

**Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist:**

## ”Vi efterlyser ett nytag av bostadspolitiken”

Regeringen lade i slutet av oktober sin budget för 2015. När det kommer till området bostäder brukar innehållet vara relativt tunt, så även denna gång. Dock fanns det två större nyheter som rör energieffektivisering samt ökta bostadsrättsföreningar.

ENDAST NÅGRA VECKOR efter att den nya regeringen tillträtt fick den lägga sin budget. Den korta tiden kan vara en förklaring till varför innehållet i propositionen har ett innehåll som i stort är präglad av alliansregeringen, men nya regeringen med bostadsminister Mehmet Kaplan har givetvis också kunnat lägga till egna satsningar.

Den ena stora nyheten är satsningarna på renovering av miljonprogrammets flerfamiljshus. Här föreslår regeringen ett stöd till energieffektiviseringsåtgärder i nämnda bostäder, som ska administreras av Boverket. Under 2015 rör det sig om 200 miljoner kronor, för att därefter öka till 500 miljoner kronor per år under 2016–2018. Hur detta stöd slutligen kommer att se ut är i nuläget inte klart. I budgetpropositionen, utgiftsområde nummer 18, står bara att syftet är att stödja renoveringar av flerfamiljshus i miljonprogramsområdena.

Förvånansvärt många av dessa bostäder finns i bostadsrättsföreningar, och propositionen gör ingen skillnad på hyresrätter eller bostadsrätter när det kommer till detta stöd. Men det återstår att se vilka bostäder som får ta del av pengarna.

**DEN ANDRA STORA** nyheten rör ökta bostadsrättsföreningar, eller ökta bostadsföretag som det heter juridiskt, då regeringen föreslår att lättnadsreglerna inte förlängs efter 2015. Under förra mandatperioden lät dåvarande regeringen via Bostadsbeskattningskommittén utreda frågan om ökta bostadsrätt. Förslaget, som nu återfinns i budgetpropositionen, innebär att lättnadsbeloppet tas bort och att skattesatsen sänks marginellt.

Samtidigt föreslås att skatten i samband med försäljning sänks från dagens 30 pro-



Illustration: ROBERT HILMERSSON

cent till 25 procent. För den som bor i en äkta bostadsrättsförening är skattesituationen den att reavinstskatten uppgår till 22 procent och det finns möjlighet till uppskov. Något uppskov för ökta bostadsrätt varken finns eller föreslås i utredningen. Regeringen arbetar vidare med Bostadsbeskattningskommitténs förslag och Bostadsrätterna Direkt återkommer med frågan i framtida nummer.

– Under förra mandatperioden satsade dåvarande regering inga större summor på bo-

städer, utan inriktade sig på att reformera lagstiftningen. Det verkar som att den här regeringen har samma ambition.

Reformeringen av lagstiftningen är viktig så att det blir lättare att bygga bostäder. Samtidigt efterlyser vi ett nytag av bostadspolitiken, med till exempel ett skattegynnade bosparande och en avskaffad flyttskatt, för att ge unga och förstagångsköpare en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist, i en kommentar.



Ulrika Blomqvist



# Kapitaltillskott reavinstskatten

När lägenheter i föreningen säljs ringer ofta medlemmar och vill veta vilket kapitaltillskott som de genom föreningen gjort under sin tid i huset. Motivet till de angelägna frågorna är naturligtvis att de vill minska sin reavinstskatt.

**HAR MAN GJORT** ett kapitaltillskott, till exempel genom en insatshöjning till föreningen, får man göra avdrag för det beloppet från reavinsten under vissa förutsättningar. Men frågorna är inte helt enkla att besvara – inte minst om man saknar information om vad som hänt under tidigare år.

Det enklaste svaret på medlemmens fråga om kapitaltillskott är att hänvisa till kontrolluppgiften på blankett KU 55 som medlemmen ska få från föreningen i anslutning till försäljningen; kapitaltillskott är beloppet i ruta 636. Men hur får styrelsen fram den uppgiften? Inkomstskattelagens kapitel 46, paragraf 7, beskriver vad som gäller: ”andra tillskott än insatser som varit avsedda för att användas ... för amortering av lån eller finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten” räknas som kapitaltillskott. Kort sagt handlar det om de lån som föreningen amorterat under innehavstiden.

## DEN ENKLA GRUNDTANKE

som ligger bakom att reavinsten minskas genom kapitaltillskott är att man ska få tillgodoräkna sig de medel som tillförts föreningen, det som medlemmarna gjort för att föreningen blir mer välbärgad.

Medlemmen har alltså så att säga betalat ett högre pris för sin lägenhet genom att successivt – eller vid enstaka tillfällen – föra över pengar till föreningen. Man kan se det som motsatsen till utdelning från föreningen, och utdelningar är ju skattepliktiga; analogt med detta minskar alltså skatten med anledning av kapitaltillskotten.

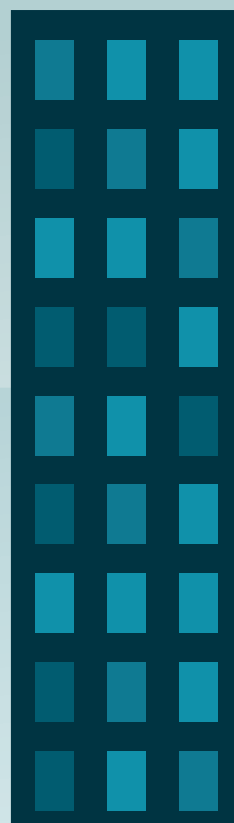
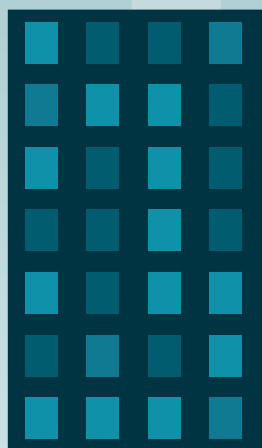
Om man ska göra en exakt uträkning av vilka medel som medlemmen fört över till föreningen under sin boendetid, och vilka medel som använts till driften av föreningen, skulle det krävas komplicerade uträkningar.

Under 1980-talet krävdes under några år i princip en total genomgång av föreningens ekonomiska läge vid inflyttning och motsvarande när lägenheten såldes, men detta blev alldeles för krångligt.

Nu har lagstiftarna beslutat att tillämpa en förenklad modell, som i sig kan upplevas som komplicerad.

Man ska inte förväxla detta kapitaltillskott med medlemmarnas avdragsrätt för renoveringar. Det kan också användas för att minska skatten. Förbättringsutgifter i detta avseende är kostnader som den enskilde själv har betalat under de senaste fem åren för att höja värdet på sin bostadsrätt. Någon sådan begränsning i tiden gäller inte för kapitaltillskottet genom föreningen, de har i stället

Vilket kapitaltillskott har medlemmen gjort under sin tid i huset?



# kan minska

2. Kapitaltillskott är beloppet i ruta 636 på blankett KU 55.

1. Hänvisa till kontrolluppgiften på blankett KU 55 som medlemmen ska få från föreningen i anslutning till försäljningen.

3. Grundtanken som ligger bakom att reavinsten minskas genom kapitaltillskott är att medlemmarna ska få tillgodoräkna sig de medel som tillförts föreningen, det som medlemmarna gjort för att föreningen blir mer välbärgad.

evig livslängd. När det gäller insatshöjningar som lämnats till föreningen för en ny-, till- eller ombyggnad av föreningens fastighet krävs att de har använts till ett bestämt arbete. Det totala tillskottet måste också uppgå till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande lägenheter.

En amortering av föreningens lån som görs med hjälp av ett nytt lån räknas inte in i kapitaltillskotten. Inte heller räknas de amorteringar av lånen som görs med pengar som föreningen fått in vid en nyupplåtelse av bostadsrätt. Men om amorteringen ska kunna ske genom att bostadsrättsföreningen löpande tagit ut så höga avgifter att man har kunnat amortera på föreningens lån, då är detta således frågan om ett kapitaltillskott.

Avdraget medlemmen kan göra är det belopp som motsvarar bostadsrättens andel av de kapitaltillskott som har gjorts i föreningen under den tid bostadsrättshavaren innehaft bostadsrätten.

**DET ÄR OFTA SVÅRT** att svara en medlem som flyttar efter kanske 20–30 års boendetid vad korrekt kapitaltillskott egentligen ska vara. Den enklaste metoden är kanske att börja med att i årsredovisningarna från inflyttningsåret och utflyttningsåret se efter vilka lån som föreningen hade. Har de minskat eller ökat? Har föreningslånen ökat finns det troligen inget kapitaltillskott att visa på. Men visst kan det vara så att föreningen amorterat under vissa tidsperioder och tagit upp

nya lån under andra, och nya lån släcker inte med automatik ut tidigare kapitaltillskott; det sker enbart om lånen tagits upp för att amortera andra. För att göra en korrekt beräkning kräver detta en noggrann genomgång av varje års balansräkning.

**MEN OBSERVERA** att det är den deklarerande, det vill säga säljaren, som ansvarar för de uppgifter som lämnas in i deklarationen. Föreningen har ett ansvar för att lämna uppgift om de fakta som föreningen känner till. Saknas uppgifter, till exempel gamla årsredovisningar, är det säljarens ansvar och uppgifter som gäller. Frågan är hur eventuella kapitaltillskott ska redovisas för medlemmarna, för dessa är det till exempel inte helt enkelt att avgöra om insatshöjningarna gått till nybyggnation eller reparationer. Detsamma gäller för styrelsen som ska redovisa insatshöjningar för exempelvis 15 år tillbaka i tiden.

Därför är rekommendationen att styrelser – lämpligtvis i föreningens årsredovisning – redovisar vilka belopp som medlemmarna under året har bidragit med till föreningen i form av olika kapitaltillskott. Då anger man också samtidigt om föreningen tagit några nya lån ”för amortering av tidigare lån”. Berättar föreningen att år N har följande kapitaltillskott gjorts, år N+1 och N+2 och så vidare, och årligen fyller på tidsserien får man en redovisning som blir till stor hjälp när medlem och styrelse ska ange vilka kapitaltillskott som gjorts i föreningen.



# Lyssna på revisorn om val av avskrivning

De föreningar som tillämpat progressiva avskrivningar undrar hur de ska agera nu när det inte längre är tillåtet. Bostadsrättsorganisationerna och revisorerna tittar på ett nytt regelverk. Men hur ska föreningarna behandla avskrivningarna i väntan på ett sådant?

**PROGRESSIVA AVSKRIVNINGAR** innebär att små avskrivningar görs i början för att sedan öka över tid och metoden har tillämpats i hus som byggts eller ombildats till bostadsrätt under de senaste tio åren.

Bakgrunden är att statliga Bokföringsnämnden förbjöd progressiva avskrivningar under våren 2014. Det har införts nya redovisningsregler som innebär att föreningar ska välja vilket regelverk som styr upprättandet av årsredovisningen, K2 eller K3. K2 är tänkt fungera på samma sätt som nu gällande regler, utan större ändringar i redovisningsprinciper. K3 är en nyhet, som avses bli huvudalternativet där huset indelas i olika delar, komponenter.

Tolkningen har så här långt varit att K2 är den metod som bäst lämpar sig för bostadsrättsföreningar, i synnerhet de föreningar som nu behöver lämna den progressiva avskrivningsmetoden bakom sig. I väntan på att ett nytt regelverk kommer, som är bättre anpassat för bostadsrättsföreningar och som diskuteras mellan revisorerna och bostadsrättsorganisationerna, har K2 varit mest sannolik.

Men det kommer nya besked

om hur man ska tolka K2 då särskilda avskrivningar av till exempel stambyten och fasadrenoveringar förbjuds. Dessa underhållsåtgärder ska belasta årets resultat. Skillnaden mellan K2 och K3 handlar om hur man ser på fastigheten. Utgångspunkten i K2 är att se huset som en enhet och framför allt av förenklingsskäl arbetar ekonomerna med en schablonavskrivning. Om till exempel 50, 100 eller 200 år är hela tillgången utsliten och ska totalt ersättas av en ny likvärdig. Alla pengar som plöjs ner i huset i en eller annan form är en direkt kostnad som påverkar årets resultat, så länge det inte uppenbart tillför några förbättrade, nya egenskaper.

**AVSKRIVNINGSMETODEN K3** fungerar annorlunda. Den betraktar huset som att det är sammansatt av ett antal delar, det vill säga komponenter, som skrivs av i takt med att respektive del slits ut. Avskrivningarna medför att det finns resurser i föreningen att ersätta komponenten den dag då den är slut. Styrelsen kan också föra ett bättre samtal om vilka delar av huset som ska återinvesteras, till skillnad från K2 som enbart avser anskaffningskostna-

den. En nackdel med K3, som vissa hävdar, är att avskrivningarna blir högre jämfört med en schablonavskrivning. Men fördelen är att den motsvarar förbrukning och förslitning och drabbar resultatet rätt år.

Många av landets bostadsrättsföreningar har tillämpat en variant av K2. Föreningarna gör i de flesta fall en årlig generell avskrivning på husets anskaffningskostnad och därutöver skriver de också separat av större förbättringskostnader, till exempel stambyte eller fasadrenoveringar.

Nu står det klart att de flesta revisorer inte kommer att acceptera detta förfarande med förbättringskostnader i revisionen av 2014 års redovisning. De kommer också att kräva att tidigare gjorda avskrivningar återförs som en kostnad i det första bokslutet. För föreningar som varit verksamma några år väntar därför stora underskott för 2014 års verksamhet, om de väljer att tillämpa K2.

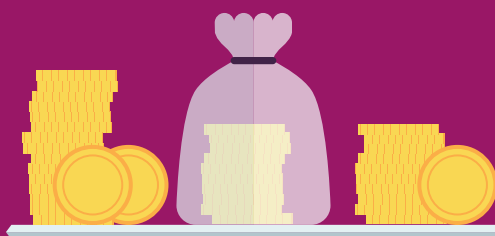
**VILKEN AVSKRIVNINGSMETOD** föreningarna ska välja måste utgå från varje föreningens individuella förutsättningar. Om man tillsammans med revisorn tycker att K2 fungerar, innebär det ingen större förändring i förhållande till nuvarande redovisning. Men om revisorn inte accepterar K2, då återstår bara det nya alternativet, nämligen K3. Föreningen måste alltså lyssna av med sin revisor. Dagens läge är långt ifrån klart.





# Hög likviditet

## Hur kan pengarna användas?



Ibland hamnar föreningar i ett läge där de har en alltför stor likviditet. Då kan styrelsen hamna i ett läge där de ställer sig frågan vad de ska göra med pengarna. Bostadsrätterna Direkt ger några exempel på lösningar.

**SYFTET MED EN** bostadsrättsförening är att tillhandahålla bostäder till sina medlemmar, inte att medlemmarna ska betala höga avgifter som läggs på hög utan att det finns någon plan med vad pengarna ska användas till. En förening som redan har det gott ställt och får in pengar via exempelvis en vindsförsäljning kanske börjar fundera på hur dessa pengar kan komma medlemmarna till del.

Sänka 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 "present" 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 endast tillfälligt? Inte nog med att en avgiftssänkning ger medlemmarna mer kvar av deras beskattade inkomster, en avgiftssänkning resulterar oftast i att de som säljer sin lägenhet får bättre betalt. Åt-

gården 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 är en dålig form av placering som alla ska undvika. Genom att successivt betala av lånen undviker föreningen dessutom skatten på räntetäckter och föreningen får därigenom 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 förenings-

stämma att besluta om. Problemet med den lösningen är att utdelning är skattepliktig. 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 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.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsraterna.se](mailto:fraga@bostadsraterna.se)

### Ska vi underrätta panthavaren?

**?** Jag har en fråga angående föreningens skyldighet att underrätta panthavare. Vi har en bostadsrättsägare som vill skänka hälften av sin bostadsrätt till sambon. Behöver jag i det läget informera deras panthavare om ändrade ägarförhållanden?

Svar: En förening har ingen skyldighet att i det sammanhanget underrätta panthavare. Men det finns i ett annat fall, nämligen då en medlem inte betalar avgifter.

### Vad gör en internrevisor?

**?** Styrelsen undrar vad som egentligen gäller om internrevisorn. Måste en bostadsrättsförening ha en internrevisor? Vad skulle i så fall vara dennes uppgifter? Vilken person skulle passa att vara det?

Svar: Begreppet internrevisor finns inte i lagen. Det används kanske om en person som inte är yrkesmässig revisor och som bor i föreningens hus och väljs till revisor. Men lagligt sett finns alltså bara just revisor. Samma krav gäller för alla. Läs mer på [bostadsraterna.se](http://bostadsraterna.se). Allt om bostadsrätt, Faktablad, Revisorns roll.

### Vad gör vi åt råttorna?

**?** Vi har haft problem med råttor till och från i flera år men nu har det eskalerat. En skadedjursbekämpningsfirma har varit hos oss vid ett par tillfällen och de har inte kunnat se spår efter råttor. Men boende i området har sett råttorna springa omkring. Nu till frågan: Kan vi förbjuda fågelmatning i området, eftersom det kan vara en källa till problemen?

Svar: Ni kan ju pröva med att anta ordningsregler som innehåller ett sådant förbud. Det finns dock två tveksamheter. Det ena är att ordningsregler ska stå i



överensstämmelse med ortens sed, och det är inte så lätt att säga vad den är om fågelmatning. Det andra är att även om nu någon överträder förbudet är det nog högst tveksamt om det räcker som skäl för uppsägning av bostadsrätten, som det ju kan bli frågan om när någon bryter mot ordningsreglerna. Troligen är det bättre om ni går ut med information och vädjar till alla att sluta med fågelmatning just på grund av råttorna.

### Hur löser vi ordförandeskapet?

**?** Jag sitter som ordförande i min förening men måste i och med årsskiftet avsäga mig uppdraget då jag flyttar till annan ort. Vi har årsmöte i slutet av april och det är då ny styrelse utses. Ska man ta in en ny ordförande eller ska någon från styrelsen hoppa in och ta min roll? Jag hade kunnat stå kvar som ordförande till och med april men i och med att jag inte kommer kunna vara med på möten känns det kanske lite dumt.

Svar: Om du utsågs av styrelsen kan du avsäga dig uppdraget som ordförande liksom att vara ledamot i styrelsen. Styrelsen kan utse ny ordförande inom sig. Men om du utsågs av en stämma måste ny stämma sammankallas för att välja ny ordförande. Förändringarna ska anmälas till Bolagsverket. Om du ska avgå nu eller senare kan bara du och styrelsen avgöra.

### Måste protokollen sparas?

**?** Jag undrar hur länge styrelsen måste kunna tillhandahålla ett protokoll från en föreningsstämma? Hittar inte svaret i föreningslagen mer än att protokoll ska tillhandahållas medlemmarna senast tre veckor efter stämman, och att det ska förvaras på ett betryggande sätt. Kan en enskild medlem begära att få ett protokoll längre tillbaka än senaste ordinarie föreningsstämma? Om ja, hur långt tillbaka i så fall? Beroende på hur långt tillbaka, vad gör nuvarande styrelse om protokollet inte finns?

Svar: Stämmoprotokoll, och även styrelseprotokoll, ska förvaras i evig tid. Medlem kan begära att få se även äldre stämmoprotokoll och då i princip hur långt tillbaka som helst. Finns inte protokollen är det inget att göra, det går ju inte att ta fram något som inte existerar.



Möjligheterna att förbjuda rökning i en förening är i regel svårt.

### Störande rökning – kan vi göra något?

**?** En av våra hyresgäster står på sin franska balkong mot innergården och röker. Vi har vid flera tillfällen vänligt bett henne att sluta eftersom röken kommer in till grannarna. För flera år sedan lät vi isolera hennes ytterdörr då röken från lägenheten kom ut i trapphuset. Vi har även rökförbud på innergården men vad vi än gör fortsätter störningarna. Vad är våra möjligheter egentligen?

Svar: I praktiken går det inte att hindra att rökning sker i lägenheter eller vid fönster eller på balkonger. Är det fråga om en hyresgäst krävs att hyresavtalet ändras och det lär ju en rökare motsätta sig. Sannolikt godkänner inte heller Hyresnämnden att rökförbud förs in i ett pågående hyresförhållande. Gäller det medlemmar i en förening kan stadgarna innehålla rökförbud, men det måste samtliga medlemmar godkänna via en ändring av stadgarna, och även här lär rökande medlemmar säga nej.



### Brandvarnare till medlemspris

Många föreningar väljer att ge brandvarnare till sina medlemmar, allt för ett tryggare boende. Som medlemsförening går det att köpa brandvarnare till extra bra pris och Uniline säljer flera modeller. Brandvarnarna går att beställa via Unilines webbplats, alternativt per telefon 08-665 31 95. PDF-blankett finns på [www.uniline.se/bostadsraterna](http://www.uniline.se/bostadsraterna).

### Stor skillnad på mäklarpriset

Säg att du ska sälja din etta på 35 kvadrat i Stockholm. Då kan mäklarens arvode skilja sig rejält. Tidningen Metros undersökning visar att en mäklare kostar 35 000 kronor, medan en annan vill ha 70 000 kronor för arbetet. Metro granskade även priserna i Göteborg och Malmö men kunde inte se så dramatiska skillnader som finns i Stockholm.



### Låg reporänta under "våldigt lång tid"

Räntorna är historiskt låga och frågan är hur länge det varar. Vice riksbankschef Per Jansson konstaterade vid en pressträff att "det tar allt längre tid för reporäntan att krypa upp mot något som är mer normalt sett i ett historiskt perspektiv". Han säger också till Dagens Industri att ingen i dag kan svara på vad en normal reporänta ska ligga på.

