

sbc direkt

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



Illustration Patrik Agemalm

Skyddsrum får användas för andra ändamål under fredstid, men de ska kunna ställas i ordning inom två dygn vid behov.

Skyddsrum ska kunna användas

NUMERA ANSES ATT risken för krig i Sverige minskar. Därför byggs det inte längre några nya skyddsrum i Sverige, men de skyddsrum som finns ska vårdas och underhållas.

Skyddsrummen ska hålla den status de hade då de var nybyggda eller den status de fått med anledning av en modernisering. Det är fastighetsägarens ansvar att se till så att skyddsrummets standard inte avviker från den ursprungliga tekniska nivån. Detta gäller alla skyddsrum som är byggda efter 1945, skicket på de ännu äldre skyddsrummen bryr sig inga myndigheter om.

Tillsynen av skyddsrummet ska vara

fortlöpande. Förutom normal fastighetstillsyn innebär detta också en mer omfattande genomgång av själva skyddsfunktionen. Att detta sker på ett riktigt sätt kontrolleras av kommunens brandförsvaret vid återkommande besiktningar. Enligt Räddningsverket, som är central myndighet för skyddsrumfrågor, genomförs dessa besiktningar ungefär en gång vart tionde år. De krav på åtgärder som kan bli följden av denna kontroll ska följas av en besiktning.

Användning i fredstid

Kommunen ska kalla fastighetsägaren minst en månad i förväg innan besikt-

ningen. Av kallelsen ska det framgå vad kontrollen innebär och vilka förberedelser som krävs av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren bestämmer själv hur skyddsrummen ska användas i fredstid. Därför används i dag många skyddsrum till exempel som lager, skolmatsalar och idrottshallar. Det finns inga krav på att skyddsrummen ska märkas på något särskilt sätt. Men skyddsrummets funktion ska omedelbart kunna användas och ett fullständigt iordningställande ska vara klart inom två dygn.

Gamla och nya skyddsrum är byggda enligt olika normer men reglerna för hur de ska skötas är desamma.

Få nya lagar om bostadsrätt

INFÖR VARJE ÅRSSKIFTE publicerar regeringen en sammanfattning av årets nya lagar och bestämmelser som träder i kraft vid årsskiftet. I år handlar det om 40 nya lagar och 90 förordningar.

Men i år är det få nyheter för oss som är intresserade av bostadsrättsföreningar. SBC Direkt har tidigare rapporterat om förenklingsåtgärder som rör de enskilda medlemmarnas kontraktsskrivning om avstående från besittningsskydd vid andrahandsuthyrning. Det gäller också prisbasbeloppet som höjs med 200 kronor till 39 700 kronor.

Vi har också anmält hur SBC lyckades förhindra ändringen av beskattningen för oäkta bostadsrättsföreningar – de har nu fått en treårig respittid då hela frågan ska ses över.

I detta nummer tar vi också upp

möjligheten att utnyttja deklarationsombud och det nya stödet för utbyte av oljepannor till bättre miljöanpassade alternativ.

Skattehöjningar

Därutöver kan vi notera ett antal skattehöjningar; Elskatten höjs med 0,7 öre/kWh, och bensin, diesel och eldningsolja blir 0,54 procent dyrare. För eldningsolja innebär det 18 kronor ytterligare per kubikmeter. Många boende kommer också beröras av att tv-avgiften höjs med 48 kronor till 1 968 kronor per år.

Förslag som saknas

Mest intressant är kanske vad som inte står i förteckningen – det vill säga förväntade lagar som alltså inte är färdiga för beslut i Riksdagen. Det gäller

till exempel den nya lagen om *numrering av alla lägenheter* inför en kommande folk- och bostadsräkning som SBC Direkt rapporterade om i våras. Den har lagts i malpåse efter interna diskussioner mellan regeringen och dess samarbetspartier.

Hela fastighetsbranschen har sett fram mot, eller fasat inför, ett väntat förslag om *energideklarationer*. Den har vi berättat om ett flertal gånger under 2005, men propositionen har uppenbarligen försenats.

Vidare finns det förslag som ska ta bort tvånget att göra *delårsbokslut* i de största bostadsrättsföreningarna, men även detta lagförslag har försenats – troligen kommer det till nästa årsskifte.

Stöd till bostadsägare som byter till förnybar energikälla

Den bostadsägare som byter ut sin oljepanna mot en förnybar energikälla kommer att få ett så kallat konverteringsstöd. Det samma gäller för den som byter från direktverkande elvärme till en förnybar energikälla. Det aviseras i en ny lag som gäller från årsskiftet.

STÖDET SKA GES för konvertering till fjärrvärme eller individuell uppvärmning från biobränslen, värmepump eller solvärme.

Stödet riktar sig till ägare av småhus, flerbostadshus och bostadsanknutna lokaler och gäller för åtgärder som genomförs från och med den 1 januari 2006 till och med den 31 december 2010. Bostadsägaren kommer att få pengarna tillbaka på skatten. Bidraget får kosta statskassan högst 400 miljoner per år.

Ägare till småhus kan få stöd med upp till 30 procent av arbets- och materialkostnaderna för en konverteringsåtgärd. Stödet uppgår till högst 30 000 kronor för den som konverterar från direktverkande elvärme och med upp till 14 000 kronor vid en konvertering från oljepuppvärmning.

Regeringen avser att återkomma i början av nästa år så snart ett statsstöds godkännande finns från EU-kommissionen så att stöden ska kunna gälla även för flerbostadshus. Det innebär att det ännu inte är klart hur bidraget kommer att utformas för de flesta bostadsrättsföreningar.

Ansökan om stöd görs hos länsstyrelsen som prövar ansökningarna.

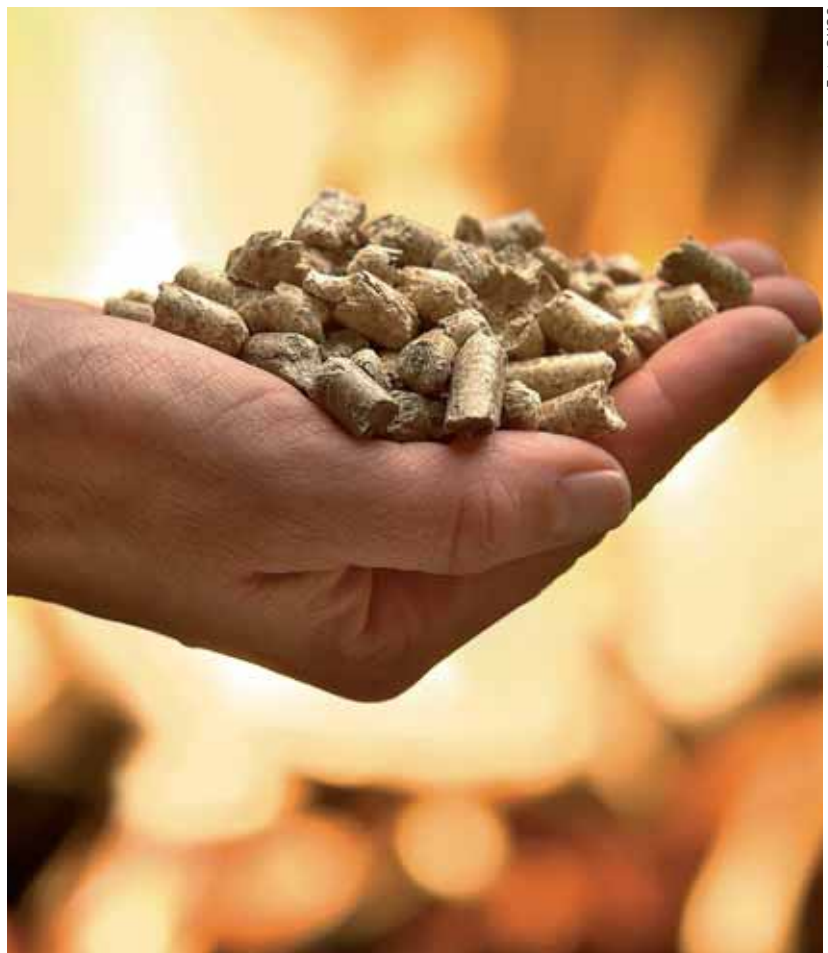


Foto OK08

Byte från oljepanna till en förnybar energikälla ger statligt konverteringsstöd.

Ring så svarar vi!

Medlemsrådgivningen är en uppskattad tjänst. Varje dag får ett femtio-tal föreningar rådgivning direkt från någon av SBCs sju experter.

DET ÄR STYRELSELEDAMÖTERNA i SBCs medlemsföreningar som är välkomna att ringa eller mejla till medlemservice. SBC:s experter kan snabbt ge svar i juridiska och ekonomiska frågor.

– För det mesta handlar det om frågor i stort och smått som föreningarna träffar på i sin vardag, säger Christer Högbeck, en av de bostadsrättsexperter på SBC som svarar på styrelsernas frågor.

Ärenden som kräver handläggning bollas vidare till de ekonomer, jurister och fastighetsförvaltare som också finns på SBC.

– Medlemservice är en populär tjänst. Det känns verkligen att vi gör nytta, säger Christer Högbeck.

I dagsläget finns det 4 000 medlemsföreningar och SBC uppskattar att till Rådgivningen ringer ungefär ett femtiotal styrelser varje dag. Rådgivningen är kostnadsfri men enbart till för medlemsföreningar.



Christer Högbeck, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Marianne Mählkvist, Elise Segefalk, Peder Halling och Göran Olsson är experterna som svarar på dina frågor.

– Många nya föreningar är aktiva och ringer ofta. Det är inspirerande att känna deras uppskattning, så tveka inte att ringa eller mejla oss, säger Christer Högbeck.

Medlemsrådgivningen har telefon-

tid vardagar mellan 9–12 och 13–15 på telefon: 08-50 11 50 15. Det går också att mejla till fraga@sbc.se På SBCs webbplats finns även de vanligaste frågorna och svaren publicerade.

Nja till räntebidrag

Ja till slopade räntebidrag på lång sikt men kortsiktigt nej. Det är kontentan av SBCs remissvar.

En arbetsgrupp inom finansdepartementet har föreslagit att de så kallade räntebidragen ska avskaffas.

Räntebidragen är i dag nästintill den enda form av subvention som återstår för byggande av flerfamiljshus. Bidragen utgår till nybyggda eller kraftigt ombyggda lägenheter. Bidraget motsvarar ungefär en procent av finansieringskostnaden under "evig" tid.

SBCs utgångspunkt är att verka för en bostadsmarknad där konsumenternas preferenser och önskemål får så stort genomslag som möjligt och varje form av konsumtion beskattas på ett likvärdigt sätt. Då är det svårt att motivera varför just nybyggda lägenheter ska gynnas framför andra.

Samhällets stöd till bostadsmarknaden har under en följd av år genomgått en i grunden positiv utveckling från generella produktionssubventioner till mer individuellt inriktade stöd för specifika åtgärder eller grupper. I detta perspektiv är dagens räntebidragssystem

enligt SBC svåra att motivera. Erfarenheten visar också att generella stödsystem som regel också generellt är kostnadsdrivande.

Men, säger SBC i sitt remissvar om utredningen, man måste ta hänsyn till att i princip alla flerfamiljshus som har byggts under senare år har baserat sina kalkyler och budgetar på gällande regler. Det till synes låga bidraget har stor betydelse för dagens boendekostnader. I många fall kommer dessa att öka med över 100 kr/kvm och år. Detta är en mycket påtaglig extra börda för dem som bor i de nybyggda husen.

Därför måste alla regelförändringar göras med mycket lång framförhållning och successivt. Att som utredningen föreslår, starta avtrappningen omedelbart och genomföra avvecklingen under blott åtta år, är oacceptabelt kort tid.

Ett stopp för nya bidrag efter tre år och en successiv utfasning av befintliga räntebidrag under 10–15 år skulle dock ge hushåll och bostadsrättsföreningar en mer reell möjlighet att anpassa sin ekonomi till en situation med höjda räntekostnader, skriver SBC i sitt remissvar.

Fastighetsmäklarlagen ses över

Regeringen har utsett en utredning som ska arbeta med en modernisering av fastighetsmäklarlagen. Utredare är rådmannen Ylva Norling-Jönsson som också kommer att få experter från myndigheter och organisationer knutna till utredningen.

En uppgift blir att undersöka den praxis som har utbildats beträffande begreppet god fastighetsmäklarsed. I utredningsdirektivets lyfts också fram frågorna kring de på vissa platser använda låga utgångspriserna i marknadsföringen.

Man ska också titta på frågan om budgivning när en bostadsrätt bjuds ut. Det finns i dag inga regler om budgivning vilket orsakar missförstånd bland spekulanter. Ett bud vid överlåtelse av exempelvis bostadsrätt är inte bindande eftersom det enda sättet att binda upp säljare och köpare är ett skriftligt avtal.

En annan angelägen fråga rör så kallad förtroenderubbande sidoverksamhet. Det handlar om andra tjänster än ren förmedling och som mäklaren vill erbjuda i samband med förmedlingsuppdraget. Detta är tillåtet i andra länder men inte enligt svensk lagstiftning.

Utredningen ska lägga fram ett betänkande senast den 31 augusti 2007.



Foto Futureimagebank

Nytt för i år en skatt på ökta bostadsrättsföreningar.

Ränta på ökta periodiseringsfonder

Nytt för årets bokslut i ökta bostadsrättsföreningar är att de måste ta upp en schabloniserad ränteintäkt på eventuella periodiseringsfonder. Tanken är att denna nya skatt som gäller samtliga juridiska personers avsättning till dessa fonder ska bidra till finansieringen av den slojade arvs- och gåvoskatten.

Schablonintäkten ska beräknas genom att ta summan av avsättningar till periodiseringsfonden vid beskattningsårets ingång multiplicerat med 72 procent av statslåneräntan (i år 2,84 procent) som gällde den 30 november andra året före taxeringsåret!

Denna ränteintäkt tas bara upp vid beräkning av inkomstskatten. Schablonräntan är således bara en deklaraionspost som inte ska redovisas som en intäkt i bokföringen. Däremot ska naturligtvis den ökade skatten tas upp i bokföringen.

Vid 2006 års taxering blir det 2,84 procent av föreningens samtliga avsättningar till periodiseringsfond som ska tas upp som schablonintäkt.

Deklarationsombud minskar börda

En fysisk person som har fullmakt och registrerats som ombud får lämna skattedeklaration för sin huvudman om den lämnas i form av ett elektroniskt dokument. Detta innebär att den förening som varje månad lämnar skattedeklarationer om till exempel moms ska kunna utse ett deklaraionsombud, till exempel en ekonomisk förvaltare, som lämnar deklaraionen. De nya reglerna börjar gälla den 1 april 2006.

Vill ni ha skriftlig kallelse till bolagsstämman?

De aktieägare i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB som vill ha skriftlig kallelse till ordinarie bolagsstämma 2006 bör senast den 27 februari 2006 meddela detta till bolaget, i första hand per e-post till aktieagare@sbc.se, och i andra hand per post till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Sara Isaksson, Box 1353, 111 83 Stockholm. Vänligen ange om kallelsen ska skickas per post eller e-post.

FRÅGOR & SVAR

? Hur länge måste föreningshandlingar sparas?

SVAR: Bostadsrättsföreningar är enligt bokföringslagen skyldiga att bevara räkenskapsinformation under minst tio år från utgången av det kalenderår då räkenskapsåret avslutades. Detta gäller även elektroniskt material i läsbar form.

Materialet ska finnas i ordnat skick och förvaras på betryggande och överskådligt sätt. Detta gäller inte endast räkenskapshandlingar utan även andra handlingar som är av särskild betydelse för att belysa föreningens ekonomiska förhållanden. Till sådana handlingar kan även räknas stämмо- och styrelseprotokoll, vilka alltså bör förvaras i minst tio år.

Med tanke på kommande generationer och det historiska värde sådana handlingar kan komma att få bör protokoll och liknande handlingar bevaras under betydligt längre tid.

? Kan man neka en köpare medlemskap på grund av att säljaren har obetalda avgifter till föreningen.

SVAR: Nej, vid köp av bostadsrätt innebär reglerna att säljarens eventuella skulder till föreningen inte går över på köparen. Föreningen kan endast kräva betalning för skulderna av säljaren.

Men föreningen har legal pant rätt i bostadsrätten för obetalda avgifter i form av insats, årsavgift och, om det står i stadgarna, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Detta innebär att föreningen kan tvinga fram en försäljning av bostadsrätten för att få betalt. Därför måste köparen noggrant kontrollera om säljaren har skulder till föreningen vid överlåtelsen.

? En bostadsrättsshavare i vår förening vill på grund av sin höga ålder och

sjukdom ge sin bostadsrätt i gåva till sin son. Damen ska dock bo kvar i lägenheten, så man kan säga att sonen alltså kommer att hyra ut lägenheten i andra hand till sin mor. Hur ska vi i styrelsen se på detta, agera, vad ska vi tänka på och vad kan vi kräva för typ av dokument? Måste sonen godkännas som medlem?

SVAR: Generellt har SBC den inställningen i den här typen av frågor att föreningarna "bör" ha en välvillig inställning till transaktioner av detta slag så länge det rör "gamla" medlemmar, som man känner till och som har skött sig.

Den viktigaste frågan som styrelsen måste ställa sig är om arrangemanget på något sätt leder till nackdel för föreningen och övriga medlemmar. Styrelsen har ju att se till det kollektiva föreningsintresset i första hand och är er uppfattning att arrangemanget inte negativt påverkar livet i föreningen kan det hela säkert accepteras. Men, som sagt, tänk på framtiden och att ni konstituerar exempel.

Sonen måste godkännas som medlem på vanligt sätt och han måste när han ansöker om medlemskap kunna uppvisa en överlåtelsehandling (exempelvis gåvobrev eller köpeavtal), som alltid vid övergång av bostadsrätt. Han bör också formellt ansöka om styrelsens samtycke till andrahandsupplåtelse till modern så att alla "papper" är klara. Tänk på att det är sonen som medlem som ska kallas till stämmor, erhålla föreningsinformation med mera, inte modern. Hon har genom överlåtelsen till sonen klippt alla juridiska och ekonomiska band med föreningen.