inte heller ges den rätten. Det bästa är om valberedningen får möjlighet att intervjua styrelsen om deras arbete och om hur detta fungerar. Det hänger direkt samman med den tystnadsplikt som gäller för styrelsen. Om någon utomstående är med, till exempel en valberedare, gäller inte tystnadsplikt för denne. Det blir en konstig situation då det blir fråga om att en föreningsstämman ska ta ställning till ansvarsfrihet. En utomstående person har varit med på möten men saknar helt ansvar.



**Valberedningen vill ta del av våra styrelseprotokoll. Får de det?**

Nej, av samma skäl som att de inte har rätt att vara med på styrelsens möte. Valberedningens uppgift är att lägga fram förslag till de olika förtroendeuppdragen. I övrigt är valberedningens ledamöter vanliga medlemmar och har alltså inte fler rättigheter än dessa.

**Kan valberedaren ha några funktioner vid stämman, såsom rösträknare, eller är det jäv?**

Det finns inget som hindrar att valberedaren är rösträknare, justerare eller har annat uppdrag just på stämman.

**Valberedningen föreslår att vi på stämman ska välja en särskild revisionsfirma, men utan att ange några personnamn. Är det en korrekt arbetsgång?**

Ja, det är korrekt. Oftast anger man en person som revisionsansvarig men ibland kan det vara klokt att enbart utse en firma.

**Vem föreslår vem som ska sitta i valberedningen?**

Det finns inga regler här. Vem som helst av medlemmarna på stämman kan föreslå kandidater. En del föreningar låter före detta styrelseledamöter ingå i valberedningen, eftersom de känner många i föreningen och dessutom vet vilka kompetenser som behövs i styrelsen.

**Vad händer om en av valberedarna flyttar? Måste vi ha en ny stämman?**

Står det något om valberedning i stadgarna? I så fall talar det starkt för att om en valberedare avgår och stadgarna anger att de ska finnas två måste ny stämman sammankallas för att utse en ny valberedare.

Även om detta inte sägs klart i stadgarna är det faktum att en stämman har utsett två valberedare troligen i sig skäl nog för att ny stämman bör hållas för nyval.

**Styrelsen har fått indikationer på att valberedningen föreslår fem ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Det är alldeles för svårarbetat med så många, men hur kan styrelsen agera för att det blir färre som väljs i slutändan?**

Börja med att se vad det står i era stadgar om detta. Anger dessa ett bestämt antal ordinarie ledamöter liksom suppleanter så ska ni utgå från det. Då måste stämman välja just angivna antal av varje kategori. Men det kan ju tänkas att det står till exempel tre till fem ledamöter och en till tre suppleanter, och då finns ju valfrihet för stämman inom dessa ramar. Ger valberedningen ett förslag finns inget som hindrar att styrelsen, eller annan medlem, kommer med ett annat förslag till stämman. Styrelsen kan i och för sig i en proposition, som ska anges i kallelsen och biläggas denna, lägga fram sitt förslag om det avviker från valberedningen. Hur som helst ska stämman först ta ställning till hur många ledamöter och hur många suppleanter som sak väljas. Därefter går man till val av personer och då väljs de som får flest röster. Ofta sker sådana personval i en sluten omröstning.

**Kan valberedningen föreslå en person som inte är medlem i föreningen till styrelsen?**

Det beror på vad som står i stadgarna. Ofta är det möjligt att välja någon som bor tillsammans med en av föreningens medlemmar. Ibland anger stadgarna att en helt utomstående person går att välja in.





# SKYDD DAT ID

## Vad är det som gäller?

Det blir vanligare att människor beviljas skyddad identitet. Utgångspunkten är att uppgifter om en person inte ska lämnas ut om det kan antas att någon kan lida skada av det. Hur ska styrelsen agera då antingen en köpare eller en medlem säger att de har skyddad identitet?

**FOLKBOKFÖRINGSUPPGIFTER ÄR** enligt sekretesslagen i regel offentliga. Men om någon kan lida skada eller men om uppgifter om personen lämnas ut kan identiteten skyddas.

Det kan röra sig om enskilda eller flera personer inom samma familj, som omfattas av skyddet. I dag har drygt 12 000 personer skyddad identitet och antalet har ökat varje år sedan möjligheten infördes 1993. En person med skyddad identitet måste inte visa upp något intyg eller annat dokument som bekräftar den skyddade identiteten. Det är personen själv som avgör om denne inte vill att namnet ska finnas med i till exempel medlemsförteckningen och/eller på namntavlan i trappuppgången. Styrelsen går självklart ett sådant önskemål till mötes. Och om en styrelse får kännedom om att en person lever med skyddade personuppgifter så behandlas naturligtvis detta med tystnadsplikt.

Däremot finns uppgifter om den skyddade personen i köpehandlingar och förs därmed in i lägenhets-

förteckningen. Den förteckningen är inte offentlig på något sätt och den ende som kan få utdrag ur lägenhetsförteckningen är bostadsrättshavaren själv. Ingen annan har rätt att ta del av lägenhetsförteckningen.

**STYRELSEN ÄR SKYLDIG** att lämna kontrolluppgift till Skatteverket över de överlåtelse som har skett under året. Den skyldigheten gäller även personer med skyddad identitet. Eftersom det är Skatteverket som gör markering i folkbokföringsregistret observerar Skatteverket detta då uppgiften om överlåtelse av bostadsrätt lämnas.

En person med skyddad identitet kan åta sig styrelseuppdrag, men eftersom dessa uppgifter registreras hos Bolagsverket, och därmed är offentliga, är det personen själv som avgör om han eller hon vill ingå i styrelsen eller inte. Det är skattekontoret som med stöd av intyg från till exempel socialsekreterare eller polismyndighet skriver in en markering i folkbokföringsregistret. Det handlar då om sekretessmarkering,

kvarskrivning eller fingerade personuppgifter.

Sekretessmarkering blir aktuellt om till exempel en person begär att dennes adress inte ska lämnas ut till en tidigare partner eller en politisk flykting som vill skydda sig mot repressalier från meningsmotståndare. Det framgår inte av själva sekretessmarkeringen vilken uppgift om personen i folkbokföringen som kan vara värd att skydda. Skyddet kan gälla både en adress och nytt namn eller uppgifter om närstående. Skatteverket hjälper den skyddade personen genom att vidarebefordra posten till denne. Avsändaren får inte veta var i landet personen är folkbokförd utan posten skickas till närmaste förmedlingskontor. Ett annat sätt att skydda personuppgifter i folkbokföringen är beslut om kvarskrivning – då står den gamla adressen kvar i registret efter en flytt i högst tre år. Skattekontorets adress anges som en särskild postadress.

**VID SÄRSKILT ALLVARLIGA** hot kan en person medges att använda annan identitet. Beslut om detta ges av Stockholms tingsrätt efter ansökan hos Rikspolisstyrelsen. Den nya identiteten registreras så att det inte framgår att det rör sig om fingerade personuppgifter. Kopplingen mellan identiteterna finns endast hos Rikspolisstyrelsen.



# Spara pengar på medlemskapet

Den förening som är medlem i Bostadsrätterna får många förmåner. Genom att utnyttja dessa kan medlemsavgiften betala sig flera gånger om, och därför finns det all anledning att ha koll på vad som ingår i medlemskapet.

**STYRELSEÅRSGIVNINGEN** är en av de populära tjänsterna där ledamöterna har stor möjlighet att spara pengar genom att ta del av goda råd. I Bostadsrätternas styrelseårgivning sitter många erfarna medarbetare som kan svara på det mesta inom området bostadsrätt. Att vända sig till en jurist eller advokat kan bli mycket kostsamt och det kan många gånger undvikas genom att först kontakta styrelseårgivningen, per telefon eller e-post. Rådgivarna kan också tala om när det faktiskt är lämpligt att anlita en jurist, beroende på vad det är för typ av fråga.

**BOSTADSRÄTTSSKOLAN** erbjuder ett omfattande kursprogram, och alla dessa ingår i medlemsavgiften till skillnad från andra organisationer som tar betalt för dessa. Kurserna ges på många orter över hela landet och varje termin blir kursutbudet ändrat med tillkommande utbildningar i olika ämnen. Samtidigt kvarstår grundkurserna, som till exempel riktar sig till nya i styrelsen. En av kurserna har den vanlige medlemmen som målgrupp, och genom bättre kunskap om vad bostadsrätt är förenklas också styrelsens arbete.

**FASTIGHETSFÖRSÄKRINGEN** är mycket förmånlig, både vad gäller pris och villkor. För att hjälpa medlemsföreningarna har Bostadsrätterna tillsammans med Allians Försäkringsmäklare skapat en specialanpassad försäkring för fastigheter i bostadsrättsform. Den har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett mycket förmånligt pris. Faktiskt kan många föreningar få hela medlemsavgiften betald genom att byta till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

**STYRELSETIDNINGEN** *Bostadsrätterna Direkt* gör det lättare i det vardagliga förningsarbetet. Syftet är att ge tips och råd om hur styrelsen kan resonera i olika frågor samt att ge en överblick om vad som händer i Bostadsrättssverige.

## BOENDETIDNINGEN

*Din Bostadsrätt* riktar sig till alla i föreningen. Det är en konsumentinriktad tidning som har för avsikt att förklara hur bostadsrätt fungerar och därmed indirekt göra det lättare för styrelsen.

## FÖRENINGENS EGEN

webbplats är en förnyad tjänst som Bostadsrätterna och även den ingår i medlemskapet utan extra kostnad. Tjänsten innebär att föreningens webbredaktör inte behöver några stora förkunskaper för att bygga upp webbplatsen. Den är med andra ord en enkel väg till att skapa en av föreningens bästa kommunikations- och marknadsföringskanaler.

## I MEDLEMSKAPET INGÅR

ytterligare förmåner och rabatter, till exempel:

- Rabatt på maskiner till tvättstugan samt på tvättstugeutrustning
- Medlemmarna får tillgång till en förmånlig hemförsäkring
- Säkerhetsdörrar
- Lägenhetsförråd och bilburar
- Kabel-tv och internet
- Förnyat kök
- Brandskydd
- Fuktlarm

RABATT PÅ MASKINER TILL TVÄTTSTUGAN

OMFATTANDE KURSPROGRAM

BRANDSKYDD

BOENDETIDNINGEN

FASTIGHETS-FÖRSÄKRINGEN

STYRELSE-RÅDGIVNINGEN

FUKTLARM



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Får vi kräva en extra nyckel till lägenheten?

**?** Vi undrar om det är lagligt att begära en extranyckel till lägenheter och förråd för styrelsen att använda vid till exempel värmejustering. Flera av våra medlemmar struntar i att lämna nyckel eller svara på e-post när vi avisat att vi behöver tillgång till lägenheterna nödvändigt för fastighetsunderhåll.

**Svar:** Föreningen har inte rätt att kräva att få tillgång till sådana nycklar, även om ni givetvis kan be om det. Det är dock viktigt att ni skriftligen får medgivande från bostadsrättshavaren om att föreningen eller dess hantverkare har rätt att gå in i lägenhet vid visst bestämt tillfälle. Vi brukar dock avråda föreningar från att ha sådan tillgång till nycklar. Sker stöld eller skadegörelse i en lägenhet som föreningen har tillgång till kan det, om det vill sig illa, bli svårt för föreningen att försvara sig mot anklagelser om att någon använt föreningens nyckel till lägenheten. Besvärliga situationer kan alltså uppkomma. Observera att medlemmar enligt lag är skyldiga att se till så att föreningen får komma in i lägenheter vid behov. Annars kan föreningen vända sig till Kronofogden, och i slutändan till och med säga upp medlemmen.

### Lägenhetsförteckning i medlemsförteckningen

**?** Har läst i Bostadsrätterna Direkt om lägenhetsförteckning och medlemsförteckning.

En liten fundering i samband med detta. Kan medlemsförteckningen även innehålla lägenhetsbeteckningen?



*Föreningen kan be om extra nycklar, men har ingen rätt att kräva dessa av medlemmar.*

### Eller bör vi bara ange vilket hus och våningsplan?

**Svar:** Enligt lag ska medlemsförteckningen endast innehålla uppgifter om namn, postadress samt bostadsrätt. Det går alltså att ange lägenhetsnummer.

### Fler punkter i dagordningen

**?** Vi ska ha en extra föreningsstämma som är begärd av medlemmarna. Går det att till dagordningen för stämman tillföra andra punkter än de som den/de som anmält att en extra föreningsstämma ska hållas?

**Svar:** Ja, det är tillåtet att tillföra ytterligare punkter så länge dessa finns angivna i kallelsen till stämman.

### Vad gäller vid biyta?

**?** Vi har några suterränglägenheter och har en fråga när det gäller biyta. Hur värderar man biyta när det gäller totala ytan som ska ingå som grund för andelstal och avgift?

**Svar:** Begreppen boyta eller biyta finns inte i bostadsrättslagen. De begreppen används vid fastighetstaxering vilket alltså är en helt annan sak och som egentligen inte har med beräkning av andelstal att göra. En förening har stor frihet att bestämma vad som ska ligga

till grund för årsavgifter då föreningen tillkommer. Stadgarna ska ange grunden. Många föreningar tror att det bara är lägenhetsyta, men det behöver det inte alls vara. I stället kan det vara ursprunglig insats, enbart andelstal, eller annat. Ni måste börja med att se vad som anges om detta i era stadgar.

### Hur ska vi få avgifterna mer rättvisa?

**?** Vi har några medlemmar som upplever att avgifterna är orättvisa. Andelstalen och avgifterna sattes då vi köpte huset för två sedan. De här medlemmarna tycker att det är orättvist att de små lägenheterna betalar mer per kvadratmeter, men de stora mindre. Kan vi ändra på avgifterna utan att röra andelstalen?

**Svar:** Vi brukar avråda föreningar från att ändra grunder för uttag av avgifter, det leder lätt till bittra strider i föreningen. Och det är inte alls säkert att endast lägenhetsytan ligger till grund för andelstal och årsavgift, det kan vara insats eller annat. Vanligtvis har mindre lägenheter högre avgift per kvadratmeter än större. Skälet är främst att det som är riktigt dyrt att bygga i en lägenhet är våtutrymmen. Det betyder att kostnaden för detta blir högre per kvadratmeter i små lägenheter än i större, då kostnaden ju slås ut på alla rum.



*Ändrade grunder för avgifter kan leda till strider i föreningen.*

## Två uppdaterade publikationer

Under hösten uppdaterade Bostadsrätterna två av sina publikationer, som finns att köpa till medlemspris. Den första är häftet "Att bo i bostadsrätt" som inriktar sig på att lära medlemmar om vad bostadsrätt är. Många föreningar köpte skriften under hösten för att dela ut den bland sina medlemmar. Efter att första upplagan tagit slut har Bostadsrätterna gjort nytryck som finns att beställa. Priset är 35 kronor per styck och den blir billigare ju fler föreningen köper. Den andra skriften är "Bättre projekt" som är en handbok för föreningen som planerar att bygga om. Med sina 40 sidor är den en god start för att sätta sig in i processen. Skriften kostar 80 kronor stycken. Båda trycksakerna beställs lättast genom att e-posta till [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) eller ringa 0775-200 100. Ange antal, föreningens namn samt adress. Porto tillkommer.



### Bygga små bostäder på vinden?

Regeringen föreslår förenklingar för att underlätta byggandet av bostäder för ungdomar. En av dessa ändringar är att en fastighetsägare ska kunna låta inreda en vindsvåning på upp till 35 kvadratmeter utan krav på att installera hiss. Förslaget är att ändringarna ska träda i kraft 1 juli 2014.

