



## Brf-kompetens

Information från RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen  
Nr 1 april 2019. Årgång 10.

### Sköna maj välkommen

Efter vad kan tyckas en lång och mörk vinter så kom sommaren med besked i nästan hela vårt avlånga land under påsken. Härligt med lite värme efter vintern men tyvärr inte bara av godo.

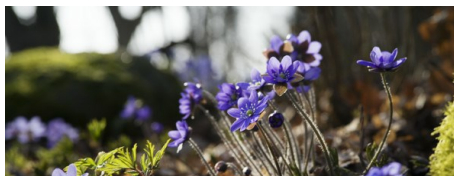
I och med en snöfattig vinter så är det dålig tillgång på vatten i våra vattenreserver. Det innebär att det befaras vattenbrist om vi får en lika varm sommar som förra året. Det leder oss genast till att ni som förening, som ett led i hållbarhetstänket, kan se över vattenförbrukningen genom att byta till snålspolande kranar och toaletter. Individuell mätning och debitering (IMD) av bland annat vatten (som framförallt sker i nyproduktion) brukar också minska förbrukningen då man får betala för sin egen faktiska användning. Se Skatterättsnämndens förhandsbesked gällande momsens.

Som ett led i vårt hållbarhetsarbete ger vi i detta nummer också tips på hur ni som bostadsrättsstyrelse kan bidra till ett mer hållbart samhälle. För att få fler tips och se vad du kan göra i din vardag - logga in på [Riksbyggens miljöskola](#).

Påminner om att se över föreningens stadgar, som vi nämnt i tidigare nummer av Brf-kompetens, samt även slå ett slag för elektronisk fakturahantering. [Läs mer här](#). Kom ihåg att alltid uppge er skanningfakturaadress vid kontakt med era leverantörer och framförallt när ni har anlitat nya leverantörer.

Till sist lite matnyttig läsning där juristen refererar till en dom om vikten av att uppge rätt uppgifter om vad som ingår vid lägenhetsförsäljning, uteplats, nyttjandeytor mm.

Med önskan om en skön Valborg!  
RB Fastighetsägare AB





## Skatterättsnämndens förhandsbesked - Ingen moms på IMD

Som tidigare meddelats ansåg Skatteverket i ett rättsligt ställningstagande från februari 2018 att bostadsrättsföreningar och hyresvärdar ska lägga moms på el, gas- eller vattenförbrukning när detta inte ingår i hyran eller avgiften, utan istället debitera detta separat (IMD, individuell mätning och debitering). Detta var något som vi reagerade på eftersom både hyreslagen och bostadsrättslagen anger att om el, gas och vatten debiteras efter uppmätt förbrukning är det en del av hyran/årsavgiften. Därför är det enligt vår uppfattning inte möjligt att momsbelägga den delen av hyran/årsavgiften.

Med anledning av Skatteverkets tolkning gjorde Riksbyggen tillsammans med Fastighetsägarna, SABO, Hyresgästföreningen och HSB en ansökan till Skatterättsnämnden för att få frågan om moms på IMD av el och vatten prövad. Nu har Skatterättsnämnden i ett förhandsavgörande den 27 februari 2019 sagt sitt; El och vatten som debiteras efter individuell mätning och förbrukning ska fortsätta vara momsfritt och Skatterättsnämnden håller i och med detta med om bostadsorganisationernas bedömning.

Skatterättsnämnden uttalar i sitt avgörande, att tillgången till el och vatten är en nödvändighet för att kunna använda lägenheten som bostad. Upplåtelse av bostad samt el/vatten och ska därför betraktas som en helhet och det vore enligt nämnden konstlat att skilja de olika delarna åt. Tillhandahållandet av el och/eller vatten får anses underordnade upplåtelsen av bostaden även om individuell mätning och debitering sker. IMD ska därför fortsätta vara undantaget från moms. Nu återstår det att se om Skatterättsnämndens avgörande står sig. Det är idag oklart om Skatteverket kommer att överklaga Skatterättsnämndens förhandsbesked.



## Fågelholkar som en hållbarhetsåtgärd

Att sätta upp fågelholkar har blivit en vanlig hållbarhetsåtgärd bland bostadsrättsföreningar. Detta bidrar till den biologiska mångfalden och är ett enkelt sätt att hjälpa miljön. Enligt Riksbyggens sammanställning över hållbarhetsåtgärder flyger nu fågelholkar in på en 10:e plats på topplistan. Högst upp på listan hittar vi byte till energisnåla ljuskällor, listan toppas även av andra åtgärder som leder till minskad energianvändning. Detta är av stor betydelse då ca 40% av all energianvändning i Sverige sker inom fastighetssektorn.

### Topplistan hållbarhetsåtgärder

- 1 (1) Byte till energisnåla ljuskällor.
- 2 (2) Utse miljö- och energiansvarig.
- 3 (3) Byte till ett elavtal som innebär el från förnyelsebara källor.
- 4 (8) Byte av tvättmaskiner och torkutrustning i tvättstugan.
- 5 (9) Förbättra skyltningen i källsorteringsrummet.
- 6 (3) Driftövervakning.
- 7 (5) Injustering av värmesystem.

- 8 (7) Installation av återvinning av värmen från ventilationsluften.
- 9 (4) Energoptimering.
- 10 (Ny) Sätta upp fågelholkar.

Den biologiska mångfalden är en viktig fråga för Riksbyggen både när vi bygger nya bostäder och förvaltar boendemiljöer. Inte bara genom fågelholkar utan även genom att sätta ut bikupor vid flera av nyproduktionsprojekten och även på taket på huvudkontoret i centrala Stockholm. Att sätta upp en fågelholk är något som är väldigt enkelt att göra. Enkla åtgärder gör att åtgärderna blir av. Det ska vara enkelt att göra rätt!



## Krav på att registrera ordförande

Från den 1 juli 2018 ska ekonomiska föreningar registrera en styrelseordförande hos Bolagsverket samt skyndsamt/omgående anmäla ändringar i styrelsen efter konstituerande möte. Om det inte sker någon ändring i styrelsen före 31 december 2019 så måste föreningen ändå anmäla till Bolagsverket vem som är ordföranden innan dess. [Här](#) finner ni länk till ändringsanmälningsblanketten.

## Info gällande låneavier och USB-minnen

För att effektivisera lånehanteringen kommer vi under april månad att adressändra samtliga kunders låneavier till vår skanningscentral i Östersund. Låneavierna kommer framöver inte finnas som original i er kundpärm utan kommer att levereras på ett USB-minne som medföljer er kundpärm. Ni kan som tidigare se era låneavier på Ekonomiportalen. Originalen kommer att förvaras i original hos skanningsleverantören.

Vid frågor eller funderingar mejla oss gärna på: [RBFast.redovisning@riksbyggen.se](mailto:RBFast.redovisning@riksbyggen.se)

## Utbetalning av arvoden och löner

För att garantera utbetalning samma månad vi får in underlagen, gäller att dessa är attesterade och oss tillhanda **senast den 7:e** i månaden. Detta gäller både arvodister och anställda. Vi ser helst att ni skickar in endast **1 exemplar** av underlag. Helst då via brev. För arvoden anges föreningens namn samt personnummer och namn på den person som ska erhålla utbetalning på samtliga underlag. Även adress anges när personen inte tidigare erhållit utbetalning.

Anställda med månadslön/timlön behöver månadsvis lämna in attesterad tidrapport med eventuella avvikelser. Bankkonto anmäler personen själv till [www.swedbank.se/kontoregister](http://www.swedbank.se/kontoregister). Aktuella blanketter för arvoden/löner hittar ni på [www.riksbyggen.se/rbfast](http://www.riksbyggen.se/rbfast) under "För Styrelsen".





## Fel i bostadsrätt

Svea Hovrätt har den 31 januari 2019 meddelat dom i ett intressant ärende avseende fel i bostadsrätt.

En köpare av en bostadsrätt har efter det att en bostadsrättslägenhet förvärvats påstått att det funnits ett fel i bostadsrätten eftersom det enligt köparens mening funnits en uteplats som en del av bostadsrätten. Säljaren har hävdad att uteplatsen har varit en vederlagsfri nyttjanderätt som dock inte ingått i bostadsrätten. Alla medlemmar i föreningen som har haft lägenheter med samma förutsättningar har haft samma möjligheter att nyttja marken utanför sin lägenhet.

Några avtal eller annan dokumentation som utvisat att uteplatsen ingått i bostadsrätten har inte funnits och inte heller kunde överlåtelseavtalet anses innebära att nyttjanderätt med bostadsrätt ingick i överlåtelsen. Överlåtelseavtalet nämner endast att innehavaren av bostadsrätten tillåts nyttja 10 kvm av gården för uteplats.

I målet har varit ostridigt att uteplatsen inte utgjort en del av bostadsrätten. Det innebär att bostadsrätten inte heller kan överlåtas med sådan rätt såsom köparen gjort gällande. Då blir frågan istället om fel i köp föreligger. Dvs om säljaren har varit vilseledande i denna del. I målet konstaterades att säljaren inte vilselett köparen att uteplatsen utgjort en till bostadsrätten hörande nyttjanderätt.

Slutsatsen av detta mål blir att inget kan överlåtas med bostadsrätt som inte redan är upplåtet med sådan och att tillhörande nyttjanderätter, dvs att man tillåts använda ytor eller utrymmen i anslutning till bostadsrätten inte utgör del av denna. De upphör enligt 6 kap 10 § bostadsrättslagen att gälla vid samma tidpunkt som t ex en överlåtelse sker. Den följer således inte bostadsrätten.



## Om ni önskar fler tjänster

I och med att RB Fastighetsägare nu tillhör Riksbyggen kan vi erbjuda er fler tjänster, utöver ekonomisk förvaltning, runt om i landet. Med kundnöjdhet som fokus och utförande med egen personal vill vi hjälpa er med alla andra tjänster som Riksbyggen kan leverera som komplement till den ekonomiska förvaltningen.

Vi erbjuder bostadsrättsföreningar allt från fastighetsservice, drift och skötsel av fastigheten till ombyggnationer. Riksbyggen har förvaltat bostadsrättsföreningar i över 75 år och är idag en av Sveriges ledande fastighetsförvaltare.

### Kontakta mig!

Mitt namn är Robert Hult och jobbar som kundansvarig säljare på Riksbyggen. Jag har en bakgrund och erfarenhet inom fastighetsförvaltning där jag varit verksam inom



fastighetsskötsel, driftteknik samt teknisk förvaltning. Jag har även arbetat med stora kommersiella kunder, t.ex. ICA. I mitt arbete drivs jag av att skapa goda relationer och att leverera service på hög nivå. Jag strävar alltid efter att överträffa kundernas förväntningar. Proaktivitet är A & O när det kommer till fastighetsförvaltning. Som entreprenör av fastighetsförvaltning måste du ligga steget före för att förebygga och undvika dyra reparationer av fastigheten. Ett planerat underhåll i enlighet med underhållsplanen är något som alla bostadsrättsföreningar borde sträva efter. Oavsett vart i landet er förening ligger så kan ni kontakta mig direkt, se kontaktuppgifter nedan.



Robert Hult  
Kundansvarig Riksbyggen

Ring 08-602 37 64

E-posta [Robert](mailto:Robert@riksbyggen.se)

## Kontakta RB Fastighetsägare

För frågor från medlemmar och hyresgäster som gäller hyres- och avgiftsavier, autogiro, pantsättning, överlåtelse samt frågor från styrelsen, banker och mäklare, kontakta Hyresavdelningen/Lägenhetsförteckningen på [rbfast.brf@riksbyggen.se](mailto:rbfast.brf@riksbyggen.se)

Det går också bra att ringa till oss. Våra telefonnummer och övriga kontaktuppgifter hittar ni [här](#).


### Fredagen den 31 maj är kontoren stängda.

#### Redaktion

Utges av RB Fastighetsägare AB  
Ansvarig utgivare: Mia Andersson  
Redaktör: Susanne Andersson

#### Kontakt

Adress: Box 307, 751 05 Uppsala  
E-post: [Susanne.x.Andersson@riksbyggen.se](mailto:Susanne.x.Andersson@riksbyggen.se)

 Skriv ut mail som PDF

Besök oss i våra andra kanaler



Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se) | [info@riksbyggen.se](mailto:info@riksbyggen.se) | 0771-860 860



Vill du inte ha flera utskick? [Klicka här](#)