



Brf-kompetens

Information från Simpleko - en del av Riksbyggen.

Nr 1 mars 2020. Årgång 11.

Många föreningar hör av sig med anledning av coronaviruset – Covid-19 för att bolla hur de ska agera i de olika situationer som uppstår allt från årsmöten, städning av trapphus, lokalhyresgäster som inte kan betala hyror osv. Nedan ska vi försöka ge lite allmänna råd och svar på vanliga frågor vi fått/får. Viktigt nu är att kommunicera med medlemmarna så det inte skapas onödig oro eller ifrågasättanden.

”Ge bostadsrättsföreningarna möjlighet att skjuta på årsmöten”

Riksbyggen har under veckan inlett en dialog med regeringen kring möjligheten att bostadsrättsföreningarna ska kunna skjuta fram sina årsmöten för att minska risken för spridning av coronaviruset. Många som är engagerade i bostadsrättsföreningarna är också äldre som tillsammans med andra riskgrupper bör begränsa sina nära kontakter med andra så långt som möjligt.

– Många bostadsrättsföreningar hör av sig till oss när det gäller genomförande av såväl styrelsemöten som årsmöten och undrar hur de ska hantera situationen. När det gäller genomförande av årsmöten så vore det bra om dessa kunde skjutas fram några månader och av den anledningen har Riksbyggen, tillsammans med HSB, kontaktat regeringen för att få ett undantag från nuvarande regelverk, säger Märten Lilja, vice vd Riksbyggen och chef för affärsområde Bostad.

Riksbyggen förvaltar över 4 300 bostadsrättsföreningar. Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska, enligt lag, hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. För de allra flesta föreningar innebär det att årsstämman ska hållas senast den sista juni. Riksbyggen rekommenderar som utgångspunkt att lägga årsstämmorna så

sent som möjligt men undersöker nu möjligheten att flytta dessa ytterligare fram i tiden.

Många undrar också vad som gäller för styrelsemöten.

– Nu för tiden finns det många digitala lösningar som kan ersätta fysiska sammanträden. Skype, FaceTime, Lifesize och en mängd andra varianter av videomöten är tillgängliga för den som har dator och möjlighet att koppla upp sig. Även ett gammalt hederligt gruppsamtal per telefon/smartphone kan vara ett alternativ till att ses fysiskt, säger Sofia Berg Horner, chefsjurist på Riksbyggen.



Bostadsrättsföreningarnas årsmöten – information med anledning av coronaviruset

Vi på Riksbyggen och Simpleko har blivit kontaktade av många föreningar som undrar hur de ska hantera kommande årsstämmor med tanke på coronaviruset och risken för smittspridning.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och styrs huvudsakligen av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens egna stadgar. Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska, enligt lag och våra normalstadgar, hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. För de allra flesta föreningar innebär det att årsstämman ska hållas senast den sista juni. Det finns emellertid inga sanktioner för det fall att årsstämma hålls senare, även om det strider mot lag.

Med tanke på den senaste tidens utveckling, de rekommendationer som finns om att undvika folksamlingar och inte vara ute och resa i onödan rekommenderar Riksbyggen de bostadsrättsföreningar som är oroliga för att genomföra sina årsmöten under våren att skjuta på dem så länge som möjligt – det vill säga till juni för de föreningar som har kalenderår som räkenskapsår. Förhoppningsvis har läget klarnat då och smittoriskerna minskat.

Väljer ni att hålla årsmötet tidigare kan förslag på praktiska åtgärder vara att exempelvis hålla stämman i en större lokal och be folk att sitta glesare, ge förhållningsorder om minskad smittorisk (av typen hosta i armveck, inte hälsa med handskakningar osv.), inte servera mat osv. Ni får göra en samlad bedömning utifrån aktuella myndighetsråd och rekommendationer, möteslokal, förväntad uppslutning, ålderskategori, geografisk ort och så vidare. Vi på Riksbyggen och Simpleko rekommenderar dock att skjuta upp årsmötet så länge som möjligt. Vi kan inte se att det skulle kunna leda till några större negativa effekter att hålla mötet senare.

Observera dock att bostadsrättsföreningen måste upprätta årsredovisningen som vanligt, oavsett vid vilken tid man väljer att hålla sin årsstämma. Att inte upprätta årsredovisningen är ett bokföringsbrott och kan leda till andra konsekvenser. Föreningen bör ha en plan för de ärenden som enligt lag ska behandlas på ordinarie stämma, även för det fall att stämman skjuts upp på obestämd framtid.



Ekonomifrågor

Hyresgäster eller medlemmar som har svårt att betala hyran/avgiften pga Corona utbrottet, hur hanterar vi detta?

Många branscher som t ex restauranger och butiker har redan drabbats hårt ekonomiskt av krisen då folk håller sig inne och hemma vilket gör att intäkterna minskar kraftigt. Som hyresvärd, som styrelsen i många föreningar är, kommer styrelsen att få frågor om rabatt på hyran allt att det inte finns några pengar att betala hyran med.

Har föreningen och hyresgästen en bra relation och det ger föreningen en bra intäkt, så bör man fundera på hur den relationen ska vårdas, t ex genom att under en period komma överens om att tillämpa olika typer av lösningar; *Förskottsbetalning för hyra kan ändras från kvartal till månad, vilket kan bedömas från fall till fall eller generellt. Även efterskottshyra och hyreskrediter eller ändra till omsättningshyra kan vara aktuella efter bedömning från fall till fall.*

Det är ofta bättre att kunna behålla nuvarande hyresgäst i en kris istället för att hitta en ny. Att hitta en lösning bör göras med respektive hyresgäst med hänsyn till hela föreningens ekonomi. Det går därför inte att säga generellt vad som är bäst i varje enskilt fall då alla föreningar har olika förutsättningar. Vi hjälper gärna till att stötta i dessa frågor t ex genom en likviditetsprognos, kontakta din ekonom om du har frågor. Vi ger per automatik inget anstånd utan det är upp till varje styrelse att ha dialogen med hyresgästen. Frågor som kommer direkt till oss från hyresgäster kommer vi att hänvisa till styrelsen som sedan får meddela oss om sitt beslut.

Det kan också vara medlemmar som ställer frågor om anstånd med årsavgiften eller avbetalningsplaner. Tänk på att inte ge enskilda medlemmar rabatt eller efterskänka årsavgiften då likabehandlingsprincipen (det finns en grundläggande princip inom föreningsrätten som innebär att alla medlemmar ska behandlas lika) gäller alla medlemmar i föreningen. Vi ger per automatik inget anstånd utan det är upp till varje styrelse att ha dialogen med medlemmen. Frågor som kommer direkt till oss från medlemmar kommer vi att hänvisa till styrelsen som sedan får meddela oss om sitt beslut.

För hjälp med avbetalningsplaner, kontakta gärna vår inkassoavdelning direkt. Förklara att det handlar om icke förfallna hyror/avgifter. Fördelen med att komma överens om en avbetalningsplan är att styrelsen själva inte behöver bevaka betalningarna.

Övriga frågor

Vi undrar om ni har några riktlinjer för bostadsrättsföreningar som vi kan gå ut med i våra kanaler till våra medlemmar, särskilt gällande allmänna utrymmen, vår städdagar mm?

Det finns ingen skyldighet för styrelsen att informera om coronaviruset utan det åligger var och en att hålla sig uppdaterad om läget. Vi har att förhålla oss till de riktlinjer som Folkhälsomyndigheten rekommenderar. Förändringar kan dessutom komma i riktlinjerna med kort varsel.

Däremot är det inte fel om styrelse informerar om eventuella beslut som tagits för att vidta åtgärder osv. T ex om styrelsen beslutat om extra städning av trapphus, dörrhandtag, tvättstugor, andra allmänna utrymmen. Det räcker att sätta upp denna information i trapphus eller allmänna utrymmen så informationen blir tillgänglig för alla alternativt att det delas ut till alla medlemmar.

Generellt tycker vi att ni som förening kan påminna om vikten att hjälpa varandra både genom att t ex gå ärenden åt dem som inte kan och inte utsätta varandra för smittorisk genom att minimera aktiviteter. Det är verkligen nu som den underbara sammanhållningen i en Brf kan visa sina styrkor.





Nu heter vi Simpleko. Nytt namn – samma tjänster!

Många kunder har hört av sig och undrat varför vi bytt namn och om det beror på att vi har bytt ägare. Det gör att vi vill gärna förtydliga frågan.

Vi har inte bytt ägare utan är fortfarande ett helägt dotterbolag till Riksbyggen. Från början hette bolaget ISS Fastighetsägare AB och när Riksbyggen förvärvade bolaget ändrades enbart ISS till RB, så att det blev RB Fastighetsägare AB. I och med att vi bestämt oss för att bolaget ska vara ett fristående helägt dotterbolag till Riksbyggen vill vi ge bolaget en egen stark och tydlig identitet, som skiljer sig från Riksbyggen. Med namnbytet tar vi det första steget mot en tydligare och egen profilering. Det gör vi både för att det ska vara lätt för er kunder och marknaden att skilja på bolagen, men även för att ge alla som jobbar i bolaget en känsla av samhörighet.

Vad betyder Simpleko?

Simpleco kommer från språket esperanto och betyder enkelhet, vilket också är något som vi vill ska prägla vår leverans till er kunder. Det ska vara både enkelt att bli kund och att vara kund hos oss.

Nästa steg blir att under våren och sommaren ändra vårt grafiska uttryck och senare även våra e-postadresser. När vi ändrar våra e-postadresser så kommer vi att låta den gamla finnas kvar för att bytet ska bli så smidigt som möjligt både för er kunder och oss själva, och för att inte tappa bort några frågor. Telefonnummer är kvar och kommer inte att ändras.

Vi hoppas att du fått svar på dina funderingar. Om du har fler så tveka inte att höra av dig till oss.



Nya regler för moms vid IMD

Krav på moms vid individuell mätning, dom i Högsta förvaltningsdomstolen

El, gas, värme eller vatten som inte ingår i hyran och debiteras efter förbrukning, ska inte längre vara momsfritt. Det har Högsta förvaltningsdomstolen slagit fast i en dom från 3 december 2019, som därmed ändrar Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019.

Högsta förvaltningsdomstolen har nu dömt i målet avseende moms och IMD. Högsta förvaltningsdomstolen instämmer i Skatteverkets bedömning, vilket betyder att **el, gas, värme och vatten som debiteras efter individuell mätning ska faktureras med moms.**

Vad innebär detta för er som kund?

- Om ni idag **inte** debiterar el, gas eller vatten efter faktisk förbrukning händer inget speciellt utan ni fortsätter som vanligt. Men viktigt att ni är medvetna om lagstiftningen om ni har funderingar på att göra förändringar i framtiden.
- Från och med kvartal 2 2020 kommer detta att debiteras med moms och ska även redovisas till Skatteverket.
- För er som kund blir det ett nollsummespel eftersom ni även har rätt att lyfta motsvarande i ingående moms. Intäkten kommer att minskas men det gör även själva kostnaden. Det blir dock en administrativ hantering som kan medföra nya kostnader om ni inte redan har momshantering i ert förvaltningsavtal.
- För era medlemmar/hyresgäster blir det ingen skillnad förutom att momsen kommer att vara specificerad på avierna.
- Ingår inte momshantering i förvaltningsavtalet så tecknar vi ett tilläggsavtal på detta. En anmälan om momsregistrering ska ske till Skatteverket. Vi kommer att återkomma till er med avtal samt anmälan till Skatteverket.
- Ett alternativ för att slippa ifrån momshanteringen är att upphöra med den individuella mätningen och debiteringen för att istället låta dessa ingå i avgiften/hyran, eller debitera efter ett schablonbelopp.

Har ni frågor och funderingar kring detta kan ni ta kontakt med oss på rbfast@riksbyggen.se eller kontakta er förvaltningsekonom.



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 så det inte råkar bli dubbelutbetalningar, gärna då helst 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

Kom ihåg att rapportera in sommarens semesteruttag till lönekontoret.

Aktuella blanketter för arvoden/löner hittar ni på:

<https://www.riksbyggen.se/forvaltning-brf/rb-fastighetsagare/for-styrelsen/> under

”Blanketter”.

Ny rutin för utskick av kontrolluppgifter

Från och med 2019 kommer det **inte** att skickas ut någon kontrolluppgift för inkomståret.

Uppgifterna finns numera hos Skatteverket och du hittar dem genom att logga in med din e-legitimation på Mina sidor hos www.skatteverket.se, på startsidan väljer du Skatter och Deklarationer/Inkomstuppgifter. Där kan du se vilken bruttolön, förmåner, preliminärskatt m.m. som är redovisad varje månad av arbetsgivaren.

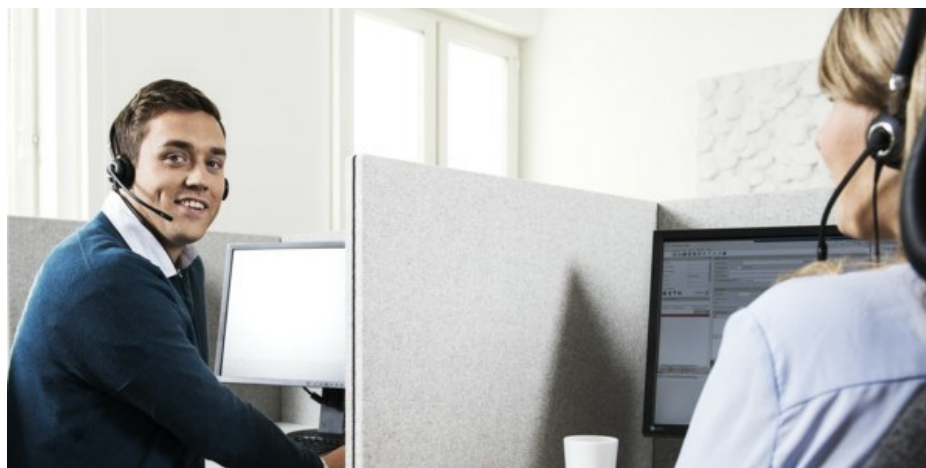
Registrerad som arbetsgivare

För att arvoden och löner ska kunna utbetalas måste du först som förening vara registrerad som arbetsgivare. Från och med januari 2019 gäller nya regler för redovisning i arbetsgivardeklaration. De nya reglerna innebär att du ska redovisa ersättningar och skatteavdrag för varje anställda varje månad, det vill säga arbetsgivardeklaration på individnivå.

Du som förening som bara betalar ut arvode eller lön någon gång per år kan få bli en så kallad **SÄSONGSREGISTRERAD** arbetsgivare. Det innebär att du bara ska lämna in en arbetsgivardeklaration för den eller de månader som du har gjort en löneutbetalning. Om du inte har betalat ut någon lön under året ska du lämna en nolldeklaration i januari året efter.

Mer information om arbetsgivare registrering finns på Skatteverkets hemsida

<https://www.skatteverket.se/>



Kontakta Simpleko

För frågor från medlemmar och hyresgäster som gäller hyres- och avgiftsavier, autogiro, pantsättning, överlåtelser samt frågor från styrelsen, banker och mäklare, kontakta Hyresavdelningen/Lägenhetsförteckningen på rbfast.brf@riksbyggen.se


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

Redaktion

Utges av Simpleko
Ansvarig utgivare: Mia Andersson
Redaktör: Susanne Andersson

Kontakt

Adress: Box 307, 751 05 Uppsala
E-post: Susanne.x.Andersson@riksbyggen.se

 Skriv ut mail som PDF

Besök oss i våra andra kanaler





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