



# Bostadspolitiskt program för SBC

SBCs fullmäktige har nyligen antagit ett nytt bostadspolitiskt program, som dock i många avseenden bygger på det tidigare programmet. Nedan följer en *sammanfattning* av det nya programmet.

Alla människor ska ha möjlighet att äga sin bostad  
Bostadsägandet bl a i form av bostadsrätt innebär stora fördelar för de boende. Ägandet ger trygghet och möjlighet att påverka kostnaderna. Drifts- och underhållskostnaderna är lägre i bostadsrättsbostad än i hyreshus. Anledningen till det är att ägaren är mer aktsam om sin egendom. Ägaren styr själv underhållet av sin lägenhet. Samtidigt är det gemensamma underhållet bättre och trivseln liksom den sociala samhörigheten större.

## Stabila regler

En investering i en egen bostad är en investering för framtiden. Det är också ett åtagande på lång sikt. Om människor ska våga satsa arbete och sparande i en egen bostad måste de kunna lita på att de regler som deras ekonomi bygger på är stabila och inte ändras drastiskt beroende på skiftande politiska majoriteter i riksdag och regering. Ett absolut krav måste vara att politiska beslut som rör boendet ska vara stabila och hållbara över tiden.

## Underlätta ombildning till bostadsrätt

Starka skäl talar för att kommunala hyreshus i stor utsträckning bör ombildas till och ägas av bostadsrättsföreningar. Om de som bor också äger lägenheterna får de ansvar och anledning att underhålla husen, vilket ger en samhälls-ekonomisk vinst. Stat och kommun får inte med regleringar och ingrepp motarbeta de boendes intressen. Staten ska ej genom lagstiftning försvåra ombildningar.

## Ägarlägenheter ger ökad valfrihet

Så kallade ägarlägenheter finns i många andra länder och fungerar bra. Inneböörden är att boende ska kunna direkt äga sina lägenheter på samma sätt som människor äger exempelvis villor. Ägaren får lagfart på sin lägenhet och de gemensamma angelägenheterna regleras i en samfällighetsförening. Det finns all anledning att införa lagstiftning som möjliggör tillkomsten av ägarlägenheter även i vårt land. Med varierande boendeformer ökar valfriheten i boendet.

## Stimulera bosparande

Bosparande är en väg för människor att kunna förvärva ett hem. Ett bosparande är också en bra grundplåt till ett sparkapital. Med ett ordentligt eget kapital blir hushållen också mindre räntekänsliga. Staten bör se över möjligheterna att införa ett system med stimulans av bosparande.

## Bostaden som skatteobjekt

Bostaden kan inte jämföras med annat kapital och beskattas enligt samma regler. För de boende är bostaden nödvändig. Boendekapitalet är låst. Man kan sälja aktier för att betala höjda skatter men det går inte att sälja en del av bostaden för att betala ökade skatter på boendet. Fastighetsskatten innebär en årlig "avskattning" av hushållens bostadskapital på ett sätt som ingen annan hushållsinvestering är utsatt för. Den löpande beskattningen bör avskaffas.

I avvaktan på ett totalt avskaffande av den löpande beskattningen av boendet bör en övergång ske från fastighetsskatt till schablonintäkt. Fastighetsskatten bör alltså avskaffas. Beskattning av bostadsrättsföreningar bör ske genom att det införs en schablonintäkt i inkomstslaget kapital. Samtidigt införs utvidgad avdragsrätt för räntekostnader. Detta skulle kunna vara till fördel för många föreningar.

Statliga och kommunala beslut har hittills påverkat produktionskostnaderna och därmed boendekostnaderna på ett sätt som måste upphöra. Kommunerna måste minska sina exploateringskostnader. Staten måste snarast sänka lagfart-savgiften och avgiften för pantbrev. Om byggmomsen reducerades skulle produktionskostnaderna minska och därmed behovet av statliga stödpengar. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

## Skattesituationen för bostadsrättsföreningar

# Gör inget förhastat!

**Många föreningar funderar över den framtida skattesituationen och om man redan nu ska ta några strategiska beslut i syfte att vara förberedd för vad man tror komma skall av ökade skatter.**

SBC avråder från olika skatteplaneringsåtgärder, till exempel nyupplåning i syfte att öka föreningens ränteavdrag. Förslaget till ändringar i den framtida bostadsrättsbeskattningen som Fastighetsbeskattningskommittén la tidigare i vår (se SBC Direkt nr 6/00) är just ännu så länge endast ett förslag och ska därför inte tolkas som att det kommer att bli genomfört. Förslaget från kommittén ska behandlas i sedvanlig demokratisk ordning och kan antas komma att ta mellan två till fem år att införa. Förslaget i den del som rör principerna för marknadsvärdestaxering av bostadsrättsfastigheter skjuts dessutom på framtiden genom att frågan bryts loss och behandlas av en ny utredning.

## Fastighetsskatten

När det gäller fastighetsskatten enligt dagens system upphör såväl frysnings- som taxeringsvärdena som den tillfälligt sänkta skatten 2001. Med hänsyn till de i de flesta fall kraftigt höjda taxeringsvärdena i storstadsområdena skulle detta innebära ett kraftigt ökat uttag av fastighetsskatt. Regeringen har därför aviserat att i höstens budgetproposition i mitten av september återkomma med förslag som begränsar ökningen av skatteuttaget.

► peder.halling@sbc.se

# Viktig information till nyvalda styrelseledamöter, suppleanter och revisorer

## Lagar och regler

De viktigaste bestämmelserna om bostadsrätt finns i bostadsrättslagen och föreningslagen. Kompletterande regler om verksamheten finns i stadgarna. En bostadsrättsförening berörs därutöver av ett stort antal bestämmelser, bl a de som gäller bokföring, redovisning och beskattning.

## Styrelsen

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den utses av medlemmarna och ska bestå av minst tre ledamöter. En av dem ska utses att vara ordförande. Suppleanterna brukar kallas att delta i styrelsemötena men har ingen rösträtt.

## Förvaltning

Styrelsen kan utse annan att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen. Förvaltaren är underställd styrelsen. Detta innebär att styrelsen fortfarande är ansvarig gentemot medlemmarna för att förvaltaren sköter sitt uppdrag.

## Arbetsfördelning

En klar arbetsfördelning bör göras bland styrelsens ledamöter. Man anger tydligt i styrelseprotokoll vem som ska göra vad. Då blir arbetsbördan lättare – inte minst för ordföranden! Observera att styrelsens alla ledamöter i princip har ett lika stort ansvar. Ordförandens ”extraansvar” inskränker sig till att sammankalla och leda styrelsemöten samt att han har utslagsröst vid omröstning i styrelsen. Han öppnar även föreningsstämmor.

## Protokoll

Vid styrelsemöten ska det föras protokoll, som ska skrivas under eller justeras av ordföranden och ytterligare minst en ledamot. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

## Ansvar

Varje styrelseledamot har rätt att få en avvikande mening antecknad till protokollet. Det finns två sätt att tydligt

visa att man som ledamot av styrelsen varit emot ett beslut. Det ena är att det antecknas i protokollet hur en eventuell omröstning utfallit, dvs vilka namngivna ledamöter som röstat för beslutet respektive emot. Det andra sättet är att man som ledamot begär att få en reservation mot beslutet antecknad i protokollet. Om frågan om ansvarsfrihet senare skulle bli aktuell kan då klarläggas att viss ledamot inte delade styrelsemajoritetens uppfattning i en fråga.

## Revisorer

Revisorn ska inta en självständig och oberoende ställning och får inte stå i nära släktskapsförhållande till någon i styrelsen. Det är viktigt att revisorerna har den kunskap och erfarenhet som krävs för uppdraget. Om inte någon lämplig person finns bland medlemmarna rekommenderas föreningen att välja en yrkesrevisor.

## Firmateckning

Firmateckningsrätt har alltid styrelsen i dess helhet men den kan delegeras. Utse dock alltid minst två i förening att teckna firman, dvs binda föreningen utåt. Ge inte någon i styrelsen fullmakt att ensam göra uttag från föreningens konto.

## Fullmakter

För alltid protokoll över utställda fullmakter. Gör alltid fullmakten beloppsbegränsad och begränsad i tiden. Bevaka och kontrollera utställda fullmakter med jämna mellanrum.

## Jäv

En styrelseledamot har inte rätt att handlägga frågor rörande avtal mellan honom och föreningen. Ledamoten får inte heller vara med och handlägga frågor mellan föreningen och en utomstående, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

## Anteckna pantsättningar

Alla pantsättningar av bostadsrätts-

lägenheter ska antecknas i föreningens lägenhetsförteckning så snart styrelsen blivit underrättad av långivaren eller bostadsrättsshavaren. Styrelsen är skyldig under straffansvar att föra förteckning över alla pantsättningar. Styrelsen har kvar ansvaret även när förteckningen över pantsättningar förs av en utomstående förvaltare!

## Underrätta panthavaren

Om innehavaren till en pantsatt bostadsrätt har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift ska föreningen genast underrätta panthavaren, i allmänhet en bank, om förhållandet. Om föreningen inte underrättar panthavaren i tid går föreningen miste om sin företrädesrätt till betalning ur köpeskillingen vid en eventuell senare tvångsförsäljning av bostadsrätten. Regeln, som återfinns i 7 kap 31§ bostadsrättslagen, tillhör en av de viktigare bestämmelserna att känna till för styrelsen eftersom stora belopp står på spel.

## Likabehandlingsprincipen

Medlemmar ska i princip behandlas lika. Styrelsen får inte agera på sådant sätt att vissa medlemmar får fördelar eller gynnas på ett otillbörligt sätt på övriga medlemmars bekostnad.

## Ombyggnation, vindsinredning, balkongbygge mm

Anlita alltid professionella konsulter/byggherreombud. Var noga vid avtalskrivningen och kräv att konsulten har konsultansvarsförsäkring. Kontrollera också att den entreprenör som anlitas har fullgott försäkringsskydd. Kontakta föreningens försäkringsbolag angående behovet av s k ROT-försäkring.

SBCs avdelning för Bygg och Teknik samt våra tekniska förvaltare runt om i landet kan ge råd och anvisningar samt biträda föreningar i allt som rör byggherreansvaret.

► peder.halling@sbc.se

Returneras vid obeställbarhet till:  
SBC  
Box 47650, 117 95 Stockholm

## Förvaltade föreningar hos SBC

# Följ redovisningen på internet!

**Ekonomiskt förvaltade föreningar erbjuds nu möjligheten att följa sin egen förenings ekonomi via internetuppkoppling och dag för dag se vad som händer på de olika kontona.**

Efter att först ha angivit lösenord kan styrelsen se aktuell resultat- och balansräkning. Därifrån ges möjligheten att klicka sig vidare via respektive kontokategori ner till enskilda fakturor. Även saldot på varje enskilt konto kan granskas.

**För att tillgodose säkerhetskraven** kommer den information som föreningarna ges tillgång till att föras över till en separat server en gång per dygn. Dessförinnan uppdateras alla aktuella händelser. Föreningen kommer alltså att följa utvecklingen till och med gårdagens händelser. Föreningen har givetvis endast tillträde till den egna redovisningen via sitt unika lösenord.

**För att kunna använda SBCs Webinfo** måste föreningen ha datorutrustning med möjlighet till internetuppkoppling. Grundkunskaper i ekonomi och internet är tillräckligt för att skapa en överblick över föreningens aktuella ställning.

**Nästa steg i utvecklingen** är att presentera information om hur hyror och avgifter betalats. Dessutom kommer in-

formation om t ex lägenheternas storlek, andelstal, årsavgift och ägare att lämnas genom att man klickar sig via olika nivåer. Priset kommer att justeras när denna tjänst införs.

**Vi erbjuder nu föreningarna** att teckna ett separat avtal för webbinformationen. Kostnaden är uppdelad i dels en engångskostnad för anslutning av föreningen dels i en månatlig kostnad. I nuvarande utformning av webbinformationen är anslutningskostnaden 1.000 kronor oberoende av föreningens storlek. Den månatliga kostnaden är relaterad till föreningens storlek. Vid 1 – 50 objekt är månadskostnaden 100 kronor, vid 51 – 100 objekt 200 kronor samt över 100 objekt 300 kronor. Efter inskickad intresseanmälan kommer föreningarna i turordning bli kontaktade för att skriva avtal och därefter bli uppkopplade. Uppkoppling kommer att påbörjas under september. Frågor besvaras av respektive regionkontor. ■

► [anna.molgard@sbc.se](mailto:anna.molgard@sbc.se)

Skicka/faxa talongen till SBC, Box 47650, 117 95 Stockholm. Fax 08-775 73 48.

## Intresseanmälan webinformation

Ja tack, vi vill bli kontaktade för anslutning till webinformation.

Föreningens namn \_\_\_\_\_

Kontaktperson \_\_\_\_\_

E-postadress \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ Antal objekt(lägenheter o. lokaler) \_\_\_\_\_



Stockholmskontoret har vuxit ur lokalerna på Liljeholmsberget och flyttar till ny adress efter semestrarna.

Med anledning av flytten håller vi kontoret stängt – **fredag 11 augusti** och **måndag 14 augusti**.

Samtliga kontor ute i landet är tillgängliga som vanligt.

Stockholmskontorets nya adress:

**SBC**

**Box 1353**

**111 83 Stockholm**

Besöksadress: Luntmakargatan 18

Växelnr 08-775 72 00

liksom personalens direktör bibehålls.

Vi ber om överseende med stängningen och hälsar alla stockholmsföreningar välkomna åter fr o m 15 augusti.

**SBC Direkt** utges av SBC, Box 47650, 117 95 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se)  
Internet: [www.sbc.se](http://www.sbc.se) Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Layout: Thomas Kjellander.