

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna



## Våra bästa tips!

– för en lyckad  
årsredovisning



### Innehåll

Experten: Byråkratiska dumheter  
Stipendium finns att söka  
Utnyttja era medlemsförmåner  
Ny digital ekonomikurs

## Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

### Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:

**Telefon:** 0775-200 100

**E-post:** fraga@bostadsratterna.se

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16:30. Se vår webbplats för avvikande tider.

### Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Välkommen till

#### Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år.

Tips och idéer till innehållet?

E-posta [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

#### Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

**Redaktör:** Eva Blomberg

**Adress:** Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm

**Telefon:** 08-58 00 10 00

**Produktion:** OTW

**Omslag:** Rebecca Elfalt

**Repro:** Jens Jörgensen

**Tryck:** Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

**Frågor om innehållet?**

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten om momsredovisning på el och vatten:

# ”Byråkrati som ingen tjänar på”

Enligt en ny dom i Högsta förvaltningsdomstolen ska el och vatten som mäts och debiteras de boende, av till exempel en bostadsrättsförening, vara skattepliktig. Föreningar måste nu sannolikt låta momsregistrera sig och separat redovisa in- och utgående moms.

– Byråkratiska dumheter som ingen utom bokföringsbyråer är betjänt av, kommenterar Mats Lindbäck, ekonomisk expert på Bostadsrätterna.

Och hur det ska gå till är ännu inte klart.

**D**omen som kom i början av december från Högsta förvaltningsdomstolen baseras på utslag i EU-domstolen. Där menar man att den el och det vatten som mäts och debiteras separat efter faktiskt förbrukning är momspliktig.

– Frågan berör främst bostadsrättsföreningar som har eller planerar för till exempel så kallad IMD\*, gemensam el, solpaneler eller elbilsaddning. Föreningarna måste momsregistrera sig och sedan redovisa och betala in differensen mellan inkommande och utgående moms. I det långa loppet blir det noll kronor eftersom föreningarna arbetar efter självkostnadsprincipen, förklarar Mats Lindbäck, styrelserådgivare och ekonomisk expert på Bostadsrätterna.

Det handlar alltså vanligtvis om rena bokföringsåtgärder och inga nya pengar betalas in till staten. För föreningarna innebär det dock extra arbete och kostnader för de ytterligare redovisningstjänster som de ekonomiska förvaltarna tar ut. Och på Skatteverket krävs nya resurser för att granska deklARATIONERNA.

– Med andra ord endast byråkratiska dumheter som ingen är betjänt av. Det här var nog inte avsikten med lagen, säger Mats Lindbäck.

– Dessutom slår domen direkt emot riksdagens ambitioner att stimulera energisparande och miljöhänsyn genom exempelvis elbilar och solpaneler, tillägger han.

Många bostadsrättsföreningar tar i stället ut denna typ av kostnader genom ett schablonbelopp som läggs som en del av månadsavgiften – ett sätt att slippa denna extrabyråkrati. Men det kräver att föreningens stadgar inte föreskriver att debiteringen ska baseras på faktiskt förbrukning.

Frågan om möjligheten att göra avdrag för ingående moms på inköp och installation av anläggningar, exempelvis för elbilsaddning, återfördes av Högsta förvaltningsdomstolen till Skatterättsnämnden för ny prövning.

Några anvisningar från Skatteverket om hur beslutet praktiskt ska tolkas och genomföras har i skrivande stund inte kommit. Och frågan är om inte regeringen kommer att ta upp frågan och ändra den omstridda lagen. Bostadsrätterna Direkt har anledning återkomma. ◦



**Mats Lindbäck**  
Styrelserådgivare och ekonomisk expert, Bostadsrätterna

\*IMD betyder individuell mätning och debitering. Den boende betalar då exempelvis el eller vatten utifrån faktisk förbrukning och inte ett genomsnitt av alla boendes förbrukning.

Högsta förvaltningsdomstolen, mål nr. 1595-19.

# aktuellt

## Stipendieutlysning!

Bostadsrätterna delar ut ett stipendium om 10 000 kronor till en student som i sitt examensarbete, vid ett universitet eller en högskola i Sverige, tillför nya kunskaper kring bostadsrätten som boendeform.

**E**xamensarbeten som ökar kunskapen om bostadsrätten kan som belöning tilldelas ett stipendium av Bostadsrätterna. Den som får ta emot stipendiet ska i sitt examensarbete ha belyst bostadsrätten från ett eller flera perspektiv och därigenom bidragit till att tillföra nya kunskaper om bostadsrätten som boendeform. Varje uppsats tilldelas 10 000 kronor oavsett om det är en eller flera studenter som skrivit uppsatsen. Om

två eller flera studenter skrivit den delar alltså studenterna på 10 000 kronor.

Examensarbetet ska vara på kandidat-, magister- eller masternivå och motsvara lägst 15 eller högst 60 högskolepoäng och det ska vara skrivet på svenska eller på engelska.

Examensarbetet ska med ett vetenskapligt förhållningsätt belysa bostadsrätten utifrån till exempel bostadsrättsföreningen som juridisk person/organisation, bostadsrättens samhällsekonomiska betydelse och inverkan på integration eller dess påverkan på miljö och klimat.

Examensarbetet kan också belysa ett specifikt juridiskt, ekonomiskt eller tekniskt problem med tillämpning på bostadsrätt.

Ansökan om stipendiet kan skickas in löpande under år 2020.

Mer information om stipendiet, hur ansökan går till och fler förslag på ämnen att belysa finns på bostadsrätterna.se, sök på "stipendium". ◦

## Strandade förhandlingar för privata hyresvärdar

I mitten av december var hyresförhandlingarna för 2020 klara för runt 240 000 av allmännyttans lägenheter i Sverige, och för drygt 10 000 privata hyreslägenheter. Snittet på höjningarna är 1,8 procent.

För de privata fastighetsägarna i Stockholm har dock förhandlingarna strandat då Hyresgästföreningen inte anser att dessa ska få höja hyrorna för alla sina lägenheter lika mycket som de kommunala. Därmed står cirka 95 000 privata hyreslägenheter i huvudstaden i skrivande stund utan ramavtal.

## 10119 miljarder

är det totala taxeringsvärdet för alla skattepliktiga fastigheter i Sverige enligt SCB. I och med 2019 års allmänna och särskilda fastighetstaxering ökade värdet med 10 procent, det vill säga 919,9 miljarder kronor.

## Högsta ökningen av taxor och avgifter på tio år

Priserna för el, värme, avfall och vatten har ökat med 4,8 procent det senaste året samtidigt som den allmänna kostnadsutvecklingen ökat med 1,9 procent. Det är den högsta ökning av taxor och avgifter relaterade till boendet på mer än tio år. Priserna varierar också påtagligt mellan landets kommuner. Det visar den årliga Nils Holgerssonrapporten som kartlägger avgifter och taxor för ett flerbostadshus i landets samtliga kommuner. Nils Holgerssongruppens medlemmar är Bostadsrätterna, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan. Hela rapporten finns att läsa på [nilsholgersson.nu](http://nilsholgersson.nu).



Illustration: Rebecca Elfast

Se årsredovisningen som en del i marknadsföringen av föreningen. Det är Bostadsrätternas bästa tips i dessa tider när många ska sammanfatta föregående år inför stämman. I kombination med en välgenomtänkt webbplats kan årsredovisningen lyfta föreningens attraktivitet.

# Så vässar ni årsredovisningen

# H

ur skriver vi en bra förvaltningsberättelse? Ja, ungefär likadant som förra året, är nog det vanligaste svaret på den frågan. "Den blev ju behandlad och godkänd av förra årets stämma." Trots att svaret saknar ambitionen att förbättra arbetet är det faktiskt inte helt fel. Jämförbarhet mellan olika år är ett relevant krav som ska ställas, men definitivt inte det enda som ska styra utformningen. Bättre är att ta läsarna som utgångspunkt för skrivningarna. Vad vill de egentligen veta?

Årsredovisningen är den enda fullödiga informationsprodukt som bostadsrättsföreningar ska ge ut. Om bostadsrättsföreningar var som vanliga företag skulle nog de flesta kosta på sig mer avancerade reklamprodukter om verksamheten. För även om bostadsrättsföreningen inte gör några direkta ekonomiska vinster på nya medlemmar finns det anledning att lägga ner arbete på utformning och innehåll

– både med tanke på medlemmar som tänker sälja sina lägenheter och tillkommande nya medlemmar.

Säkert är att en bra årsredovisning påverkar överlåtelsepriserna på lägenheterna, liksom att föreningen har en webbplats som visar varför det är bra att bo i huset. Årsredovisningen och förvaltningsberättelsen är också viktig för alla medlemmar, oavsett om de sitter i styrelsen eller bara bor i huset och oberoende av kunskaps- och utbildningsbakgrund.

**Erfarna ekonomer kan** läsa ut väldigt mycket av siffermaterialet som finns i de fasta avdelningarna i en årsredovisning: balansräkningen och resultaträkningen. Men i förvaltningsberättelsen ligger i stället betoningen på den verbala informationen. Sträva därför efter att förklara vad de efterföljande sifferupställningarna verkligen betyder.



Det sägs att Sveriges befolkning är in- delad i två grupper: de som förstår genom siffror och de som tar till sig samman- hängen enbart genom ord. Genom en bra förvaltningsberättelse kan styrelsen alltså göra årsredovisningen till en begriplig information för alla.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, så kallade väsentliga händelser, och föreningens ställning och resultat. Framför allt gäller det sådant som inte redovisas i övrigt ma- terial men som är viktiga för förståelsen av verksamheten. Här ska styrelsen också ta upp händelser som är av betydelse för verksamheten och som inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Årsredovisningslagen innehåller** för- vänansvärt få krav eller detaljanvisningar när det gäller förvaltningsberättelsen. Det viktiga är i stället att förklara och informera om det som beskriver föreningens läge och risker. Om till exempel föreningen har ett redovisningsmässigt underskott i resultaträkningen, alltså visar minussiffror, är det en god idé att från styrelsens sida försöka förklara orsakerna till varför underskottet uppkommit. Få medlemmar i bostadsrättsföreningar har klart för sig att underskott många gånger beror på reglerna om hur intäkter och kostnader ska redovisas. Verkligheten som döljer sig bakom siffrorna i årsredovisningen är ofta en helt annan.

En förening som visar underskott kan ha en mycket god ekonomi, trots röda siffror på sista raden i resultaträkningen, och inte ha några som helst problem att göra rätt för sig och betala sina räkningar.

**Det kanske är lätt** att ironisera över många förvaltningsberättelser ur ett informationsperspektiv: det är inte alltid de allra viktigaste uppgifterna som ges den mest framträdande placeringen i många bostads- rättsföreningars årsredovisningar. Om en förvaltningsberättelse skulle skrivas för första gången utan att använda tidigare års berättelser som förlaga gavs den nog en an- nan utformning. Och även om det kanske inte är information som exempelvis när föreningens stadgar registrerades första

gången som är viktigast, så kan sådana uppgifter ha ett historiskt värde.

Men vad är då viktigast? Självklart kan detta variera mellan olika förening- ar. Grunduppgifter om vilken förening som avses, lägenhets- och ytuppgifter, antal lägenheter och fördelning mellan bostadsrätter, hyresrätter och lokaler, ska självklart vara med. När huset eller husen byggdes, vad som har gjorts för att underhålla fastigheten och vad som planeras vill de flesta också veta.

**Andra grundläggande** uppgifter är om föreningens verksamhet ägs och finansie- ras med hjälp av medlemmarnas insatser eller av banken, och i vilka proportioner. Jämförs denna information med taxe- ringsvärdet på föreningens fastighet ges också information om hur rik föreningen är. Detta är högtintressant information som visserligen kan återfinnas på andra ställen i årsredovisningen men som är så pass grundläggande att den bör lyftas fram även i förvaltningsberättelsen.

Kan det vara så att en bra bostadsrätts- förening är en förening med lång förvalt- ningsberättelse? Riktigt så enkelt är det inte, men en innehållsrik berättelse tyder på att styrelsen både har grepp om vad den ska sköta och dessutom bryr sig om att vilja förklara vad som har hänt. Det är ett bra tecken på en välskött förening. ◦



Tillsammans med HSB och Riksbyggen har Bo- stadsrätterna gett ut en skrift om hur föreningar kan göra årsredovisningen mer lättläst och relevant. En anledning att skriften tillkommit var Bokförings- nämndens förbud av progressiva avskrivningar då det behövs en tydligare redovisning om varför föreningar visar bokföringsmässiga underskott. I skriften finns tips för alla föreningar och den kan laddas ner på [bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/fordjupning](http://bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/fordjupning). (inloggning krävs)

Tänk  
så här



- > Utgå från vad läsarna vill veta.
- > En genomarbetad årsredovisning ger ett mervärde.
- > Förklara vad siffrorna betyder.
- > Viktigaste händelserna ska finnas med.
- > Förklara minussiffrorna på sista raden.
- > Skriv förvaltningsberättelsen som om det var första gången (inte av gammal vana).
- > De allra viktigaste punkterna: grund- uppgifter, vad som gjorts och vad som ska göras, ska finnas med.
- > Berätta om föreningens finansiering.
- > En innehållsrik förvaltningsberättelse = välskött förening.



Ladda ner  
idéskrift

# PASSA PÅ!

## Utnyttja medlemsförmåner för din förening

Under det gångna året har Bostadsrätterna fått många nya medlemsföreningar. Vare sig ni är medlemmar sedan tidigare eller helt nya vill vi påminna om allt som ingår i medlemskapet.

Foto: Shutterstock.com

**V**år kanske mest uppskattade och utnyttjade förmån är vår kostnadsfria styrelserådgivning via telefon och även e-post. Kunniga jurister och bostadsrättsexperter finns tillhands för de frågor ni har inom juridik, teknik och ekonomi. Ring oss på telefon 0775-200 100 eller mejla [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se).

Du som sitter i styrelsen får även möjligheten att utan kostnad delta på våra utbildningar som vi håller runtom i landet. Här får du matnyttig information och kunskap om det mesta som rör styrelse-

arbetet. Under våren erbjuder vi åtta kurser och fyra seminarier på tio olika orter i Sverige.

**För dig som** inte kan delta på plats har vi även tagit fram digitala kurser som du kan gå när som helst och var som helst, via dator, platta eller mobil. I vår erbjuder vi också möjlighet att delta på distans på några seminarier. Läs mer på vår webbplats under **Bostadsrättsskolan**.

För att medlemskapet hos oss ska bli så värdefullt som möjligt erbjuder vi även en rad andra förmåner, både för er som arbetar i styrelsen och för alla dem som bor i föreningen. Se ett urval här bredvid. ◦

Förmåner som ni i styrelsen har nytta av

**Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.** Genom ett samarbete med **Söderberg & Partners** försäkringsmäklare erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade för bostadsrättsföreningar.

Försäkra föreningen och få **10-årig trygghet vid renovering, om- eller tillbyggnad.** Även för föreningen som äger ett nyproducerat hus har vi tagit fram en särskild **10-årig byggförsäkring.** Försäkringarna är framtagna i samarbete med **Söderberg & Partners.**

Få 15 procents rabatt på den brf-anpassade versionen av en **underhållsplan** i samarbete med **Sustend.** En utförlig underhållsplan med besiktningsrapport och åtgärdslista för 50 år framåt som enkelt kan uppdateras i appen Planima, som ni får kostnadsfri tillgång till i ett år.

Få 15 procents rabatt på **tvätt- och torkutrustning** från **Miele Professional** till föreningens tvättstuga.

**Egen webbplats** för bostadsrättsföreningen helt utan kostnad. Ett enkelt sätt att hålla både styrelse och de boende informerade om aktuella nyheter.

Förmåner och rabatter för de boende att utnyttja



Larpaketet via Sector Alarm för en tryggare vardag. Få ett startpaket inklusive fri installation. Den som beställer sparar hela 3490 kronor.



Få upp till 30 procents rabatt på datorer och skrivare hos HP (förmån även för styrelsen).



Secor erbjuder fri installation vid dörrbyte med sitt kvalitetssäkrade koncept. Som extra förmån kan du välja mellan installation av tillhållarlås eller dörrspärr med bygel (förmån även för styrelsen).



Beställ sex nummer av populära hem- och inredningsmagasinet **Hus & Hem** till ett förmånligt pris och få en fin bordsduk utan kostnad.

## Tips!

Informera gärna de boende i er förening om möjligheten att utnyttja de medlemsförmåner som finns just för dem.

## Ännu fler förmåner

➢ Förutom dessa förmåner får du som sitter i styrelsen detta styrelseblad, Bostadsrätterna Direkt, tio gånger per år. Här finns information och nyheter som rör bostadsrätt och bostadsrättsföreningar – oavsett om det handlar om politik, juridik, teknik eller ekonomi. Liksom fakta och kommentarer om viktiga ändringar i lagstiftningen samt praktiska tips och råd om hur er förening och ert hus kan utvecklas. Dessutom distribueras tidningen Din Bostadsrätt fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.

Den innehåller spännande reportage som varvas med tips, råd, samhällsinformation och allt som rör boendet i allmänhet.

- Har ni behov av att ändra era stadgar finns Bostadsrätternas stadgemall att ladda ner på vår webbplats liksom allehanda blanketter som kan vara till nytta i styrelsearbetet.
- För mer information vänligen kontakta oss på **0775-200 100**.



Hitta alla medlemsförmåner på [bostadsratterna.se/medlemsformaner](https://bostadsratterna.se/medlemsformaner) (inloggning krävs)

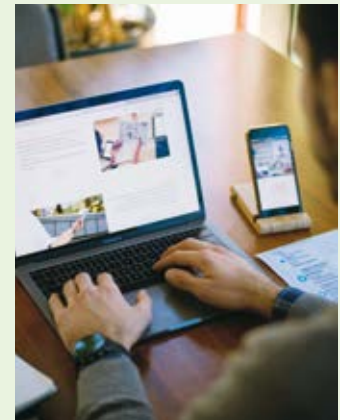


Foto: Unsplash

## Ny digital kurs Så funkar ekonomin

Nu erbjuder vi styrelserna i våra medlemsföreningar möjligheten att var som helst och när som helst bättra på sina kunskaper i hur en bostadsrättsförenings ekonomi är uppbyggd och fungerar.

I kursen "Så funkar ekonomin" fördjupar vi oss i årsredovisningen i syfte att förstå den bättre. För den som inte har möjlighet att delta i någon av våra kurser på plats ute i landet ges här möjlighet att ändå få en grundläggande utbildning. Kursen är tillgänglig via dator, platta eller mobil.

Webbutbildningen är indelad i fyra avsnitt och ytterligare ett beskriver hur kursen är upplagd och hur du navigerar dig fram i den. Det första avsnittet är en introduktion till kursen och de övriga tre behandlar hur ekonomin beskrivs i årsredovisningen, finansiering och till sist hur ekonomin ska tolkas. I varje avsnitt finns länkar till ytterligare information att hämta.

Kursen finns på [bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](https://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan).

# frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



## Kan vi ta in en suppleant som kassör?

Vi har en situation där sittande kassör, ordinarie ledamot, ska flytta från föreningen. En av suppleanterna är intresserad av att ta över. Kan vi ha en suppleant som kassör? I stadgarna kan vi inte hitta något om det. Vid nästa ordinarie stämma kan vi ju föreslå att suppleanten blir ordinarie.

Svar: Det är juridiskt möjligt. Vi brukar dock avråda från det då suppleanten endast har ansvar när denne tjänstgör vid styrelsemötena. Rollen som kassör innebär oftast ett mer omfattande arbete vilket gör att det juridiska ansvaret inte ligger i linje med det faktiska arbetet.



## När en medlem gått bort – hur gör vi med medlemsförteckningen?

En medlem som var delägare av en bostadsrätt har avlidit och hustrun är ensam kvar. Hur agerar vi som förening när det gäller medlemsförteckningen och lägenhetsförteckningen?

Svar: Om hustrun är ensam dödsbodelägare så kan ni ändra i lägenhetsförteckningen och medlemsförteckningen under förutsättning att ni får in en bouppteckning som visar detta. Om det finns särkullbarn krävs i stället en arvskifteshandling för att styrka en eventuell överlåtelse av den avlidnes andel.



## Ska inneboende ses som andrahandsuthyrning?

Vi har en lägenhet som ägs av en medlem men där det också bor en inneboende. Ägaren ska nu studera utomlands under fyra månader och tanken är att den inneboende ska bo kvar själv i lägenheten. Behöver medlemmen agera på något sätt?

Svar: Ja, det ses som en andrahandsuthyrning under den tid som medlemmen studerar utomlands vilket kräver styrelsens tillstånd efter ansökan. Men den bör styrelsen bevilja eftersom studier på annan ort är ett giltigt skäl.



Foto: Shutterstock.com

## Kan stämmobeslut ändras och kan medlemmar tvinga fram en extrastämma?



På en årsstämma lade styrelsen fram en proposition om att låta en av våra hissar gå ända ner till källarplanet. En majoritet av medlemmarna röstade nej till propositionen. Nu, ett halvår senare, har en medlem samlat in underskrifter från nio av föreningens trettio bostadsrättshavare som vill att vi kallar till en extrastämma i samma ärende. Kan man göra så? Står inte ett stämmobeslut fast?

Svar: Styrelsen är tvungen att kalla till en extra föreningsstämma om minst tio procent av medlemmarna begär det. Det spelar ingen roll ifall stämman redan har beslutat i saken – ett nytt stämmobeslut kan alltid upphäva ett äldre stämmobeslut. Ni får som styrelse lämna förslag till beslut och försöka få majoritet för er hållning.



## Lämna ut uppgifter om försäljningspriser?

I samband med en bouppteckning för en avlidit medlem blev vi uppringda av en fastighetsvärderare som ville veta försäljningspriset på sålda lägenheter i vår förening under året. Behöver vi lämna ut sådana uppgifter? Det är väl en sak mellan köparen, säljaren och föreningen?

Svar: Ni ska inte lämna ut några sådana uppgifter. De baseras på de köpeavtal som arkiveras tillsammans med lägenhetsförteckningen och den är inte offentlig. En medlem får bara se sina egna uppgifter, inte andras, och utomstående får alltså inte se några alls.



## Elstambyte på gång – kan vi använda huvudnyckeln?

Vi håller på med ett elstambyte och behöver tillträde till alla lägenheter, eventuellt via huvudnyckel. Vad är det som gäller då? Räcker det att skicka ut ett meddelande där det framgår att vi kommer använda huvudnyckel om en medlem inte är hemma eller måste vi begära in skriftligt tillstånd från respektive lägenhetsinnehavare?

Svar: Föreningen behöver ha ett skriftligt godkännande från medlemmarna att huvudnyckel får användas, vilket är ett allmänt samtycke. Sedan krävs ett särskilt tillstånd varje gång föreningen vill gå in i en enskild lägenhet med nyckeln.