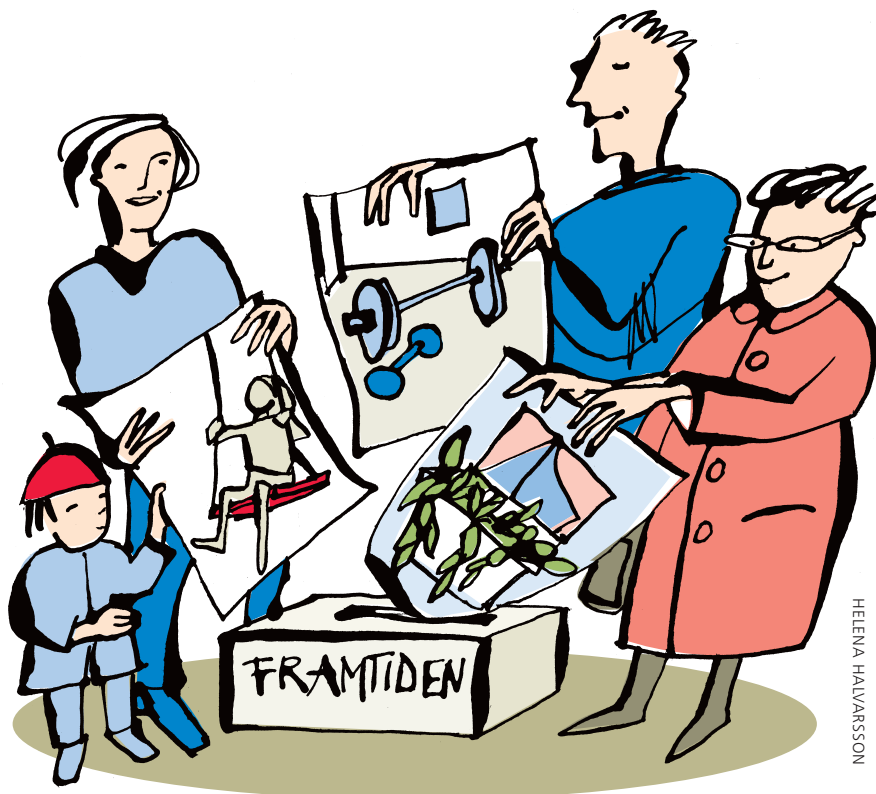


# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



## Ta chansen – planera föreningens framtid!

**Hösten är här och därmed har det blivit hög tid för budgetarbetet. Fånga visionerna och gör en plan över hur de skall bli verklighet.**

Om budgeten bara är en oengagerad framskrivning av föregående års kostnader får den knappast något värde alls. Men om den istället fylls med engagemang och genomarbetade förslag blir den både

en sammanställning över föreningens idéer och visioner, och ett bra hjälpmedel för att se om man verkligen lyckas.

Låt inte budgeten fyllas av en styrelsemedlems idéer, utan försök att jobba i

ett större perspektiv – ta reda på vad medlemmarna verkligen vill. Finns det en delaktighet finns det också en större förståelse för vad boendet kostar.

Försök att ha ett långsiktigt perspektiv, då blir det uppenbart att en underhållsplan är ett viktigt komplement i det kortsiktiga perspektiv som en ettårsbudget utgör. Många delar i en budget kan tyckas oföränderliga och ständigt återkommande, men det gör dem inte mindre viktiga. Budgeten blir ett verktyg för att komma överens om hur saker kan förbättras och kostnader minskas. Gör en handlingsplan, tidsätt och följ upp så att de goda idéerna blir genomförda.

### Fastighetens reparationer och underhåll

Det är styrelsen som har ansvaret för att besiktiga och underhålla föreningens hus. En årlig besiktning bör ha gjorts av styrelsen under sommarmånaderna och de åtgärder som uppdragets ska prissättas och tidsbestämmas. En genomgång av underhållsplanen visar kommande års del av det långsiktiga och återkommande underhållet av fastigheten. Styrelsen bör ställa sig frågan om någon underhållsåtgärd blivit mer akut än vad underhållsplanen visar och måste tidigareläggas, eller om någon planerad åtgärd kan skjutas på framtiden. Kanske finns det samordningsvinster att göra genom att slå samman närliggande åtgärder.

### Föreningens driftskostnader

Styrelsen bör gå igenom sina driftskostnader för innevarande år så att de befinner sig på en rimlig nivå. Nyckeltal efterfrågas alltid – men det är ofta svårt att hitta jämförbara situationer. Därför görs den bästa jämförelsen med den egna förbrukningen över åren. Tänk på att besparingsåtgärder även i det lilla formatet ger utslag. Det skapar en medvetenhet om att föreningens kostnader också är medlemmarnas kostnader. Kanske är det

# Kraftig kritik mot skatteförslag

**SBC är mycket kritiska till den så kallade Egendomsskattekommitténs huvudbetänkande. Tillsammans med Riksbyggen och HSB har de skrivit ett remissvar där de konstaterar att inga lättnader är inom synhåll för bostadsrättsägare. I stället ska de finansiera skattelättnader för villaägare.**

”Dagens dubbelbeskattning av bostadsrätter kommer att leda till en ökad skattebelastning på bostadsrätten. Förslagen kommer ytterligare att missgynna bostadsrätten som upplåtelseform”. Det säger SBC tillsammans med Riksbyggen och HSB i sitt remissvar till den så kallade

Egendomsskattekommitténs huvudbetänkande. ”Tvärtom får bostadsrätten vara med och finansiera skattelättnader för villaägarna genom skärpt kapitalbeskattning, höjd stämpelskatt och ökad inkomstskatt för den enskilde”, skriver de tre organisationerna.

Egendomsskattekommitténs uppdrag har bland annat varit att se över och utvärdera reglerna om fastighetsskatt på småhus, med mera. I remissvaret konstateras att utredningens arbete inte har resulterat i förslag som skulle bidra till att öka rättvisan mellan upplåtelseformerna. Inga lättnader föreslås för bostadsrätten. Bostadsrätten får i stället vara med och finansiera skattelättnader för villaägarna

genom skärpt kapitalbeskattning, höjd stämpelskatt och ökad inkomstskatt för den enskilde.

Organisationerna pekar också på den orättvisa beskattningen av bostadsrättsföreningar som består av småhus, som innebär att de betalar högre skatt än andra bostadsrätter. Totalt handlar det, enligt kommittén, om cirka 40 000 småhusenheter som överbeskattas med 345 miljoner kronor per år, i förhållande till villaägarna. Det innebär att varje småhus i bostadsrättsform i genomsnitt överbeskattas med flera tusen kronor per år. Därför omvandlas idag ett stort antal sådana småhus av skatteskal till ren äganderätt.

► dags att göra en genomgång av toaletter och kranar i syfte att spara vatten.

Hur mycket priserna kommer att öka under 2004 är svårt att förutsäga, men med en högkonjunktur inför dörren kan det vara klokt att räkna med kostnadsökningar.

## Föreningens räntekostnader

Att aktivt arbeta med krediter är ett sätt att spara pengar. Var ute i god tid vid omsättning av lån och ta in offerter från flera kreditgivare. Förhandlingsutrymme finns, så ta en diskussion med de som lämnat offerterna. Om räntan på ett femmiljonerslån som binds i tre år kan förhandlas ner med 0,5 procent innebär det 75 000 kronor i sparade räntekostnader. Räntenivån har börjat stiga, men inga dramatiska ökning ser ut att vara i antågande. Förhållandet mellan rörliga och bundna lån bör också diskuteras. För att bedöma hur ni ska välja måste skuldsättningsgrad, ekonomiskt läge och kommande lånebehov vägas in.

## Skattesituationen

Det nya taxeringsvärdet för 2005 kommer att gälla i tre år. Har taxeringsvärdet på bostadsdelen höjts kommer den nya dämpningsregeln att sprida ut höjningen av fastighetsskatten under tre år. Höjningar av lokaldelens taxeringsvärde slår igenom omedelbart, en kvittning mellan höjningen av bostadsdelen och sänkningen

av lokaldelen får inte göras. Det nya taxeringsvärdet påverkar givetvis också föreningens inkomstskatt – här gäller inte dämpningsregeln.

## Intäkter, hyror och avgifter

Efter att ha sett över kostnaderna och prissatt underhållsåtgärderna återstår att balansera budgeten med intäkterna. Hyror på bostäder höjs genom förhandling, ofta i enlighet med allmännyttans nivå. Det finns strikta regler för hur förhandlingarna och kontakterna med Hyresgästföreningen skall gå till. Lokalyresgästernas hyror kan förhandlas i samband med att avtalet går ut, här gäller det också att göra formellt rätt och i rätt tid.

Kvar att påverka är medlemmarnas årsavgifter. Glöm inte att informera om ändrade årsavgifter, så att medlemmarna inte får informationen via sin avgiftsavi.

## Avsättning till reparationsfond och balanserad budget

Föreningens budget bör balansera i alla fall över ett antal år. Numera ska inga föreningar göra avsättningen till reparationsfonden över resultaträkningen. Därmed kommer en bedräglig resultatförbättring uppstå. Men i arbetet med budgeten bör utrymme skapas så att det finns resurser att fondera. Risken är annars att föreningens egna kapital urholkas med tiden, och när föreningen vill låna nästa gång kan banken ifrågasätta kreditvärdigheten.

I samband med budgetarbetet bör styrelsen utreda hur det egna kapitalet förväntas utveckla sig kommande år. En förening som ständigt går med underskott urholkar sin ekonomi och kommer med tiden att hamna i en svår ekonomisk situation.

## Likviditetsbudget/plan

För att kunna bedöma föreningens betalningsförmåga under det kommande året och den långsiktiga utvecklingen bör en likviditetsbudget göras. Där ska inte bara kommande års resultatpåverkan återfinnas utan även kommande investeringar och amorteringar. På så sätt kan man redan nu avgöra om ett nytt lån kommer att behöva tas upp under kommande år.

## Sammanfattningsvis

En budget speglar föreningens ambition och kräver genomförande och uppföljning för att kunna bli verklighet.

Så koppla handlings- och tidsplan till budgeten och gör kontinuerlig uppföljning av de mål som satts upp. En budget skall inte samla damm – den skall användas under hela sin livslängd.



Anna Mölgård är avdelningschef för ekonomisk förvaltning i Stockholm

anna.molgard@sbc.se

# Att få ansvarsfrihet – vad innebär det?

**Frågan om ansvarsfrihet är en allvarlig fråga kopplad till möjligheten för föreningen att kräva ut skadestånd av styrelseledamöterna för ekonomiska skador de kan ha åsamkat föreningen. Nekad ansvarsfrihet är en allvarlig anklagelse – och det finns anledning att reagera mot de "okynnesyrkanden" som blivit alltmer vanliga.**

Under vårens föreningsstämmor har frågan om styrelseledamöters ansvarsfrihet prövats, och kanske har en eller annan styrelseledamot inte fått ansvarsfrihet.

Vid ordinarie föreningsstämma är ansvarsfrihetsfrågan en obligatorisk punkt på dagordningen enligt lag. Frågan ska alltså inte tas upp på extra föreningsstämma. Beslutet är alltså ett individuellt beslut rörande varje ledamot och dennes agerande som företrädare för föreningen. Det är inget som hindrar att vissa ledamöter beviljas ansvarsfrihet men inte andra. Men om alla beviljas ansvarsfrihet finns det ingen anledning att räkna upp ledamöterna var för sig. Styrelseledamöterna själva ska inte delta i omröstningen, eftersom de är jäviga.

## Minoriteten kan avgöra

Beslut om ansvarsfrihet fattas med majoritetsbeslut av stämman. Om ansvarsfrihet beviljas innebär beslutet att föreningen godkänner styrelsens förvaltning och avstår från att ställa skadeståndsanspråk mot styrelsen.

Men det finns också ett skydd för minoriteten inom bostadsrättsföreningen. De kan, om de är minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna rösta emot förslaget om att bevilja ansvarsfrihet och väcka talan om skadestånd mot styrelsen. Därmed får minoriteten i princip ett veto att ansvarsfrihet beviljas. Trots att en majoritet önskar bevilja styrelsen ansvarsfrihet behåller minoriteten under maximalt ett år möjlighet att stämma den avgående styrelsen.

## Vad händer sedan?

Men även om en stämma i full enighet har beviljat en styrelse ansvarsfrihet

finns det en möjlighet för föreningen – i regel genom en nytilträd styrelse – att kräva ersättning från den avgående. Förutsättningen för detta är om det i årsredovisningen eller på något annat sätt till föreningsstämman inte har lämnats i väsentliga hänseenden riktiga och fullständiga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för ersättningskravet. Eller med andra ord: ansvarsfrihetsbeslutet förutsätter att alla väsentliga uppgifter i föreningens förvaltning måste vara kända för stämman när ansvarsfrihetsfrågan prövas.

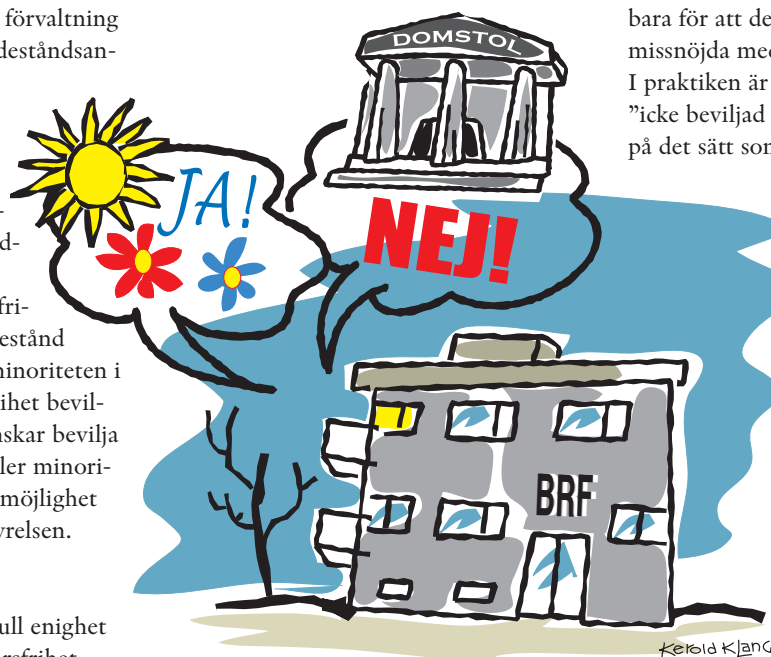
Vad händer när en styrelse inte får ansvarsfrihet? Svaret är ingenting, om inte styrelsen eller i förekommande fall ovannämnda minoritet väcker skadeståndstalan i domstol med yrkande om att få ersättning till föreningen för den ekonomiska "förlust" som drabbat föreningen genom styrelsens förvaltning.

## Svårt att få skadestånd

Skadeståndstalan måste normalt väckas hos domstol inom ett år efter föreningsstämman. Tre år gäller om föreningsstämman inte varit fullständigt informerad om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund ersättningskravet. Det är på sin plats att stryka under att skadestånd till föreningen enligt lag endast kan komma i fråga om styrelseledamöter uppsåtligt eller av oaksamhet skadar föreningen när de fullgör sitt uppdrag. Det är föreningen som har bevisbördan för detta i skadestandsprocessen och det ställs i allmänhet stora krav på bevisning för att styrelsen i lagens mening ska anses skadeståndsskyldig. Domstolen utgår i sin bedömning från de krav som ställs på lekmän.

## Inte forum för missnöje

Det förekommer ibland att medlemmar inte beviljar sin styrelse ansvarsfrihet bara för att de i största allmänhet är missnöjda med skötseln av föreningen. I praktiken är det ytterst ovanligt att "icke beviljad ansvarsfrihet" förs vidare på det sätt som lagstiftningen är tänkt, det vill säga till en skadestandsprocess. Men att vara missnöjd med styrelsens arbete är en sak, att inte bevilja ansvarsfrihet är något helt annat.



# Kurser om bostadsrätt i höst!

Intresset för höstens kursutbud är mycket stort och vissa kurser har blivit överbokade. I kurskatalogen, som föreningarna fick hemskickade i augusti och som finns på SBCs hemsida, finns information om samtliga kurser runt om i landet och där kan man anmäla sig. Vi tar naturligtvis också emot anmälan direkt på hemsidan, på telefon eller genom e-post.

Här följer de kurser som finns kvar i höst:

## Styrelsearbete med fastigheten i fokus

Uppsala 9/11, Västerås 11/11, Luleå 22/11 och Umeå 23/11

## Att läsa bokslut – praktisk genomgång med analys av verkliga bokslut

Stockholm 18/10, Malmö 30/11, Uppsala 19/10, Västerås 20/11, Sundsvall 17/11 och Luleå 29/11

## Skatter i bostadsrätt –

för föreningar och enskilda medlemmar  
Stockholm 19/10, Göteborg 21/10 och Lund 26/10

## ”Inför stambytet – förberedelserna, processen och lösningarna”

Stockholm 28/10, Göteborg 3/11, Uppsala 18/11 och Västerås 16/11

## Bostadsrättslagen – fördjupningskurs

Stockholm 22/11, Göteborg 24/11, Malmö 28/10, Uppsala 26/10 och Västerås 2/11

## Så går det till att omregistrera bostadsförening till bostadsrättsförening

Stockholm 30/11, Malmö 11/11

## Föreningen som hyresvärd – att ha

lokalhyresgäster  
Malmö 23/11

**Att vara revisor** – om den förtroendevalda revisorns roll och ansvar i en bostadsrättsförening  
Göteborg 20/10, Malmö 25/11

## Att hantera vardagens konflikter i bostadsrättsföreningen

Stockholm 11/11

Mycket välkomna med er anmälan!



## Istappsmålet prövas i HD

SBC har tidigare rapporterat om olyckan där ett is- och snöras från en fastighet orsakade att en person förolyckades. Åtal väcktes mot den främste ansvarige – fastighetschefen – hos det fastighetsbolag som ägde fastigheten. Åtal väcktes också mot VDN i den plåtslagarfirma som hade snöskottningen på entreprenad. Fastighetschefen friades och ansvaret lades helt på plåtslagaren. Denne har

nu överklagat till Högsta domstolen som kommer att ta upp fallet.

Ansvarsfrågor i fastigheter är av intresse för bostadsrättsföreningar. Det är därför bra att HD prövar frågeställningarna och att vi kan få ett slutligt svar på vem som skall bära ett ansvar – eller om ingen skall träffas av ansvar som i detta aktuella fall där taket hade skottats innan olyckan.

## Frågor och svar

*Ett element har under en längre tid stått och läckt i en av våra lägenheter. Det har resulterat i en större fuktskada. Enligt våra stadgar ansvarar föreningen för elementen men vilket ansvar har bostadsrättshavaren för att rapportera eventuella skador till föreningen?*

**SVAR** Lagen innehåller inte några bestämmelser om skyldighet för bostadsrättshavaren att underrätta föreningen om inträffad skada. Av bostadsrättshavarens skyldighet att svara för reparation vid brand- eller vattenledningskada som har vållats av honom får dock anses följa att han blir ansvarig också för sådan skada som har orsakats av att han har försummat att underrätta styrelsen om inträffad skada. Hur snabbt bostadsrättshavaren ska lämna under rättelse för att undgå ansvar beror bland annat på skadans art. I SBCs mönsterstadgar finns nu en bestämmelse om bostadsrättshavarens skyldighet att göra telefonanmälan.

*Föreningen håller just på att dra om elstammar samt förbättra till 3-fas från tidigare 1-fas. Vi behöver därför inspektera alla lägenheter, och har informerat alla lägenhetsinnehavare i god tid. Alla lägenheter har nu inspekterats, utom två. En av dessa har vi erhållit nycklar till, men den kvarvarande lägenhetsinnehavaren verkar omöjlig att få tag på. Hur kan vi agera?*

**SVAR** Någon från föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för bland annat utförande av arbete som föreningen ansvarar för. Ni ska dock se till att intrånget blir så litet som möjligt och att bostadsrättshavaren meddelas i god tid.

Om ni inte får tillräde kan föreningen vända sig till kronofogdemyndigheten och få handräckning därifrån. Föreningen kan också i värsta fall säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.



**Ansvarig utgivare** Göran Olsson **Redaktionsråd** Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd.  
**Produktion** Journalistgruppen AB **Repro** Turbin AB **Tryck** Arkpressen

Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00

Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbc.se. För insänt ej beställt material ansvaras ej. SBC Direkt finns också att läsa på www.sbc.se. Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adresetiketten ovan för att logga in.