

sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se



HELENA HALVARSSON

programmets hus finns – är endast hälften av beståndet inventerat eller sanerat. Därför diskuterar Miljödepartementet fortfarande om lagstiftning måste till. Under projektet byggdes kunskapsbanken www.sanerapcb.nu upp på Internet. Den är fortfarande aktiv och där finns både fakta om PCB och adresser till konsulter och entreprenörer.

Det stora miljöproblemet handlar om att PCB sprids i naturen. Orsaken till att ammande kvinnor inte ska äta för mycket fisk är främst

dess innehåll av PCB. Men riskerna av att bo i ett PCB-hus ska inte överskattas. Man blir inte sjuk av att bo i ett PCB-hus – ingen slickar ju på fasadfogarna. Risken ur miljö- och hälsosynpunkt är när huset rivs eller fogmassan tas bort. Därför bär saneringspersonal alltid heltäckande skyddsdräkter och andningsskydd. Avfallet skickas sedan till särskild destruktion.

Kontroll görs av sakkunnig

I alla hus som byggdes mellan 1957 och 1973 ska fastighetsägaren genomföra en kontroll av att det inte finns några skadliga halter av PCB. Samma sak ska göras om huset renoverades och fogmassor användes under de aktuella åren. Naturligtvis ska sakkunniga anlitas för provtagningen. Vid en provtagning skärs cirka fem centimeter långa provbitar bort och skickas till laboratorium. Det kostar 500 till 1 000 kronor per prov. Visar resultaten att halterna av PCB är för höga bör huset saneras. Kostnaden för det beror på fogarnas längd och åtkomlighet, räknade med kostnader på 200 till 500 kronor per löpmeter fog.

Sanera PCB nu

Att PCB inte ska finnas i miljön är ett solklart mål för regeringen och byggsektorns organisationer. Hittills har frivillighet varit vägen för att komma tillrätta med problemet. Men om inte PCB-saneringen tar fart kommer en lagstiftning att krävas.

Förr användes PCB som mjukgörare i fogmassor. Dessa användes åren 1957 och 1973 för att ta upp rörelser mellan byggnadselement, mellan hus och fönsterkarmar eller mellan isoleringsrutor, främst i de så kallade miljonprogrammen. PCB användes också i vissa golvmassor och i elmaterial som isolering.

I början på sjuttioalet upptäckte forskarna att PCB, som i sig är ett samlingsnamn för över tvåhundra likartade ämnen, var starkt giftigt och kan orsaka nedsatt fertilitet och cancer. Ämnena är långlivade och bioackumulerande, det

vill säga halterna stannar kvar i kroppen under lång tid. Ju högre upp i näringskedjan, desto högre halter kan mätas upp. PCB förbjöds i Sverige 1978, men det lär fortfarande finnas cirka 2-300 ton kvar i svenska byggnader.

Få hus inventerade

För fem år sedan startade byggbranschen ett stort projekt för att få bort PCB från våra byggnader. Det baserades på information och frivillighet. Många är dock kritiska till utfallet. I allmännyttans fastighetsbestånd – där många av miljon-

Slut på gratis tidningsinsamling i Stockholm

Av tradition har lästa tidningar samlats in veckovis i Stockholm. Utan kostnad har entreprenörer hämtat tidningarna för återvinning, i portar och vid grindar. Vid årsskiftet är det slut med det. Många parter skyller på varandra, men resultatet blir att källsorteringen av tidningspapper blir svårare och dyrare.



Papperstillverkarnas gemensamma bolag Pressretur har inom ramen för det så kallade producentansvaret bekostat hämtningarna, på samma sätt som de betalar för att tidningarna i miljöstationerna hämtas. I grunden är det vi tidningsläsare som betalat för återvinningen. Pressretur tog över ett traditionellt system med "port- och grindhämtning" av tidningar som fungerat kostnadsfritt och smidigt i minst femtio år.

Arbetsmiljöverket ingrep

Men i somras ingrep Arbetsmiljöverket och hävdade att entreprenören Sitas manuella hämtning strider mot arbetsmiljölagen och måste upphöra. Detta skapade problem för många bostadsrättsföreningar i innerstaden, som inte har någon plats att placera arbetsmiljöriktiga kärl.

De föreningar som saknar utrymme får hänvisa medlemmarna till de miljöstationer som finns uppställda runt om i staden. Om det här fungerar återstår att se. Även om antalet miljöstationer ökar och den många gånger skandalöst dåliga renhållningen kring kärnen förbättras så kommer nog många att fortsätta lämna tidningar i porten, eller göra sig av med dem bland hushållssoporna, trots att det är förbjudet.

Hämtning mot avgift

Men många bostadsrättsföreningar har skaffat kärl och såg fram emot att servicen skulle fortsätta som tidigare med kostnadsfri hämtning. Så blir det inte heller. Alla måste betala för hämtningen vid huset, oavsett hur tidningarna lämnas.

I södra Stockholm kommer "påinsamlingen" fortsätta även efter nyåret.



Där har ett nystartat företag, Resta AB, fått uppdraget att sköta insamlingen. Eftersom företaget är nystartat har Arbetsmiljöverket ännu inte prövat deras modell för hämtning. Men redan i december inledde de sin verksamhet med att fakturera fastighetsägarna – trots att ingen sett resultatet av deras hämtning.

Pappersproducenterna, genom Pressretur, har sitt uppdrag från Riksdagen. Målet är att minst 75 procent av tidningspapperet ska återvinnas, i dag ligger återvinningsgraden på nära 90 procent. Kanske går det därför att ana att Pressreturs intresse av att bibehålla en god servicenivå i Stockholm har minskat.

Entreprenören Sita har också sett möj-

ligheten att erbjuda en tjänst, hämtning i fastigheten. 85 kronor per lägenhet och år vill de ha för att fortsätta hämta tidningar. Därför är det svårt att ta företagets invändningar mot Arbetsmiljöverkets beslut på allvar.

Stockholms stad eller ansvarigt borgarråd Vivianne Gunnarsson (mp) – som enligt lagen om producentansvar för returpapper ska samråda med pappersproducenterna om hur insamlingssystemet ska fungera har inte sagt något.

Resultatet av denna "sopkarusell" blir troligen skräpigare portar, minskad källsortering av tidningar och ökade kostnader för bostadsrättsföreningarna.

ROT-avdragsansökan senast 1 mars

För att få skattereduktion från ROT-avdraget måste en särskild ansökan göras. Den skattereduktion som bostadsrättsföreningen vill avräkna mot skatt för 2004 ska vara Skatteverket tillhanda senast den 1 mars.

I ansökan kan alla avdragsberättigade åtgärder tas upp som är utförda och betalda från och med den 15 april 2004 till och med den dag som ansökan lämnas in.

SBC-Direkt har tidigare skrivit om ROT-avdraget och Skatteverkets broschyr SKV 322 utgåva 5 som kan ge svar på eventuella frågor. Båda finns på webben – www.sbc.se respektive www.skatteverket.se

SBC hjälper ekonomiskt förvaldade föreningar att upprätta ansökan mot särskild ersättning, samtliga föreningar får ett erbjudande under december.

Nytt år – dags för kontrolluppgifterna

Kontrolluppgift för arvode eller lön

Om arvode eller lön betalats ut av bostadsrättsföreningen under året ska kontrolluppgift lämnas senast den 31/1 2005 till Skatteverket och den person det berör. Uppgiftsskyldigheten gäller också om skattepliktig förmån eller kostnadsersättning utbetalats. Blanketten som ska användas är KU 10 (SKV 2300)

Förmögenhetsuppgift

Äkta bostadsrättsförening ska lämna uppgift om medlems andel i bostadsrättsföreningens förmögenhet. Uppgiften ska lämnas till de fysiska personer eller dödsbon som vid årets utgång är medlemmar. Även denna uppgift ska vara Skatteverket och medlemmen tillhanda senast den 31/1. Detta gäller inte oäkta bostadsrättsföreningar. Blankett KU 56 (SKV 2342)

Kontrolluppgift vid försäljning av bostadsrätt

Till Skatteverket och den medlem som sålt sin bostadsrätt under året ska Bostadsrättsföreningen lämna uppgift över försäljning/överlåtelse som skett under året. Blankett KU 55 (SKV 2324) används. Detta gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Kontrolluppgift som ska lämnas av oäkta bostadsrättsförening

På blankett KU 31 (SKV 2322) ska en oäkta bostadsrättsförening lämna uppgift på utdelning och innehav av delägar rätt: kontanta utbetalningar eller den bostadsförmån som delägare i oäkta bostadsrättsförening får. Kontrolluppgiften ska skickas till alla som erhållit sådan under året, medan uppgift om innehav ska lämnas för de fysiska personer och dödsbon som vid årets utgång står som delägare. Läs mer i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och dess medlemmar", på Skatteverkets hemsida. En oäkta bostadsrättsförening måste i princip ha sitt bokslut klart den 31/1 för att kontrolluppgifterna ska bli rätt.

Redovisning i elektronisk skattedeclaration

Nu finns det möjlighet att lämna elektronisk skattedeclaration för moms, arbetsgivaravgifter och avdrag. Elektronisk skattedeclaration kan inte användas om:

- Föreningen säsongregistrerar, det vill säga en till två gånger per år.
- Föreningen har flera firmatecknare.
- Föreningens redovisning sköts av ett förvaltningsföretag, som till exempel SBC.

Hyresgäster i bostadsrättsföreningar

I NÄSTAN ALLA bostadsrättsföreningar som ombildats från hyresrätt finns hyresgäster som valt att inte gå med i föreningen. Bostadsrättsföreningen blir den nya hyresvärden och övertar de befintliga hyresförhållandena med oförändrade villkor. Det gäller också löften om reparationer eller andrahandsuthyrning som den tidigare hyresvärden lämnat, eftersom de är en del av hyresavtalet.

Som hyresvärd är föreningen skyldig att följa hyreslagens bestämmelser, om exempelvis hyressättning. Föreningens kostnader är ointressant, liksom vilka avgifter medlemmarna betalar. Det är bruksvärdessystemet som är gällande för hyressättningen. Föreningen är vidare skyldig att underhålla hyresbostäderna. Hyresgästens rätt är också oförändrad. En hyresgäst har rätt till byte av bostad eller andrahandsupplåtelse, om rätt försättningar är uppfyllda. Givetvis har hyresgästen också oförändrade skyldigheter. En bostadshyresgäst som inte nyttjar sin lägenhet riskerar att bli upp-

sagd, till skillnad från bostadsrätts-havare. Oftast finns en förhandlingsordning för fastigheten som föreningen tar över, vilket innebär att SBC på ett rationellt sätt kan förhandla hyrorna för föreningarna.

Hyresmarknadens organisationer för en diskussion om att hyresgäster i bostadsrättsföreningar skulle behandlas sämre än hyresgäster i hyresfastigheter. Det har till och med bildats ett nätverk inom hyresgäströrelsen för att "ta hand om dessa frågor". SBC har inte hittat belägg för att bostadsrättsföreningar skulle vara sämre hyresvärdar. I stället förefaller de i många fall vara bättre hyresvärdar, eftersom man bor nära hyresgästerna och är mån om goda förhållanden. Självklart finns det, precis som inom den vanliga hyresmarknaden, situationer där föreningar inte uppträtt på ett bra sätt, men de tillhör undantagen och beror oftast på ovana och bristande kunskaper. SBC arbetar ständigt med att förbättra föreningarnas kunskaper som hyresvärd.

Avtalsmallar för drifts-entreprenader

I USA LÄR KONTRAKTEN mellan byg-gare och beställare vara kolossalt tjocka. Där finns detaljerade beskrivningar av varje liten skruv och varje veck på takplåtarna. Så är det inte i Sverige; istället för att varje be-skrivning tas upp i avtalet hänvisas det till "beskrivningar enligt AMA", ett gemensamt och vedertaget sätt att förklara hur ett hus ska uppföras. Systemet uppskattas av både bestäl-lare och entreprenörer: beställning-arna blir enklare att hantera och lät-tare att klara ut.

Den svenska "AMA-modellen", har inspirerat Svensk Byggtjänst att ta fram ett likartat system för att be-skriva vad som ska göras i huset un-der drifts- och förvaltningskedet – kallat Aff (Allmänna föreskrifter i fastighetsförvaltningen).

Idén är mycket bra. Finns det en vedertagen norm för hur till exempel trappstämningen ska gå till vet köpa-ren vad hon kan förvänta sig och säl-jaren vad som ska levereras. Alla ut-tryck och arbetsmoment finns ned-tecknade i malldokumentet. Om det dessutom beskrivs vad som händer om städaren uteblir minskar risken för en tvist. För entreprenören blir det enklare att lämna prisuppgifter och den "riskmarginal" som entre-prenören behöver inför otydliga pro-jekt kan reduceras.

Aff-systemet har ansetts vara krång-ligt, och systemet har uppenbarligen varit utformat för de största fastig-hetsägarna och de största entreprenad-företagen. Nu har det kommit en variant som utformats för små fastig-hetsägare och bostadsrättsföreningar – "Drift och skötsel av fastigheter".

Mallarna ger stöd för allt från an-budsfrågan till färdigt kontrakt. Ge-nom att kryssa för och fylla i går det att välja bort delar som är överflödi-ga, samtidigt som man får en genom-gång av att inget väsentligt missas.

Vissa delar kan uppfattas som onödigt byråkratiska, men de går of-tast att välja bort. Aff-mallarna säljs som häften och innehåller en cd för hantering i datorn. Priset, 995 kro-nor, kan tyckas högt för ett häfte, men är snabbt intjänat om den för-hindrar en framtida entreprenadtvist.

Gratis utbildning om bostadsrätt

I **DETTA NUMMER** biläggs ett informationsblad från Bostadsrättskolan om de kostnadsfria kurserna om "Du och din förening" – en ny medlemsförmån i SBC.

Observera att Tryckfelsnisse varit framme i inlagan och angett fel



datum för kurserna i Sundsvall – de kommer att arrangeras 21-22 mars, inget annat datum!

I mitten av januari kommer det kompletta kursprogrammet att skickas ut. Läs mer på www.sbc.se, där du också kan anmäla dig.

Längre telefonrådgivning på måndagar

FÖR ATT GÖRA DET enklare för dem som har svårt att ringa under traditionella kontorstider förlängs öppethållandet på måndagar till klockan 18.00.

Övriga arbetsdagar är rådgivningen öppen klockan 10.00–12.00 och klockan 13.00–15.00.

Ett effektivt alternativ till telefon är e-postservicen "Fråga SBC". Gå in på www.sbc.se och logga in på styrelsesidorna, där du finner den särskilda fråge-

platsen. Svar ges i allmänhet inom 24 timmar. Direktnumren till medlemsrådgivningen är:

- från region Stockholm: 08-5011 5015
- från region Syd: 040-664 67 95
- från region Väst: 031-774 36 80
- från region Västerås: 021-38 25 15
- från region Uppsala: 018-65 64 85
- från region Norr: 060-67 80 79

Välkomna!

Fyllnadsinbetalning och deklaration för bostadsrättsföreningar

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR ska lämna in sin deklaration senast den 2 maj. Men innan dess bör en beräkning om föreningen behöver fyllnadsinbetala skatt ha utförts.

Om beloppet överstiger 20 000 kronor måste föreningen göra en fyllnadsinbetalning på den överskjutande summan för att undvika en kostnadsränta. Inbetalningen ska vara Skatteverket tillhanda senast den 12 februari. Resterande fyllnadsinbetalning ska vara inbetald senast den 3 maj på föreningens skattekonto.

Inbetalningen görs via post- eller bankgiro och på ett skatteinbetalningskort som föreningen kan erhålla på

Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se. Det är viktigt att ange det referensnummer som föreningen fått på hemsidan för att betalningen ska registreras på föreningens skattekonto.

När inkomstskatten räknas ut: Glöm inte att ett ackumulerat skattemässigt underskott kan utnyttjas. Har taxeringsvärdet höjts kommer den nya dämpningsregeln att tillämpas, som jämnar ut fastighetsskattehöjningen under de kommande tre åren. När det gäller inkomstskatten slår taxvärdeförändringen igenom direkt.

Föreningens deklaration skickas ut under april med ett extra skatteinbetalningskort.

Frågor och svar

Vissa av våra medlemmar som har egen tvättmaskin vill att vi avgiftsbelägger de gemensamma tvättstugorna. Är det möjligt för föreningen att ta ut en sådan avgift?

SVAR: Ja, det är möjligt för föreningen att ta ut avgift för "extratjänster" som ni enligt lag inte är skyldiga att tillhandahålla medlemmarna. Dit hör tvättstuga, solarium, bastu med mera.

Vår bostadsrättsförening är en seniorförening med 55 år som lägsta åldersgräns vid ansökan om medlemskap. Vi avser att vid nästa stämma föreslå en övre åldersgräns om 75 år. Är detta en sådan inskränkning i medlemmens rätt att överlåta sin bostadsrätt att samtliga röstberättigade måste gå med på beslutet, eller kan avgörandet ske med två tredjedels majoritet på en kommande extrastämma?

SVAR: Det här är en sådan inskränkning som kräver full enighet om beslutet. Även om ni till exempel bara skulle ha en enda nej-sägande medlem går det alltså inte att genomföra.

Vi ska bygga balkonger och de blivande balkonginnehavarna betalar själva. Nu undrar vi om balkongkostnaden kan kallas kapitaltillskott och redovisas som sådant vid en framtida försäljning?

SVAR: Ja, det är kapitaltillskott som får tillgodoräknas balkonginnehavarna vid en senare försäljning.



Efter årets sista förmaningar om att föreningens julgran inte får hindra utrymningsvägarna, om att julgransbelysningen ska ha ett jordat eluttåg – det kan bli blött i entrén, att komma ihåg att kontrollera batterierna i brandvarnarna, och att snöskottningen av tak och gångvägar sköts vill SBC Direkt önska alla läsare en riktigt

GOD JUL och GOTT NYTT ÅR



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 08-5011 50 00

Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcs.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.