



## Inför vårens föreningsstämmor

# Viktiga kom ihåg!

**I denna artikel lämnas vägledning för styrelsen i fråga om förberedelsearbetet inför den ordinarie föreningsstämman.**

Bostadsrättsföreningar skall i likhet med bostadsföreningar och andra ekonomiska föreningar avhålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstadgarna föreskriver dock ofta en tidigare tidpunkt då stämman senast skall hållas. Styrelsen skall på den ordinarie föreningsstämman lägga fram årsredovisning samt en revisionsberättelse (7 kap 4§ föreningslagen). En årsredovisning består av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning med tillhörande noter (2 kap 1§ årsredovisningslagen). Ordinarie föreningsstämma skall fatta beslut dels om fastställelse av resultat- och balansräkningen dels om resultatdispositionen dels ock om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna (7 kap 4§ föreningslagen).

### Börja i tid!

Styrelsen skall iaktta flera viktiga tidpunkter under förberedelsearbetet med föreningsstämman. Om man kommer igång för sent med förberedelserna innebär detta i allmänhet att materialet inte blir färdigt i tid och att styrelsen riskerar att dra på sig kritik från såväl medlemmar som revisorer. Eftersom styrelsens samtliga ledamöter (ej suppleanter) skall skriva under årsredovisningen och denna därefter inom viss i lag angiven tid skall överlämnas till föreningens revisorer, se mer i det följande, är det lämpligt att göra en tidplan för förberedelsearbetet. Utgångspunkten för en sådan tidplanering är det datum som styrelsen bestämt för stämman.

### Förvaltningsberättelsen

Så snart siffermaterialet är klart är det lämpligt att börja skriva förvaltningsberättelsen. Det är en god regel om detta arbete fördelas efter styrelseledamöternas respektive arbetsområde. Ofta är det lämpligt att ordföranden, som förväntas ha överblick, skriver stora delar av den mer allmänt hållna redovisningen och låter övriga ledamöter beskriva "sina" respektive ansvarsområden.

### Rättvisande översikt

Förvaltningsberättelsen skall innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Upplysningar skall även lämnas om sådana förhållanden som inte ska redovisas i balans- eller resultaträkningen och inte heller i noterna, men som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat. Även sådana händelser skall tas med i redovisningen som är av väsentlig betydelse för föreningen och som har inträffat **efter** räkenskapsårets slut, dvs i allmänhet mellan årskiftet och den senare tidpunkt då årsredovisningen slutförs (6 kap 1 § 2 p årsredovisningslagen).

### Hela styrelsen ansvarig

Årsredovisningen bör behandlas på ett särskilt styrelsemöte ("bokslutsmöte"), där styrelsen beslutar att lägga fram föreningens redovisning för medlemmarna och där eventuella kommentarer från ledamöterna beaktas och protokollförs. Det är viktigt att alla styrelseledamöter verkligen läser och sätter sig in i årsredovisningen, eftersom hela styrelsen är ansvarig inför årsstämman.

Lämpligen kan årsredovisningen skrivas under vid detta tillfälle.

- ✓ Tidplan
- ✓ Bokslutsmöte
- ✓ Avvikande mening
- ✓ Alla skall skriva under
- ✓ Överlämna till revisorn i tid
- ✓ Svara på frågor
- ✓ Att leda stämman
- ✓ Förvaring av handlingar



Ansvar för styrelseledamöterna är begränsat till räkenskapsåret. Beslutet om ansvarsfrihet avser alltså räkenskapsåret och inte den därefter följande perioden fram till föreningsstämman. Ansvarsfrihet för den sistnämnda perioden kan först nästa års föreningsstämma ta ställning till.

**Överlämnande till revisorerna**  
Senast **en månad före ordinarie föreningsstämma** ska årsredovisningen i original lämnas till revisorerna (8 kap 2 § årsredovisningslagen). Det kan vara lämpligt att innan styrelsen skrivit under handlingarna överlämna ett utkast till revisorerna för att eventuella fel ska kunna rättas. Årsredovisningen ska skrivas under av **hela** den sittande styrelsen, oavsett hur länge ledamöterna innehaft sina mandat. Suppleanter skriver under endast om de fått träda in för personer som avgått under mandattiden. Underskrifterna placeras lämpligen efter notupplysningarna. För att försvåra förvanskning får underskrifterna inte finnas ensamma på en egen sida utan en not eller del av not måste finnas på samma sida som

forts nästa sida ►►►

.... viktiga kom ihåg

underskrifterna. Dessutom bör varje sida signeras av ledamöterna för att försvåra att den byts ut. Om någon styrelseledamot reserverat sig mot någon del av innehållet i årsredovisningen och reservationen protokollförts vid ett styrelsemöte (jfr "bokslutsmöte" ovan) ska den avvikande meningen fogas till redovisningen.

#### Revisionsberättelsen

Senast **två veckor före ordinarie föreningsstämman** ska revisorerna överlämna revisionsberättelsen till styrelsen samt återlämna redovisningshandlingarna (8 kap 13 § föreningslagen). Eventuella kommentarer som revisorerna vill göra kan tas in i en särskild revisionspromemoria, som samtidigt överlämnas till styrelsen. Promemorian bör inte komma medlemmarna till del.

#### Medlemmarna

Medlemmarna har rätt att ta del av årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen under minst **en vecka**

**före stämman.** Medlemmar som begär att handlingarna ska skickas till dem har rätt till det (7 kap 8 § föreningslagen). Detta kan t ex gälla medlemmar som hyr ut i andra hand och visas på annan ort.

Till årsredovisningen bifogas ofta även kallelse med dagordning till stämman varför tidpunkten då handlingarna senast ska vara utdelade till medlemmarna styrs av föreningens stadgar. Vanligast är att kallelse till ordinarie föreningsstämma ska utfärdas senast **två veckor före stämman.**

#### Svara på frågor

Det är viktigt att styrelseledamöterna läser in årsredovisningen och är beredda att svara på medlemmarnas frågor. Om styrelsearbetet är uppdelat på ansvarsområden bör den ledamot som är ansvarig vara beredd att svara på frågor inom sitt område. Detta är mer lämpligt än att exempelvis ordföranden svarar på alla frågor.

#### Förvaring

Årsredovisningshandlingarna i original ska förvaras i minst 10 år men

gärna längre. Handlingarna ska förvaras i ordnat skick, och på betryggande och överskådligt sätt (7 kap 2§ bokföringslagen).

#### Utomstående ordförande

Det är ofta mindre lämpligt att föreningens ordförande också är ordförande under föreningsstämman. Det är ju styrelsens förvaltning som ska granskas, över vilken föreningens ordförande inte sällan haft ett betydande inflytande. I stället kan det vara en fördel att välja någon utomstående som leder stämman. Inte minst kan föreningens ordförande under stämman behöva koncentrera sig på att besvara frågor från medlemmarna. SBCs tjänstemän åtar sig mot arvode uppdraget att leda föreningens stämma. Kontakta närmaste SBC-kontor för mer information om sådana uppdrag.

*Lycka till med vårens stämmor!*

► peder.halling@sbc.se

## Ordlista

### – inför föreningsstämman

**För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i bokstavsordning.**

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

#### AVSKRIVNINGARNA

är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

#### AVSÄTTNINGAR

är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

#### BALANSRÄKNINGEN

visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

#### FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

#### KORTFRISTIGA SKULDER

är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

#### RESULTATRÄKNINGEN

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

#### STÄLLDA PANTER

avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

#### UPPLUPNA INTÄKTER

är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

#### UPPLUPNA KOSTNADER

är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

# Välkommen till Bostadsrättsmässa

## 16 – 18 mars

*Sveriges allra första Bostadsrättsmässa genomfördes under våren 2000 och det samlade intrycket från utställare, arrangörer och besökare var succé. Nu är det dags igen! Vi sätter bostadsrätten i fokus under tre heldagar i Stockholm med utställning, information, rådgivning och seminarier.*



Vi vet att det finns ett stort behov av en samlingsplats, där frågor kring bostadsrätten som boendeform kan dryftas och där produkter och tjänster för såväl fastigheten som de enskilda bostadsrättsinnehavarna kan presenteras. Därför har vi mässa i år igen.

kuterar **Fastighetstaxeringens effekter**, lördagen den 17 mars **Aktiv förvaltning av föreningens värden och kapital** och söndagen den 18 mars **Ombildningsprocessen** från hyresrätt till bostadsrätt. ■

► [chris.hammar@sbc.se](mailto:chris.hammar@sbc.se)

### Välkända arrangörer

Bostadsrättsmässan 2001 är ett samarrangemang av SBC, HSB Stockholm, Riksbyggen, Dagens Nyheter och mässarrangören Projektlots. Förra året stod SBC och HSB för den djupa kunskapen kring bostadsrätt i arrangörsguppen. I år är det roligt att också hälsa Riksbyggen välkomna som samarrangör.

### SBC bjuder på entrén

Det är angeläget att så många som möjligt av våra medlemsföreningar har möjlighet att besöka mässan. Det finns jurister, tekniker och ekonomer på plats varje dag. Våra aktuella byggprojekt presenteras liksom webinarier för ekonomisk förvaltning.

Klipp ut eller kopiera fribiljetterna i detta nummer av SBC Direkt. Fribiljett kommer också att finnas i vår tidning Bo bättre som distribueras första veckan i mars. Fribiljetten har ett värde av 100 kr, som annars är den ordinarie entréavgiften för besökare.

### Äkta/oäkta förening

Under de tre dagar som mässan pågår genomförs såväl korta informationer som några lite längre seminarier.

Många ämnen rör bostadsrättens juridiska villkor, där jurister från SBC, HSB och Riksbyggen informerar. Skattemyndigheten finns också med och reder ut begreppen, bl a kring frågan äkta/oäkta förening. Det finns också tillfälle att få råd om brandskydd och hur man skyddar sig mot inbrott.

Varje dag arrangeras ett öppet seminarium. Fredagen den 16 mars dis-

### Program i Speakers Corner

#### Fredag 16 mars

- 13.00 Äkta/Oäkta förening?
- 14.00 Andrahandsuthyrning
- 15.00 Bredband – vad, varför och hur?
- 16.00 Ombilda till bostadsrätt!

#### Lördag 17 mars

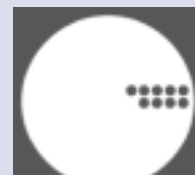
- 11.00 Bygga bostadsrätt på vinden?
- 12.00 Skydda din bostad mot inbrott!
- 13.00 Momsregistrera brf – när, hur och varför?
- 14.00 Köpa/sälja bostadsrätt
- 15.00 Roll och ansvar som styrelseledamot
- 16.00 Ombilda till bostadsrätt!

#### Söndag 18 mars

- 12.00 Äkta/oäkta bostadsrättsförening
- 13.00 Skydda din bostad mot brand
- 14.00 Vikten av långsiktig underhållsplan
- 15.00 Vad får jag göra i min bostadsrätt?
- 16.00 Andrahandsuthyrning

# Bostadsrättsmässan

16 – 18 mars  
Globen



### Öppettider

Fredag 1100 – 1700  
Lördag 1000 – 1700  
Söndag 1100 – 1700

Vi reserverar oss för förändringar i programmet. Samtliga medverkande, rubriker och tider presenteras på programtavlor under mässan, på vår hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se) samt i annonser och mässbilaga i Dagens Nyheter.

## Telefontid för ekonomiska förvaltare i Stockholm och Malmö

Under bokslutsperioden från februari till den 30 april kommer ekonomiska förvaltare i Stockholm och Malmö ha telefontid mellan kl 09.00 – 12.00 för att arbetet med boksluten ska kunna ske så effektivt som möjligt.

De förvaltade föreningarna har tidigare blivit informerade om begränsningen av telefontiden och uppmanats att i stället för telefon använda e-post när man söker kontakt med sin förvaltare.

Returneras vid obeställbarhet till:  
SBC  
Box 1353, 111 83 Stockholm

## Fastighets- och förmögenhetsskatt ännu en gång

### Svår uträkning!

I tidigare nummer av SBC Direkt (nr 10 och 11/2000) har förtydliganden gjorts i fråga om förmögenhetsskatteberäkningen för inkomståret 2000 (taxeringsår 2001). Reglerna har genom politiska ingrepp blivit svåra att tillämpa, varför de här tas upp ännu en gång.

#### Förmögenhetsskatten

Enligt lag om statlig förmögenhetsskatt skall fastighet tas upp till taxeringsvärdet. Det betyder för hyreshus och flerbostadshus ägda av bostadsrättsförening att *hela* fastighetens värde skall tas upp, dvs i förekommande fall såväl bostads- som lokaldel avseende både markvärde och byggnadsvärde för respektive delar. Men för taxeringsåret 2001 gäller att *bostadsdelen - och tomtmark som hör till bostadsdelen* - skall värderas till det lägsta av taxeringsvärdena vid 1999 respektive 2000 års utgång, dvs föreningen har frihet att välja det mest förmånliga värdet, vilket i inte obetydlig mån kan påverka den förmögenhetsskatt medlemmarna skall betala. Observera alltså att denna valfrihet endast gäller bostadsdelen av taxeringsvärdet, såväl mark- som byggnadsvärdet. För **lokaldelen**, såväl mark- som byggnadsvärdet, får däremot det nya och i allmänhet högre taxeringsvärdet (det s k basvärdet) för 2000 fullt genomslag.

#### Fastighetsskatten

Även när det gäller beräkningen av fastighetsskatten för år 2000 har man viss valmöjlighet beträffande taxeringsvärdet såvitt avser bostadsdelen - och tomtmark som hör till bostadsdelen (se SBC Direkt nr 13/2000). När man beräknar underlaget för fastighetsskatten för 2000 får man använda det lägsta av taxeringsvärden 1999 och 2000, värderingsenhet för värderingsenhet.

Detta betyder att man först bör jämföra taxeringsvärdet för **byggnad bostäder** 1999 och 2000 och väljer det lägsta. Därefter jämför man taxevärde **mark bostäder** 1999 och 2000 och väljer det läg-

sta. Observera att denna valmöjlighet gäller fastighetsskatten för år 2000, inte för innevarande år 2001.

Man kan alltså som underlag för fastighetsskatten använda taxeringsvärdet från två olika år, t ex för byggnad bostäder 2000 och taxeringsvärde mark

bostäder 1999. Lokaldelen är ingen förändring. Detta regleras i lag (1999:994) om underlag för fastighetsskatt i vissa fall vid 2001 års taxering med hänvisning till 3b § lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt. ■

► peder.halling@sbc.se

## Varsågod! Din fribiljett från SBC till Bostads- rättsmässan 2001

# VÄRDE 100:-

BOSTADSRÄTTSMÄSSAN ÄR ETT SAMARRANGEMANG AV:  
SBC, HSB STOCKHOLM, RIKSBYGGGEN, DAGENS NYHETER  
OCH MÄSSARRANGÖREN PROJEKTLOTS.



Biljetten gäller som fri entré  
valfri dag under Bostadsrätts-  
mässan 16-18 mars i Globen.

Öppettider: Fredag 11-17  
Lördag 10-17  
Söndag 11-17

Vänligen kryssa för i vilken roll Du  
besöker mässan:

- Styrelsemedlem i  
bostadsrättsförening  
 Bostadsrättshavare  
 Bosparare  
 Annat \_\_\_\_\_

## Varsågod! Din fribiljett från SBC till Bostads- rättsmässan 2001

# VÄRDE 100:-

BOSTADSRÄTTSMÄSSAN ÄR ETT SAMARRANGEMANG AV:  
SBC, HSB STOCKHOLM, RIKSBYGGGEN, DAGENS NYHETER  
OCH MÄSSARRANGÖREN PROJEKTLOTS.



Biljetten gäller som fri entré  
valfri dag under Bostadsrätts-  
mässan 16-18 mars i Globen.

Öppettider: Fredag 11-17  
Lördag 10-17  
Söndag 11-17

Vänligen kryssa för i vilken roll Du  
besöker mässan:

- Styrelsemedlem i  
bostadsrättsförening  
 Bostadsrättshavare  
 Bosparare  
 Annat \_\_\_\_\_