

# sbc direkt

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

## Droppande värmeelement medlemmens ansvar

**Om det blir en översvämning i badrummet och golvmattan inte håller tätt – då är det medlemmen som själv får ta kostnaderna för att återställa badrummet. Men om skadan har uppstått på en tappvattenledning då är det enligt bostadsrättslagen föreningens ansvar.**

**Men vad gäller när det är en smygande läcka på elementet?**

Nyligen kom en HD-dom som, i viss mån, förtydligar skillnaden mellan föreningens ansvarsområde och medlemmens, det vill säga det som kallas skillnaden mellan vattenskada respektive vattenledningsskada i bostadsrättslagen. Domen får betydelse när det gäller regleringen av vem som ska stå för kostnaderna för följskador som uppstår om till exempel ett värmeelement står och droppar vatten.

### Snävare tolkning

Tidigare har både domstolar och SBC konstaterat att elementläckan är en vattenledningsskada som inneburit att bostadsrättsföreningen fått stå för alla följskador, till exempel omslipning av golvet i lägenheten. Men nu snävar HD in tolkningen av vad som är en vattenledningsskada. Fallet handlar om en luftningsnippel på ett element i en bostadsrättsförening i Täby som inte höll tätt under de veckor som bostadsrättsshavarna var bortresta. Medlemmen menade att det var föreningens ansvar och bostadsrättsföreningen hävdade att det var de boende som skulle stå för reparationerna.

Högsta Domstolen menar i detta fall, och det är en nyhet, att det läckande elementet i stället ska tolkas som en vanlig vattenskada, det vill säga att föreningen ska stå för skadorna som uppkommer på föreningens egendom, i detta fall elementet. Följskadorna på golvet, som ofta är mest kostsamt att reparera, ska medlemmen stå för – precis som vid en vanlig vattenskada.

Skillnaderna handlar alltså om vad som ska betraktas som en vattenskada, där alla parter står för kostnaderna för återställande av sina respektive delar av skadan, och vattenledningsskada då föreningen också ska stå för det som normalt är dyrast, det vill säga följskadorna.

### Medlemmen får ta kostnaden

HD menar att användningen av begreppet vattenledningsskada ska användas som en undantagsbestämmelse ifrån grundregeln säger att det är medlemmen som har ansvaret för skador inne i lägenheten och undantaget ska användas restriktivt, det vill säga i detta fall ska medlemmen betala. HD säger också att ordet vattenledning används i normalt språkbruk som en beteckning på tappvattenledningar till en vattenkran. Det får tolkas som att föreningens ansvar främst handlar om trasiga kall- och varmvattenrör och endast i undantagsfall avser elementen.



Skador som uppkommer på grund av läckande vattenelement är medlemmens ansvar enligt HD.

# Nu lönar det sig **pressa likviditeten**

Från inkomståret 2007 tas som bekant den så kallade inkomst- eller som den också kallats schablonbeskattningen bort. Därmed försvinner för många föreningar en mycket betungande skatt. Samtidigt fattades beslut om att frysa eller sänka fastighetsskatten för de flesta bostadsrättsföreningar. Men för den förening som vill minimera sin skatt finns troligen fortfarande lite att göra, att minska likviditeten.

Bakgrunden är, något förenklat, att hela inkomstbeskattningen inte tas bort. Tidigare räknades en så kallad schablonintäkt fram, räntekostnader med mera drogs ifrån och till denna summa lades föreningens ränteintäkter. Summan beskattades sedan med 28 procent.

## Ränteinkomster beskattas

Orsaken till att ränteintäkterna lades till är att de är en inkomst som inte hänförs till fastighetsrörelsen utan räknas sannolikt som inkomst av kapital.

I praktiken upplevdes denna ränteintäkt från föreningens likviditet, i

många fall en mycket ringa summa, som en del i schablonskatteuträkningen och inte särskilt betungande att skatta för.

Nu försvinner schablonbeskattningen och alla inkomster och kostnader som avser själva fastigheten ska inte beskattas. Till sådana inkomster hör årsavgifter från medlemmar och hyresintäkter från hyresgäster. Hit hör också räntebidrag.

Kvar att skatta för blir ränte- och andra kapitalinkomster. Endast räntekostnader föreningen har för lånat kapital som inte lagts ned i fastigheten kan dras av som kostnad mot dessa inkomster. Skattesatsen är vanlig bolagsskatt, 28 procent.

Samma skatt gäller för resultatet av övrig verksamhet som inte är hänförlig till föreningens fastighet, till exempel om föreningen driver ett café eller en bilpool. Inte heller lån och placeringar i till exempel aktieportföljer är att anse som hänförliga till fastigheten och ska därför beskattas konventionellt med 28 procent.

Observera att de insatser och upplåtelseavgifter man får in vid en upplåtelse inte

räknas som kapitalinkomst utan som kapitaltillskott och därför inte heller fortsättningsvis skall beskattas.

## Lönsamt att amortera

Vilka slutsatser ska man nu lämpligen dra av det nya läget?

Även om föreningen tidigare betalat skatt för de ringa inkomster som kommer från likviditet eller annat kapital kommer denna skatt att framstå allt tydligare. Den stora schablonskatten är ju borta och för de flesta föreningar blir eventuellt ränteintäkterna den enda resultatpost som ska beskattas.

Därför kommer säkert många att skärskåda föreningens likviditet och tillgångar som finns på räntebärande konton. Uppenbarligen kommer det att vara än mer lönsamt att använda pengarna till att amortera på lån. Då minskar föreningens lånekostnader samtidigt som man undviker att betala skatt för ränteintäkter. Det handlar inte om stora pengar men kommer troligen att uppmärksammas av dem som med alla medel undviker att betala skatt.

# Energideklarationer ett steg närmare

Den 21 december togs ytterligare ett steg på vägen för att samtliga hus i Sverige ska börja energideklareras. Då beslutade regeringen om förordningen med anledning om energideklarationer. Det som nu återstår innan vi måste sätta igång och deklarerar är de viktiga föreskrifterna om hur och vad som ska göras i praktiken. Dessa förväntas Boverket fatta beslut om i början av februari.

Med hänsyn till att alla flerbostadshus ska vara deklarerade senast vid utgången av år 2008 är det många fastighetsägare och blivande energiexperter som med spänning ser fram mot vilka krav som ska komma att ställas. Den nya lagen anger att innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad ska ägaren i vissa fall se till att byggnaden besiktigas av en obero-

ende expert. Ägaren ska också se till att ett exemplar av energideklarationen lämnas in till Boverket som ska ansvara för ett deklarationsregister.

Energideklarationen ska bland annat innehålla uppgifter om:

- Den mängd energi som behövs användas i en byggnad.
- Att obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden.
- Om radonmätning har utförts i byggnaden.
- Ett referensvärde för att kunna jämföra och bedöma byggnadens energiprestanda.
- Förslag på lämpliga energieffektiviseringsåtgärder för byggnaden.

Den nya lagen anger också att de kommande deklarationerna ska anslås på en väl synlig plats i byggnaden.



All energi som används i svenska hus ska deklarerars.



Vårens utbildningar hittar du på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

## Rivstart för utbildningarna

Tidsplaneringen för vårens kurser är väldigt tajt. Många kurser ligger tidigt i januari, februari, och färre i april, maj. Det framgår av programmet för vårens utbildningar i Bostadsrättsskolan. Programmet är just utskickat och finns också på SBC:s webbplats.

– April och maj domineras av föreningsstämmor och nyvalen i föreningarna. Därför ligger många kurser tidigt på året, säger Peder Halling som är ansvarig för Bostadsrättsskolan.

Men uppenbart är att vissa föreningar inte hinner med att anmäla sig till kurserna i tid. Trots att utbildningstillfällena är jämnt spridda över året är det uppenbart enklast att få plats på de tidiga kurserna.

Se hela utbildningskatalogen och gör er anmälan på hemsidan [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

# Hög tid att lämna **kontrolluppgifter**

Senast den 31 januari ska bostadsrättsföreningarna lämna in kontrolluppgifter till Skatteverket avseende bland annat de överlåtelse som gjordes under 2006. Nytt för i år är att även så kallade oäkta bostadsföretag ska lämna kontrolluppgift om värdet av en medlems andel i bostadsföretaget och att även gåva av bostadsrätt ska redovisas. I broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378 utgåva 3) finns utförlig information.

## Äkta bostadsrättsföreningar

En bostadsrättsförening ska lämna kontrolluppgift vid försäljning av privatbostadsrätt. Kontrolluppgift ska även lämnas när en bostadsrätt har bytt ägare exempelvis genom gåva. Kontrolluppgift ska lämnas för privatpersoner och dödsbon. Kontrolluppgiften lämnas på blankett KU55 (SKV 2324).

Om ett köp skett stegvis vid flera olika tillfällen (till exempel genom köp mellan makar) är det datumet för första köptillfället som ska anges på kontrolluppgiften.

## Oäkta bostadsrättsföreningar

Från och med taxeringsåret 2007 ska också ett oäkta bostadsföretag lämna kontrolluppgift om en medlem har sålt en andel. En sådan ska lämnas även när en andel bytt ägare på annat sätt, till exempel genom gåva. Kontrolluppgift ska lämnas för privatperson och dödsbon. Kontrolluppgift lämnas på blankett KU55 (SKV 2324).

Om kontrolluppgifter lämnas på papper måste ett sammandrag lämnas in samtidigt på blankett SKV 2304.

## Kontrolluppgift för lön med mera

Kontrolluppgift ska lämnas för utbetalda löner, arvoden och andra ersättningar som erhållits för utfört arbete. Använd blankett KU10 (SKV 2300).

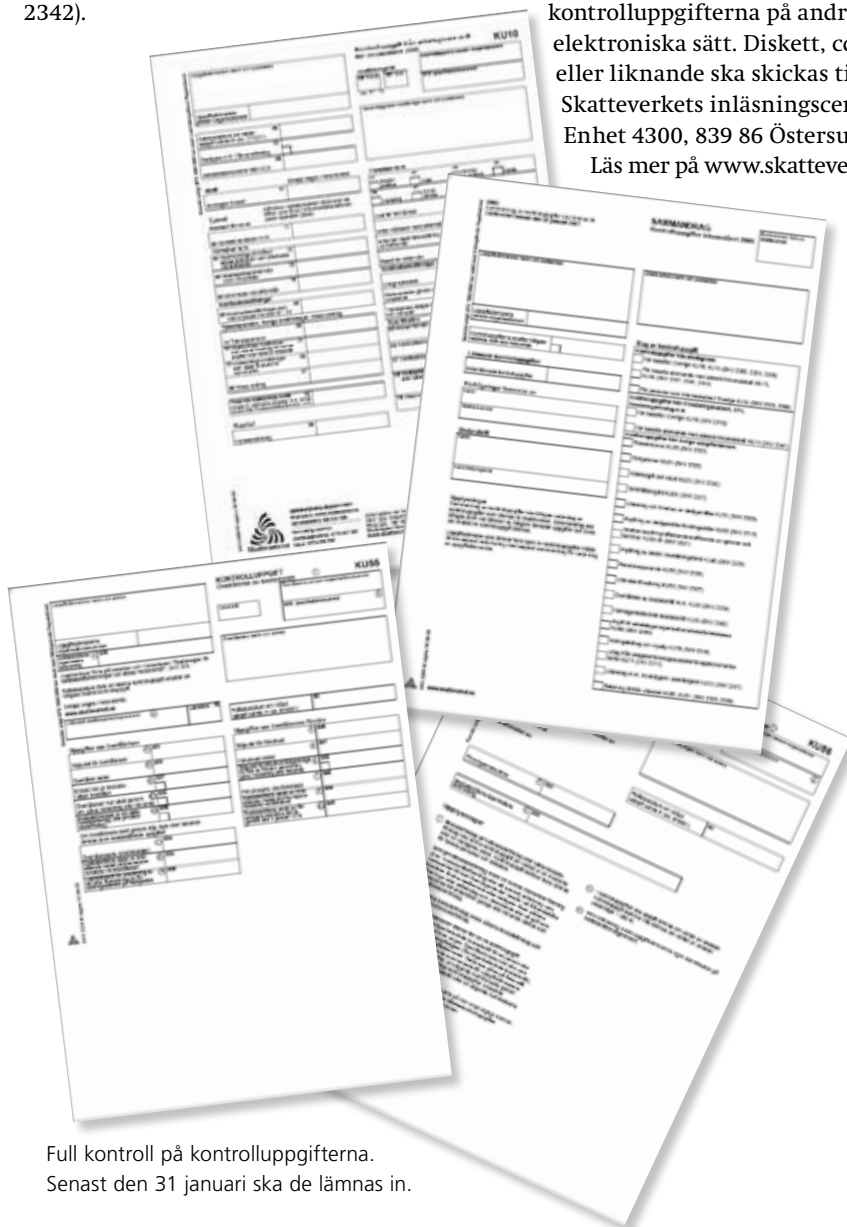
Även kontrolluppgift om förmögensvärde måste lämnas in till Skatteverket på blankett KU56 (SKV 2342).

## Program för kontrolluppgifter

Skatteverket har utarbetat ett registreringsprogram för kontrolluppgifter (SKV 261). Programmet är gratis och kan laddas ner från Skatteverkets webbsida eller beställas via servicetelefon 020-567 000, direktval 6807.

Det går även att redovisa kontrolluppgifterna på andra elektroniska sätt. Diskett, cd-skiva eller liknande ska skickas till: Skatteverkets inläsningscentral, Enhet 4300, 839 86 Östersund.

Läs mer på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).



Full kontroll på kontrolluppgifterna.  
Senast den 31 januari ska de lämnas in.

## Riksdagsbeslut om sänkta boskatter

Den 6 december fattade riksdagen det historiska beslutet att avskaffa den särskilda skatt som enbart drabbat bostadsrätter, den som kallats schablonskatt eller statlig inkomstskatt för de inkomster och utgifter som rör fastigheten. Samtidigt beslutade man om sänkt fastighetsskatt för flerfamiljshus och frysta taxeringsvärden samt begränsning av

markvärdetaxeringen för småhus. I samtliga fall bifölls regeringens förslag. Tisdagen den 19 december tog riksdagen beslut i den kontroversiella frågan om räntebidragets avskaffande. Även i den frågan var beslutet i enlighet med förslaget i budgetpropositionen som SBC Direkt tidigare rapporterat om. Således påverkades inte regeringen av den

uppvaktning som bland annat SBC gjorde den 22 november.

Hittills har massmedia i huvudsak missat att rapportera om dessa viktiga beslut, troligen på grund av att frågorna drunknade bland samtidiga beslut om många andra frågor, bland annat arbetslöshet och a-kassor.

## Stadsgasen avvecklas i Göteborg

Många av SBC:s medlemsföreningar i Göteborg har under året blivit kontaktade av Göteborgs Energi om att gasförsörjningen ska upphöra senast år 2010. Detta gäller fastigheter företrädesvis inom Majorna, Biskopsgården, Lunden och Bagaregården. Här anser Göteborgs Energi att gasnätet blir för dyrt att underhålla och ska avvecklas.

Inom de mer centrala delarna av Göteborg ska inte nätet avvecklas utan konverteras för naturgas i stället för dagens stadsgas. Detta medför att många enskilda bostadsrättsinnehavare måste byta ut äldre gasspisar till nyare som klarar omställningen till naturgasdrift.

SBC Göteborg har under hösten undersökt vilka medlemsföreningar som är berörda och om de blivit kontaktade av Göteborgs Energi.

Ett drygt tiotal föreningar, omfattande mellan 250 och 300 lägenheter har hittills hörsammat frågan.

I de flesta fallen rör det sig om att gasspisen måste ersättas med ny elspis. Men det finns boende i föreningarna som även får sitt tappvarmvatten uppvärmt av gas. Även uppvärmning av värmeanläggningen, elementen, förekommer i några fall.

Ett flertal frågor väcks i samband med gasavvecklingen. Kan föreningens befintliga elnät klara

det utökade effektuttaget på grund av de nya elspisarna? Räcker de ersättningar som Göteborgs Energi erbjuder för att kompensera de investeringar som krävs? Vilka avtal gäller mellan bostadsrättsinnehavaren, Göteborgs Energi och bostadsrättsföreningen om leveransen av gas till respektive gasanvändare?



Slutgasat i Göteborg.

Därför har SBC, tillsammans med några andra intresseorganisationer, beslutat att försöka hjälpa de berörda föreningarna. I juni tillskrevs styrelsen för Göteborgs Energi med ett antal frågor om avvecklingen. Kopia har även sänts till ledamöterna i kommunfullmäktige samt berörda tjänstemän på Göteborgs Energi. Det har skrivits om avvecklingsfrågan i bland annat Göteborgs-Posten.

Vi hoppas att kunna hålla frågan aktuell tillsammans med de övriga intresseorganisationerna, och att få återkomma med mer information till berörda medlemsföreningar då vi finner det vara av stor betydelse för medlemmarna om, när och hur avvecklingen genomförs.

Om er förening ännu inte kontaktat SBC Göteborg i denna fråga, så är det inte för sent.

Ring Göteborgskontoret, 031-745 46 00, och be att få tala med någon av teknikerna.

## Medlemserbjudanden för Stockholmsföreningar:

### Lägre fjärrvärmekostnader

Fjärrvärme är en av bostadsrättsföreningarnas allra tyngsta utgifter. Med sikte på att kunna sänka dessa har SBC och Fortum tecknat ett samarbetsavtal. För medlemmarna i Stockholmsområdet, där Fortum producerar fjärrvärme, innebär detta i första hand tre kronor lägre energipris. Sammanlagt innebär det en rabatt på cirka en halv procent av de totala kostnaderna. Men ändå blir det stora pengar – för många föreningar motsvarar rabatten nära hälften av hela medlemsavgiften i SBC!

Men samarbetet syftar framförallt till att förbättra, och minska, energianvändningen i medlemmarnas hus. Det är så man kan göra de stora besparingarna. Informationen om hur man går tillväga är det område som både SBC och Fortum främst kan bidra med.

– Vi fortsätter med att arbeta för att det ska vara lönsamt att vara medlem i SBC, berättar SBC:s vd

Göran Olsson. Då är det självklart att vi riktar in oss på föreningarnas största utgiftsposter. Vi siktar också på att söka teckna motsvarande avtal för föreningar i andra delar av landet som har andra leverantörer.

Många ifrågasätter energiföretagets intresse av att minska energiförbrukningen hos kunderna. Men också här finns det ett klart företagsekonomiskt intresse av att minska kostnaderna.

– Den sist producerade kilowatten är den dyraste att producera. Effektivt resursutnyttjande kommer alla till godo. Genom att hjälpa kunderna använda energin på bästa sätt bidrar vi dessutom till en bättre miljö, säger Ola Axelsson på Fortum Värme.

Under de närmaste veckorna kommer de föreningar som är berörda att få ett brev med erbjudande om att ta del av medlemsförmånen. Efter ett positivt svar från föreningen kommer därefter de nya avtalspriserna att tillämpas vid Fortums debitering.

## FRÅGOR & SVAR

**?** Jag är ny som ordförande och fick frågan av en nyinflyttad medlem om hon får riva del av en vägg som innehåller el, men som inte är bärande. Vilka principer gäller för att (eller inte) godkänna en sådan förändring?

**SVAR:** Medlemmarna ska fråga styrelsen, men de har rätt att göra ändringar i sin lägenhet och styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Därför bör medlemmen få tillstånd att riva väggen. Eventuella elledningar som finns i denna vägg bär medlemmen ansvar för eftersom de rymms inom lägenheten.

**?** Behöver styrelsen motivera ett avslag på medlemskapsansökan, kan styrelsens beslut överklagas och i så fall ska styrelsen ange hur man överklagar?

**SVAR:** Styrelsen behöver i och för sig inte motivera ett avslag på en medlemskapsansökan men det hör väl mer till god ton att styrelsen gör så. Styrelsens avslagsbeslut kan överklagas till hyresnämnden för prövning. Det hör till god ton att man även upplyser om denna möjlighet.

**?** Måste en bostadsrättsförening momsregistreras och betala moms på p-platser som hyrs ut till externa hyresgäster?

**SVAR:** Ja, enligt Skatteverkets regelverk måste en bostadsrättsförening som hyr ut p-platser (garage och vanliga p-platser) till externa hyresgäster momsregistrera sig och betala in moms om 1) uthyrningen är av bestående karaktär 2) är av betydande omfattning eller har en hyresintäkt om 30 000 kronor per år eller mer.