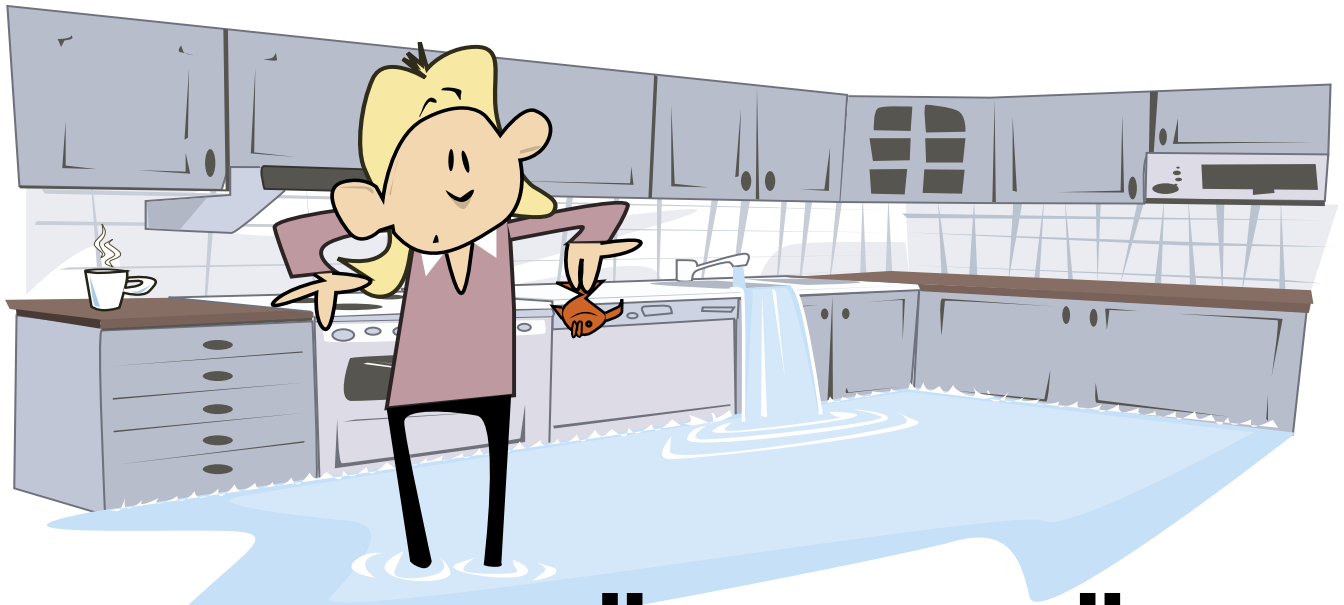


sbc direkt

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



BOSTADSRÄTTSTILLÄGG BLIR BASKRAV

Skador i medlemmarnas lägenheter har tidigare alltid ersatts av föreningens försäkring. Nu kommer försäkringsbolagen i stället att kräva bostadsrättsinnehavaren på pengarna om det inte finns ett bostadsrättstillägg. I många fall handlar det om hundratusentals kronor om olyckan är framme.

INOM FÖRSÄKRINGSBRANSCHEN pågår för närvarande en förändring av synen på hur vattenskadorna ska regleras. Det handlar om hur skadekostnaderna ska fördelas mellan föreningens försäkring – fastighetsförsäkringen – och medlemmarnas försäkring genom det så kallade bostadsrättstillägget. Alla boende i en bostadsrättsförening bör ha ett sådant tillägg, antingen som ett tillägg till sin hemförsäkring, eller ännu bättre, genom ett gemensamt tillägg till fastighetsförsäkring som föreningen tecknar.

Tidigare har skador i medlemmens lägenhet – utom på sådan utrustning den

boende själv tillfört lägenheten – ersatts av föreningens fastighetsförsäkring. Då har fastighetsförsäkringens självrisk fördelats mellan föreningen och den drabbade medlemmen. Men nu ändrar försäkringsbolagen så att ansvaret mer stämmer överens med regleringen i bostadsrättslagen. Den förändrade synen innebär att bostadsrättshavaren ska stå för skador på sådan egendom i lägenheten som den boende ska svara för enligt stadgar och bostadsrättslag. Skadorna på föreningens del av huset kommer naturligtvis även i fortsättningen att täckas av fastighetsförsäkringen. Den ganska krångliga fördelningen av fastighetsförsäkringens självrisker som många föreningar tillämpat behövs således inte längre med det nya synsättet.

FÖR SBCS FÖRSÄKRINGSKUNDER har Moderna försäkringar lagt in en rabatt med 25 procent på fastighetsförsäkringens självrisk vid en samtidig skada i fastigheten där både fastighetsförsäk-

ring och bostadsrättstillägg utnyttjas. Ersättningsnivån i det gemensamma bostadsrättstillägget som finns i SBCs försäkring har höjts från 150 000 kronor till fullvärde, det vill säga bostadsrättsinnehavaren är fullt skyddad vid skada i lägenheten.

I PRAKTIKEN KOMMER skillnaden inte att bli särskilt stor så länge alla har detta tillägg. Kanske kommer vissa föreningar att göra nya överväganden om i vilka situationer som föreningens respektive medlemmens försäkringar ska utnyttjas; det skiljer en hel del i självrisker mellan de olika försäkringarna. Problemen kommer i stället den dag en oförsäkrad medlem råkar ut för skador. Om föreningen inte tecknat en gemensam försäkring för medlemmarna, saknar föreningen möjlighet att kontrollera vilka som är försäkrade och vilka som inte är det. Det kan bli mycket dyrt för den bostadsrättshavare som saknar bostadsrättstillägg att råka ut för en skada i lägenheten.



HJÄLP!

– VI HAR FÖR MYCKET PENGAR

Hur ska en styrelse göra med en alltför stor likviditet, och kanske för höga avgifter? Ett angenämt problem med olika lösningar. Vi har tittat närmare på några av alternativen.

VISST FINNS DET kostnader som föreningens medlemmar har som kan övertas av föreningen, till exempel abonnemang på kabel-tv, men här bortser vi ifrån föreningens kostnadssida; nu handlar det om att minska föreningens tillgångar och/eller intäkter. Numera är skattesituationen ganska enkel att greppa för vanliga "äkta" bostadsrättsföreningar. Utöver fastighetsskatten återstår endast en beskattning på föreningens likviditet, eller rättare sagt de räntetäkter som fören-



ingen får in. Dessa intäkter beskattas med vanlig bolagsskatt; den är i dag 26,3 procent. Men alternativen får lite olika konsekvenser för medlemmarna.

SÄNKTA AVGIFTERNA ÄR ett populärt alternativ. Det är styrelsen som fattar beslut om avgifterna och resultatet märks direkt. En tillfällig sänkning enstaka månader uppfattas gärna som en uppskattad "julklass" från föreningen. Det går till och med att betala tillbaka avgifter som medlemmarna betalat in tidigare under verksamhetsåret, men skulle årsavgiften bli lägre än noll kronor, handlar det om utdelning. En generell sänkning med ett antal procent ger en mer långsiktig effekt på föreningens ekonomi. Är dagens överskottsproblem långsiktigt eller blott tillfälligt? Inte nog med att en avgiftssänkning ger medlemmarna mer kvar av deras beskattade inkomst, en avgiftssänkning resulterar oftast i att de som säljer sin lägenhet får bättre betalt. Åtgärden får dock inte någon effekt på reavinstberäkningen efter en försäljning.

AMORTERING PÅ FÖRENINGENS LÅN ÄR ofta den mest "ekonomiska" lösningen om nu föreningen har några lån kvar. Att

samtidigt ha lån och betala kostnadsränta för dessa (och ha en i grunden lånefinansierad likviditet dåligt placerad) är en form av "Eberöds Bank" som alla ska undvika. Genom att successivt betala av lånen undviker man dessutom skatten på ränteintäkter – denna skatt som inte kan kvittas mot räntekostnader är den enda skatt som finns kvar. Sedan kan man också säga att föreningen därigenom får en billigare finansiering. Privatpersoner kan göra avdrag med 30 procent på räntekostnaderna, men om lånen ligger hos bostadsrättsföreningen betalar medlemmarna indirekt 100 procent av räntekostnaden. Lägre lån i föreningen ger möjlighet till lägre månadsavgifter och förhoppningsvis högre överlåtelsepriser. Medlemmens andel av amorteringen räknas skattemässigt som ett kapitaltillskott till föreningen och detta får den som säljer lägenheten räkna sig till godo när reavinsten ska räknas ut.

UTDELNING FRÅN FÖRENINGEN, det vill säga göra på samma sätt som aktiebolag som delar ut vinsten, är ytterligare ett teoretiskt alternativ för en föreningsstämma att besluta om. Problemet med den lösningen är att utdelning är skatte-

pliktig. Medlemmarna måste ta upp denna utdelning som inkomst av kapital i sina deklarationer och där beskattas den med 30 procent. Därför är det mer effektivt att till exempel sänka avgifterna till föreningen.

ÅTERBETALNING AV INSATSER ÄR ytterligare ett alternativ som kan övervägas. En återbetalning av delar av de grundinsatser som medlemmarna en gång satsat i föreningen är ett alternativ för den förening som kanske sålt många fler lägenheter än beräknat och som därför har en stark balansräkning. Återbetalningen är naturligtvis skattefri för medlemmarna, både direkt och i reavinstsammanhang – men insatsåterbetalningen kan inte genomföras på en gång. Ett beslut om återbetalning ska fattas på en föreningsstämma och därefter registreras hos Bolagsverket. Först efter ett år därefter får man enligt Bostadsrättslagen verkställa återbetalningen. Återbetalningen tillfaller den som äger lägenheten vid utbetalningstillfället. Har någon sålt sin lägenhet under karensåret blir denne lottlös, även om utfästelsen om insatsåterbetalning säkert har ökat överlåtelsepriset.



Samarbetet mellan SBC och Boreda ska leda till ett ökat intresse för bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

SBC och Boreda samarbetar

FÖR UNGEFÄR ett år sedan fick många bostadsrättsföreningar ett brev från Boreda om årsredovisningar som upprörde många både inom föreningarna och inom SBC.

Brevet uppfattades som en order från en myndighet, och då är det många som "reser ragg".

– Men inget ont som också har något gott med sig, konstaterar Göran Olsson, vd för SBC. Nu har vi kommit överens om att samarbeta för att öka intresset för bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

BOREDA ÄR ETT UNGT FÖRETAG vars affärsidé är att hjälpa presumtiva bostadsköpare med en lättfattlig analys av bostadsrättsföreningens ekonomi. Här är syftet att försöka avgöra risken för att årsavgiften ska höjas; med hjälp av "trafikljus" och jämförelser med andra föreningar ges en översiktlig bild av varje förening.

Men också mäklare och banker är beroende av snabb information om hur det står till med föreningens

ekonomi. Dessa grupper har vuxit till att bli viktiga kunder för Boreda; deras analyser integreras med kundernas egna datasystem.

Ursprungligen har Boreda hämtat de flesta av de i dag nära 12 000 årsredovisningarna genom att de låtit studenter skanna bostadsannonser på internet och lägga upp fakta från årsredovisningarna i en egen databas. Till skillnad mot till exempel aktiebolag skickar ju inte bostadsrättsföreningar in redovisningarna till någon myndighet där affärsinformationsföretag kan hämta uppgifterna. Med hjälp av databasen går det att jämföra uppgifter från en förening med andra som är byggda ungefär samtidigt, innehåller lika många lägenheter i samma eller andra delar av landet.

– Eftersom vi på SBC i grunden tycker det är bra att både köpare, säljare och bostadsrättsföreningar i högre grad söker fokusera på bostadsrättsföreningars ekonomi. Det är positivt ur flera aspekter, förklarar Göran Olsson. Vi hoppas kunna

hjälpa Boreda med kontakter med bostadsrättsföreningarna och se till att dessa hanteras på ett snyggt sätt.

FÖR MEDLEMSFÖRENINGARNAS del innebär det att föreningen kostnadsfritt erhåller ett exemplar av den "analys" Boreda gör av redovisningen mot att föreningen skickar årsredovisningen till Boreda. Samarbetet innebär också att SBC ges möjlighet att söka påverka hur Boredas analyser ska utformas. En analys blir aldrig bättre än kvaliteten på de data som stoppas in i modellen, och här är kvaliteten i dag väldigt skiftande. Ett annat problem är att man ofta lockas jämföra "äpplen med päron". Även här kan det göras mycket för att utveckla modellen.

Nyfiken på att se hur din egen förening presenteras? Skicka in er senaste årsredovisning till boreda@sbc.se så får ni kostnadsfritt en analys tillbaka som tack för hjälpen.



KALLA RÄTT TILL STÄMMAN

En styrelse skickar ut kallelsen till stämman för tidigt. En annan styrelse missar att kalla en medlem som bor på annan ort. Båda misstagen riskerar att göra föreningsstämmans beslut ogiltiga.

LAGEN ÄR TYDLIG när det handlar om vilka tidsgränser som finns för kallelsen till stämman. Kallelsen ska gå ut tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före. Vid en extrastämma gäller också fyraveckorsregeln, men styrelsen måste kalla till stämma senast en vecka före; som i många andra fall behöver styrelsen även läsa sina stadgar om dessa anger någonting annat. Lagen om ekonomiska föreningar (7 kap.), eller föreningslagen som den kallas i dagligt

tal, säger oss också att ordinarie stämma ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

I FÖRENINGENS STADGAR ska det stå vilka tidsgränser som gäller, och här är det möjligt att ha längre kallelsetid än vad lagen säger. Det ska även framgå på vilket sätt som styrelsen ska kalla till stämman. De allra flesta föreningar kallar till stämma skriftligen, även om lagen inte ställer ett generellt krav på skriftlighet. Däremot är det tvungande att kalla skriftligt när föreningen ska ta vissa typer av beslut.

EN AKTUELL DOM visar att det kan bli svåra konsekvenser om styrelsen gör fel. Föreningen ville ändra stadgarna rörande grunderna för årsavgifternas fördelning,

något som kräver två på varandra följande stämmor, om nu inte samtliga medlemmar skulle vara eniga. Enligt föreningslagen kräver denna typ av beslut att en skriftlig kallelse skickas till varje medlem vars postadress är känd för föreningen. En av medlemmarna i föreningen var bosatt utomlands och föreningen skickade ingen kallelse till honom. Senare fick medlemmen höra att föreningen ändrat stadgarna och han ville därför att tingsrätten skulle klandra beslutet. Föreningen menade i domstolen att medlemmens röst inte hade förändrat någonting i sak men tingsrätten och även hovrätten, dit domen överklagades, upphävde stämmans beslut. Därutöver blev föreningen skyldig att betala medlemmens rättegångskostnader.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn

BÄTTRE KOLL PÅ MEDLEMMAR

? Vi vill få bättre koll på vilka som i samband med köpet blir medlemmar i föreningen. Vi vill att budgivarna ansöker om "förhandsbesked" från styrelsen genom att lämna in kreditupplysning och referenser. Hur går vi bäst tillväga? Kan vi föra in det som en paragraf i våra stadgar?

Svar: Det är inte meningsfullt att ha någon bestämmelse om detta i stadgar. Dessa gäller ju bara för medlemmar – inte för eventuellt blivande medlemmar. Ni har ingen rätt att kräva det ena eller det andra av spekulanter, men inget hindrar att ni ber om uppgifter. Ni måste dock vara införstådda med att de har all rätt i världen att neka.

HON BETALAR INTE AVGIFTEN

? En nyinflyttad medlem har inte betalat månadsavgiften till föreningen. Det intryck man får är att hon inte har särskilt bråttom att göra det heller. Vi har en annan tvist med henne också. Hur snabbt måste styrelsen agera för att säkerställa föreningens intressen så att inga andra fordringsägare går före? Hon har inte använt att utebliven betalning skett på grund av tvist. Kan hon hävda detta i efterhand?

Svar: Ni ska underrätta eventuella panthavare om att hon inte betalar årsavgiften om det har uppstått mer än en månadsavgift i skuld. Gör det i rekommenderat brev. Om inte detta görs riskerar föreningen att förlora sin legala panträtt (innebär att föreningen får betalt för obetalda avgifter före alla andra om bostadsrätten sägs upp och säljs hos Kronofogden). Sedan är det en annan sak vad som är rättsligt motiverat. Ni bör upplysa henne om att det inte finns rätt att hålla inne avgiftsbetalning på grund av påstådda krav. Är man hyresgäst kan man deponera del av hyra



En medlem har inte någon rätt att utföra någon åtgärd på taket.

hos länsstyrelse vid tvist. Det finns ingen motsvarighet när det gäller bostadsrätt. Betalar hon inte bör ni anlita jurist för att säga upp henne.

FÅR VI NEKA PARABOL PÅ TAKET?

? Vi har fått en förfrågan från en medlem som vill sätta upp en parabolantenn på taket. Styrelsen är mycket negativ till detta; det blir ju lätt prejudicerande och snart kanske vi har en hel djungel av parabolpar på taket. Vi vill inte heller att man borrar i taket med tanke på framtida underhåll. Har vi någon laglig rätt att neka?

Svar: En medlem har inte någon som helst "rätt" att utföra någon åtgärd på taket (eller fasaden) på föreningens hus. Taket bestämmer föreningen/styrelsen enväldigt över. Ni kan säga blankt nej och behöver inte ens ange något skäl.

VEM SKA BETALA FÖR LÄCKAGET?

? Vi har två lägenheter i föreningen som är vattenskadade på grund av läckage från yttertaket. Detta beror troligen på de stora mängder snö som föll denna vinter. Föreningens försäkringsbolag säger att ingen ersättning utgår. Kan de hävda detta? Vi har varit i kontakt med både föreningens försäkringsbolag och

medlemmarnas försäkringsbolag och båda sidor säger samma sak. Hur ska vi agera? Vilka kostnader bör medlemmar respektive föreningen stå för? Hur ser ansvarsfördelningen ut mellan medlemmar och föreningen då inte vattenläckaget beror på oaktsamhet eller brist på underhåll.

Svar: Det är det vanliga att försäkring inte täcker skador på grund av utifrån inträngande vatten. Det framgår av era försäkringsvillkor. I det läget är huvudprincipen att reparationer sker i enlighet med hur ansvaret fördelas mellan medlem och förening enligt era stadgar (läs dem!). Det betyder normalt att medlem får svara för reparation av skador inne i lägenheten, bland annat ytskikten i lägenheten (exempelvis parkettgolv och tapeter). Det följer av både lag och stadgar nämligen att medlem ansvarar för att hålla det inre av sin lägenhet i gott skick. I "gott skick" inryms ju att åtgärda eventuella skador – gör man inte det håller man inte lägenheten i "gott skick"! Endast om en medlem kan bevisa att skadorna i lägenheten beror på att föreningen vållat skadan – till exempel genom att inte underhålla taket – ska föreningen betala reparationer även i lägenheten. Föreningen ansvarar för övriga reparationer, alltså för sådant som ligger utanför lägenheterna.



Frågan om exklusiva avtal är inte svartvit, hävdar PTS

I SBC DIREKT 2010:3 skrev vi om bredband och hävdade att "PTS har fel om bredband". Post- och telestyrelsens rådgivare i konkurrensfrågor, Viktoria Arwinge, önskar där för att vi gör följande förtydligande:

"När fastighetsägaren ska teckna kontrakt om bredbandstjänster kan man välja mellan en öppen eller stängd lösning. I den stängda modellen kräver operatören exklusiv nyttjanderätt till nätet samt exklusiv distributionsrätt av bredbandstjänster i samma nät för att minska sin affärsrisk då operatören har subventionerat installationen av fastighetsnätet. Tyvärr är det för få som känner till att det i dag också finns flera leverantörer som erbjuder öppna nät som möjliggör bättre valfrihet och konkurrens. Den öppna modellen kan levereras till både små och stora föreningar. PTS förordar en öppen modell som optimerar konkurrensen och valfriheten."

Men SBCs grunduppfattning är fortfarande att det största problemet är att många föreningar över huvud taget inte får några offerter om bredbandsanslutning – de anses för små. Och så länge man inte får något LAN är frågan om exklusivitet enbart ointressant. Och får man en anslutning är faktiskt priset den intressantaste frågan – tjänsterna som ett LAN kan erbjuda är ju i princip identiska, oavsett vem som levererar.