
Brf Kompetens

Information från RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen.

Nr 2 Juni 2018. Årgång 10.



Elektronisk fakturahantering och hållbarhet hör ihop

Elektronisk Fakturahantering, EFH. Hållbarhet. Hållbar EFH. Tjänsten vi erbjuder er alla, EFH, har tagit oss en bit fram i arbetet för ett mer hållbart RB Fastighetsägare AB.

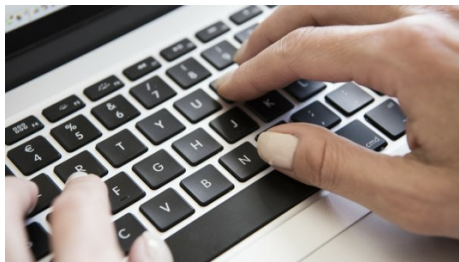
EFH innebär att leverantören skickar er faktura direkt till vår skanningscentral i Östersund. Där skannas fakturan in, och kommer automatiskt in i SelfService, systemet som ni sedan attesterar fakturan i. Attest sker efter att vår personal först lämnat ett konteringsförslag.

Allt detta utan att någon av oss hållit i fakturan. Ett papper, som har gått direkt från leverantör till skanning. En enda gång behöver fakturan skickas med posten. En pappersfaktura, med eventuella bilagor, som kanske inte är utskriven dubbelsidigt. Här kan vi i våra egna datorer se till att ändra i utskriftsläget så att det alltid skrivs ut dubbelsidigt, vilket sparar papper. Hållbart.

Vi minskar risken att något hamnar på villovägar och orsakar påminnelseavgifter när det skickas direkt till Östersund. Hur vet leverantören att de ska skicka dit sina fakturor? Jo, när ni skrivit på ett EFH-avtal, skickar vi ut ett brev till alla era leverantörer, med er nya fakturaadress. Det finns alltid de som inte direkt ändrar adress, utan fortsätter att skicka till er "gamla" adress, men dessa fakturor ska ni bara skicka vidare till oss. Vi kontaktar återigen leverantören angående adressändring och ser sedan till att er faktura kommer till Östersund, rätt uppmärkt och adresserad. Den biten är väldigt viktig: rätt adress och att ert kundnummer är med i adressfältet. Ni är unika bland alla kunder som också får sina fakturor skickade till samma adress. Endast ert kundnummer säkerställer att fakturan går rätt.

Än mer hållbart! När ni har kontakt med en leverantör kan ni passa på att be dem e-posta fakturan direkt till Östersund. Då slipper leverantören skriva ut den på papper, lägga i ett kuvert och kosta på porto för att få den till skanningen. Vi slipper risken att fakturan

ramlar bort på vägen, via tåg- eller biltransport till Östersund. Allt för en säkrare, miljövänligare och snabbare hantering.



Hållbarheten är ekonomisk, ekologisk och social. Vi på RB Fastighetsägare AB jobbar aktivt med att förbättra vårt arbete i alla tre delarna. Utmaningar som inspirerar och för samman människor i nya arbetsgrupper. Vi diskuterar högt och lågt vilka förändringar vi kan göra. Allt från att sätta in rörelsedetektorer till belysningen inne på toaletten, minska utskick av rapporter, till lite mer omfattande utmaningar att all personal ska känna sig tillfreds och välmående med miljö, utmaningar, kollegor och arbetsuppgifter och att digitalisera vårt jobb mera.

Det för också tankarna till hur vi lever hållbart i privatlivet. Mår vi bra i alla relationer? Handlar jag klimatsmart? Sorterar jag mina sopor? Väljer jag cykeln i stället för bussen eller bilen? Använder jag digitala kommunikationsmedel istället för att sätta upp lappar eller skicka brev? Väljer jag e-faktura?

Hur går vi till väga för att skaffa EFH och hur lång tid tar det?

Ni som Brf kan ta ett stort kliv framåt i visionen "papperslöst samhälle". Välj EFH. Vi skickar er en offert så fort ni säger till. Efter påskrivet avtal kan ni komma igång inom en månad med att få alla fakturor skickade (helst elektroniskt) till skanningscentralen i Östersund.

Stå inte utanför och titta på när andra har ett smidigt sätt att hantera sin ekonomi. Det spelar ingen roll för en Brf som har EFH, att attestanten är borta på semester. Antagligen har man tillgång till dator även på semestern, och kan utföra attest på annan ort. Eller så tar man in en vikarie för den perioden. Ingen behöver tömma en fysisk brevlåda och komma ihåg att kontera, attestera och posta till oss. Det låter väl som en fin sommarpresent till er själva!

För offert mejla: rbfast.redovisning@riksbyggen.se eller via din förvaltningsekonom.

Dags att hyresförhandla

Föreningar med hyresrätter - önskar ni höja hyran för bostadshyresgäster i er förening? I så fall är det dags att agera om ni vill ändra hyran eller andra hyresvillkor inför årsskiftet. En förhandlingsframställan ska göras senast tre månader före begärd ändringstidpunkt. Således senast den 30 september för att hyrorna ska få höjas från tidigast den 1 januari 2019.

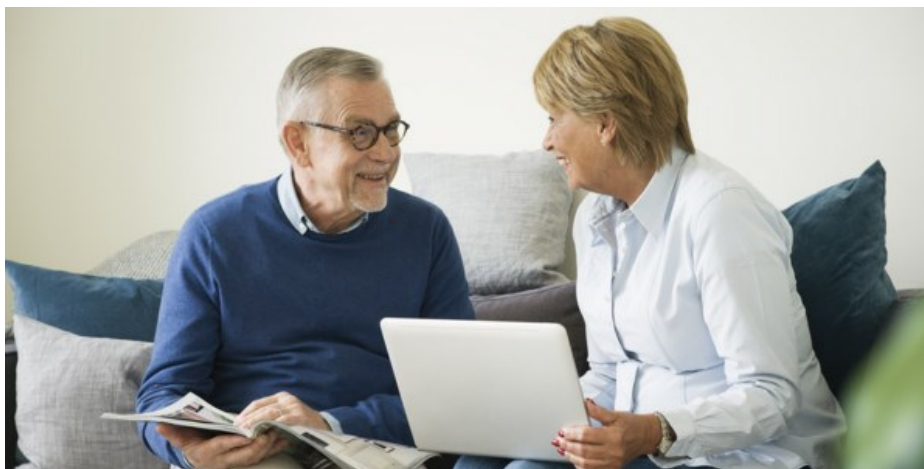
En förhandlingsframställan ska göras senast tre månader före begärd ändringstidpunkt. Således senast den 30 september för att hyrorna ska få höjas från tidigast den 1 januari 2019.

Många föreningar förhandlar själva direkt med respektive bostadshyresgäst. För de flesta fastigheter finns en så kallad förhandlingsordning tecknad med hyresgästföreningen. En förhandlingsordning följer fastigheten vid ägarbyte. Detta innebär att föreningen kan ha en förhandlingsordning utan att ni själva i styrelsen agerat på något sätt och utan att tidigare fastighetsägare upplyst om att den finns.

Har föreningen tecknat avtal om förhandlingsservice hos t ex Fastighetsägarna bevakar de

föreningens intressen och ni behöver inte själva agera. I annat fall måste föreningen själva ta initiativ till förhandling. Förhandlingsordningen gäller inte om antal bostadshyresrätter som omfattas av förhandlingarna är **mindre än tre**. I så fall ska förhandlingsordningen sägas upp.

Tänk också på att om ni har lokalhyresgäster så ska dessa avtal normalt sägas upp för omförhandling minst nio månader före avtalstidens utgång. Denna typ av ärenden kan vår jurist [Anders Ringvall](#) hjälpa er med.



Tänk på att ändra styrelse hos Bolagsverket efter ordinarie föreningsstämma

Väldigt många bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar har nyligen haft, alternativt kommer snart att ha sina ordinarie föreningsstämmor. Vi vill påminna styrelsen om vikten av, att anmäla de förändringar som skett i styrelsen till Bolagsverket avseende bostadsrättsförening och till Lantmäteriet avseende samfällighetsföreningar. Numera kan ny styrelse även registreras digitalt på: www.verksamt.se

Det är viktigt att det är rätt personer som finns registrerade hos Bolagsverket och som därmed också har rätten att företräda föreningen i olika sammanhang.

Underlåtenhet att registrera ny styrelse hos Bolagsverket kan dessutom föranleda straffansvar.

Tänk på att ändra styrelsens kontaktuppgifter hos RB Fastighetsägare AB. Blanketten kan hämtas via vår hemsida: www.riksbyggen.se/rbfast under rubriken "För styrelsen".

GDPR säkra er förening

GDPR (General Data Protection Regulation) är en ny förordning som började gälla 25 maj 2018. Syftet med den nya förordningen är bland annat att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter.

Så här påverkas bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar är personuppgiftsansvariga för de personuppgifter de samlar in och påverkas därmed också av GDPR och måste se över och GDPR-anpassa personuppgiftshanteringen.

Om föreningen registrerar personuppgifter måste de berörda bland annat informeras om varför och hur länge informationen sparas. Högre krav kommer också att ställas på IT-säkerhet och sanktionsavgifter införs om man inte lever upp till kraven.

Riksbyggens startpaket – ett stöd i ert GDPR-arbete

Riksbyggen har tagit fram ett startpaket till er föreningar för att hjälpa er att komma i gång med arbetet med GDPR. Startpaketet är ett tillfälligt erbjudande och innehåller följande:

- Checklista
- Behandlingsregister
- Policy och riktlinjer för hantering av personuppgifter
- Samtycke och informationstexter
- Biträdesavtal, för föreningarnas biträden
- Rutin och riktlinjer för begäran om registerutdrag, rättelse och radering, dataportabilitet
- Riktlinjer för gallring och uppföljning av att detta görs
- Riktlinjer för hantering av personuppgiftsincident
- Handlingsplan för föreningar

Ni får även mailutskick löpande där ni kommer att kunna ta del av svar på de vanligaste frågorna. Som kund hos RB Fastighetsägare erbjuds ni startpaketet till ett pris på 8 000 kronor (exklusive moms). Mejla till rbfast.internservice@riksbyggen.se om ni önskar beställa startpaketet.

Skatteverkets synsätt vid en hyresvärdts tillhandahållande av el, gas eller vatten

Skatteverkets ställningstagande Dnr: 202 54979-18/111

Skatteverket anser att en hyresvärdts tillhandahållande av el, gas och vatten normalt ingår i hyran av fastigheten. Tillhandahållandet ska då anses som en del av uthyrningen av fastigheten och därmed vara undantaget från skatteplikt. Även om debitering av el, gas eller vatten sker särskilt men utifrån ett schablonbelopp anser Skatteverket att tillhandahållandet är en del av uthyrningen av fastigheten.

Om debiteringen av el, gas eller vatten däremot sker särskilt utifrån faktisk förbrukning, är tillhandahållandet enligt Skatteverkets uppfattning en separat transaktion skild från uthyrningen av fastigheten. Tillhandahållandet är då skattepliktigt. Detsamma gäller om debitering sker löpande med ett schablonbelopp men avstämning och fakturering sker mot den faktiska förbrukningen, t.ex. årsvis.

Nästa all nyproduktion har individuell mätning av el och många gånger även för vatten, för både bostäder och lokaler. Det är även vanligt i äldre föreningar att de gemensamma elabonnemangen tas bort för att spara pengar och ersätts med individuella mätare så att abonnemanget går till föreningen med ett abonnemang per huskropp. Även i detta fall kommer medlemmen eller hyresgästen att ha individuell mätning på förbrukningen.

Många ifrågasätter Skatteverkets ställningstagande med tillämpning av huvudsaklighetsprincip som finns i momssammanhang. Huvudsaklighetsprincipen innebär att en transaktion som består av två eller flera delar ska betraktas som en enda i momshänseende. Det innebär att ett undantag, en skattesats eller en regel för omsättningsland ska gälla för hela transaktionen. Här är den huvudsakliga tjänsten hyra av en bostad och då bör el, gas och vatten anses ingå i denna oavsett om det sker en individuell mätning av dessa.

Hur påverkas bostadsrättsföreningarna av detta?

Momsredovisningen för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare med bostäder kommer att bli komplicerad och dyrbar. Det blir således moms för el, gas och vatten till medlemmar och hyresgäster, samtidigt får fastighetsägaren rätt till avdrag för ingående moms på kostnader för att leverera el, gas och vatten. Avdragsrätten gäller för själva leveranserna, men även för särskild mätutrustning för att kunna mäta individuellt. Däremot föreligger inte avdragsrätt för ledningar i en fastighet som distribuerar el, gas och vatten.

Har ni uppdaterat föreningens stadgar efter lagändringarna 1 juli 2016?

Om inte är det hög tid att ta tag i detta nu! Dispensen går ut den 30 juni 2018 efter det är det lagen som styr vad gäller kallelse- samt revisionstider och inte stadgarna.

Under de senaste åren har Lag om ekonomisk förening genomgått en omfattande översyn för att modernisera innehållet för att bättre anpassas till nuvarande förhållanden. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 2016.

Vi erbjuder uppdaterade standardstadgar utifrån de nya lagändringarna till en kostnad av 1.700 kr exkl. moms. Ni får moderniserade, uppdaterade stadgar och förklaringar på vilka ändringar som gjorts från nu gällande stadgar samt information om vad ni ska tänka på i samband med stadgeändringsförfarandet.

Vill ni veta mer kontakta:

Susanne Andersson susanne.x.andersson@riksbyggen.se, tel 018-18 41 18



PÅMINNELSE!

Vi har lämnat Nordea för Swedbank

Nu har vi lämnat Nordea för Swedbank. I och med detta har plusgirot 121000-4 avslutats och därmed upphört!

För insättningar till avräkningskontot som t ex nya lån, försäkringsersättning eller andra insättningar till föreningens avräkningskonto gäller nu **Bg 5966-9093**.

Kom ihåg att uppgi ert kundnummer och föreningens namn som referens vid insättningar. I samband med insättning till vårt konto kan ni med fördel även e-posta ett kvitto på insättningen så att vi med säkerhet placerar pengarna på ert klientmedelskonto. Skicka kvittot till: rbfast.redovisning@riksbyggen.se

VERKLIG HUVUDMAN

Nu har Bolagsverket börjat skicka ut

STOPPDATUM - Löner och arvoden

För att vi ska kunna garantera utbetalning

påminnelser om att anmäla verklig huvudman. Det är inte bara de som missat anmäla som fått detta brev, även de som anmält kan ha fått en påminnelse.

Gå då in på Bolagsverkets hemsida bolagsverket.se och kolla att det har blivit registrerat. Om ni inte anmält verklig huvudman än, är det viktigt att göra det snarast. Har ni frågor angående verklig huvudman, ta kontakt med er ekonom så hjälper vi er.

bolagsverket.se

samma månad som vi får in underlagen, gäller att dessa är oss tillhanda **senast den 10:e i månaden**, med undantag för juni och december. **I juni är det senast den 7:e** som gäller för utbetalning i juni.

Ni hittar **aktuella blanketter** för lön/arvodesunderlag på www.riksbyggen.se/rbfast under "För Styrelsen".

Ange föreningens namn samt personnummer och namn på den person som ska erhålla utbetalning på samtliga underlag. Adress och bankkonto anges när personen inte tidigare erhållit utbetalning.

Samtliga underlag ska alltid vara attesterade av attestberättigad person, oftast av två i styrelsen, för att utbetalning ska ske. Attest av egen utbetalning godkänns inte.

Att tänka på under sommaren och kundundersökningen

Nu står vi här igen och laddar upp inför sommaren. Känns inte som så länge sedan vi satte igång bokslutsarbetet för vårboksluten. Nu är det dags att påminna alla er med brutet räkenskapsår att samla ihop och skicka in bokslutshandlingar till er ekonom och boka stämmodatum mm.

Bluffakturorna har en tendens att öka under sommaren, så var uppmärksamma på vad det är för fakturor som kommer. Attestera inte bara slentrianmässigt, ifrågasätt innan ni godkänner fakturorna!

Ni som fortfarande har manuell fakturahantering - se till så att någon bevakar föreningens brevlåda. Läs gärna artikeln om EFH och Hållbarhet!

Tack till alla er som tog er tid att svara på kundundersökningen! Det var många år sedan sist som vi fick era synpunkter på vårt arbete. Viktigt att få återkoppling på både vad som är bra och det som är mindre bra, era svar stödjer oss i hur vi ska jobba och prioritera framåt.

Vi behöver bli mer proaktiva för att undvika och förebygga problem, vår kundportal skulle kunna vara mer modern och användarvänlig. Vi upplevs ibland att vara svåra att nå på telefon, våra direktnummer är samma som tidigare och gruppnummer till resp avdelning finns på hemsidan och är du osäker kan du alltid ringa vår hyresavdelning på 018-66 01 94. Det är extra roligt att många av er har tagit er tid att skriva kommentarer, många var direkt beröm till olika medarbetare och att just personalen har fått det högsta betyget i undersökningen!

Glad sommar!

önskar vi på RB Fastighetsägare AB

Kontakta oss!

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](#) under fliken Kontakta oss.

Redaktion

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

Kontakt

Adress: Box 307, 751 05 UPPSALA
www.riksbyggen.se/rbfast
E-post: Susanne.x.Andersson@riksbyggen.se



Skriv ut mail som PDF

Besök Riksbyggen i våra andra kanaler



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

www.riksbyggen.se | info@riksbyggen.se | 0771-860 860



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