



Brf-kompetens

Information från RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen
Nr 3 Oktober 2018. Årgång 10.

Efter århundradets varmaste sommar välkomnar vi nu hösten. Nu när alla sitter med budgetering och översyn av underhållsplaner vill vi tipsa om att då även se över försäkringskyddet för föreningen. Vi vill återigen också påminna om den smidiga, ekonomiska och miljövänliga hanteringen av fakturor, EFH. Slutligen påminner vi om uppdatering av föreningens stadgar.

Stäm av er fastighetsförsäkring

Försäkring är ett besvärligt område och det är svårt för en lekman att upptäcka skillnaderna i de finstiltta villkoren. Som vår förvaltningskund har ni möjlighet att kostnadsfritt få sakkunnig hjälp med att stämna av om den försäkring ni har idag är den bästa eller om det kan finnas bättre alternativ.

Vi samarbetar sedan många år med Bolander & Co AB, en av landets ledande försäkringsförmedlare på bostadsrättsområdet med mer än 1 500 föreningar som kunder över hela landet. Bolander har tagit fram den så kallade RB BRF-försäkringen, en särskild fastighetsförsäkring med ett av marknadens bredaste skydd placerad i Trygg-Hansa. Idag har ca två tredjedelar av våra kunder valt att teckna denna försäkring.

Genom Bolander & Co AB kan er förening inte bara göra en kostnadsfri avstämning av er försäkring i förhållande till RB BRF-försäkringen, utan också mot andra lösningar på marknaden. Bolander & Co AB kan som oberoende förmedlare placera försäkring i alla försäkringsbolag och föreningen får därmed möjlighet jämföra pris och villkor hos flera försäkringsbolag. Även om ni efter upphandling väljer att ha kvar er tidigare försäkringsgivare brukar också den ofta kunna förbättra försäkringsomfattningen och dessutom inte sällan pressa premien när man på detta sätt konkurrensutsätts via en sakkunnig förmedlare.

Föreningen behöver inte heller i förväg bestämma sig för att utnyttja något av de inhämtade anbudena, utan kan säga nej till samtliga förslag utan kostnad. Föreningsåledes allt att vinna och inget att förlora på att genomföra en avstämning.

För att kunna göra en upphandling behöver Bolander & Co få information om föreningens byggnader, uppgifter som normalt framgår av föreningens ekonomiska plan. Så här enkelt görs en avstämning:

1. Föreningen anmäler sitt intresse att få en kostnadsfri avstämning av sin fastighetsförsäkring till sin kontaktperson/ekonom på RB Fastighetsägare i god tid före förfalldatum.
2. Ekonomen skickar på föreningens uppdrag över intresseanmälan och den ekonomiska planen till Bolander.
3. Bolander fyller i alla uppgifter som framgår av den ekonomiska planen i blankettform och skickar blanketten tillbaka till föreningens kontaktperson för kontroll och ev. komplettering.
4. Föreningen skickar in de kontrollerade och ev. justerade blanketterna till Bolander.
5. Bolander skickar ut offertförfrågan till de bolag föreningen önskar (3-7 bolag).
6. Bolander sammanställer offerterna och redovisar dessa med en rekommendation om bästa alternativ till föreningen en dryg månad före nuvarande försäkrings förfalldag.
7. Föreningen tecknar försäkring enligt något av redovisade alternativ eller tackar nej till samtliga.

Observera att beroende av hur upphandlingen går så innebär denna ingen merkostnad för föreningen. Väljer föreningen något av redovisade alternativ ersätts Bolander & Co av försäkringsgivaren ur ändå erlagd premie. Avstår föreningen från samtliga alternativ debiteras inget för nedlagt arbete.

Vi hoppas att det här är ett intressant erbjudande för er. En särskild fördel med att teckna försäkringen via Bolander & Co AB är att föreningen därmed också får tillgång till bolagets breda kompetens vad gäller skadefrågor i bostadsrätt. Eric Rubenson är en av landets främsta auktoriteter på bostadsrättsområdet, bland annat med egen skadespalt i tidningen BoRätt. Han kan tillsammans med sina kollegor utgöra ett bra stöd för föreningen också när skada inträffat och när föreningen skall ta ställning till försäkringsgivarens besked om ersättning.



EFH – elektronisk fakturahantering – ger er ny fakturaadress

När ni gjort det smarta valet att gå över till EFH förenklar det mycket i er vardag i arbetet kring föreningens fakturor. Dessa ska leverantörerna skicka direkt till Östersund där vår skanningspartner finns. Därför är det väldigt viktigt att ni vid varje kontakt med en leverantör meddelar er nya fakturaadress så ni slipper få dem i er brevlåda.

När fakturan har korrekt adress kan även leverantören med fördel e-posta den till Östersund. Då är adressen: rbfast@eportaldoc.com Om ni önskar ett brev att överlämna till leverantörer är ni välkomna att kontakta Redovisningen och få hjälp med detta: rbfast.redovisning@riksbyggen.se

EFH – vill du få hjälp att åtgärda en faktura i attestflödet – lämna en kommentar?

Sitter du som granskare eller attestant av fakturorna i Ekonomiportalen? Behöver du hjälp med något som du själv inte kan utföra eller vill du lämna ett meddelande med fakturan tillbaka till RB Fastighetsägares konterare? Tryck då på knappen ”Tillbaka” och skriv i din kommentar. Information om detta och andra åtgärder står i EFH-manualen på Ekonomiportalen, avsnitt ”Förklaring Åtgärder”. Du är givetvis välkommen att kontakta Redovisningen om du önskar ytterligare hjälp. rbfast.redovisning@riksbyggen.se.

Pengar till Klientmedelskontot?

All insättning av pengar till ert klientmedelskonto sker till RB Fastighetsägare ABs bg 5966-9093. Det är därför av största vikt att referensen alltid börjar med ert fyrsiffriga kundnummer.



Viktig information om arvoden och löner

Nya regler från Skatteverket och GDPR har trätt i kraft och vi behöver förändra våra rutiner kring inlämnandet av underlag till löneavdelningen.

Vi har tidigare kunnat ta emot underlag på olika sätt, men vi kan nu bara godkänna underlag i original skickade per post. **Vi kan alltså inte längre ta emot till exempel mejlade underlag.** Denna rutin gäller hela Riksbyggen.

Orsaken till detta är att det inte längre är tillåtet att mejla personuppgifter, bankuppgifter med mera i enlighet med GDPR. En annan orsak är att vi från 1 januari 2019 har ett nytt sätt att redovisa arbetsgivaravgifter och avdragen skatt till Skatteverket. Det skulle kunna hända att underlag mejlas in till oss och senare även skickas in av styrelsen. Då kan arvoden/lönerna bli utbetalda två gånger. Vi har tidigare kunnat korrigera detta så att mottagaren kunnat återbetala nettobeloppet, men skulle en dubbelutbetalning ske från 1 januari 2019 skall bruttobeloppet återbetalas, dvs även skatten. Skatten och arbetsgivaravgifterna blir ”personmärkta” och vi kan inte återbetala skatt som redan är dragen på lönen och redovisad till Skatteverket.

Stoppdatum löner och arvoden

För att vi ska kunna garantera utbetalning samma månad som vi får in originalunderlagen, gäller att dessa är löneavdelningen tillhanda senast **den 7:e varje månad**. 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.

Vi arbetar med att få fram en bra digital lösning för att hantera underlag med mera. Har ni frågor och funderingar kontakta gärna oss på löneavdelningen på e-post: rbfast.loner@riksbyggen.se eller via telefon 018- 480 88 71.



Information om arbetsgivardeklarationer och skatt

Arbetsgivardeklaration på individnivå (AGI)

Det kommer att bli förändringar i hur vi ska redovisa arbetsgivaravgifter och skatter till Skatteverket. Förändringen innebär att ni som arbetsgivare ska redovisa de utbetalningar och skatteavdrag som ni gör per person varje månad (med undantag för säsonsregistrerad arbetsgivare). Detta kallas arbetsgivardeklaration på individnivå.

Från 1 januari 2019 gäller de nya reglerna alla som är skyldiga att redovisa utbetalad ersättning och gjorda skatteavdrag i en arbetsgivardeklaration. Er första arbetsgivardeklaration på individnivå blir alltså den som ska redovisas i februari 2019. För inkomstår 2019 ska ni inte längre lämna en kontrolluppgift för de uppgifter ni redovisar i Arbetsgivardeklaration på individnivå.

Har ni löne-/arvodestjänsten i ert avtal med RB Fastighetsägare AB, så tar vi hand om allt detta och ser till att allt sköts på rätt sätt.

Dessa nya regler gör att vi behöver bli **Deklarationsombud** för er förening, om vi inte redan är det. Vi har skickat ut blanketter för detta till alla våra kunder och vi ber er att fylla i dessa och skicka in omgående. Har ni inte fått någon blankett så kontakta Internservice på e-post: rbfast.internservice@riksbyggen.se eller via telefon: 018-480 88 70.

Läs mer om Arbetsgivardeklaration

Precis som idag ska ni lämna arbetsgivardeklarationen varje månad (med undantag för säsonsregistrerad arbetsgivare). Skillnaden är att ni ska redovisa de utbetalningar för arbete och de skatteavdrag ni gör per betalningsmottagare. Det innebär att ni inte ska lämna dessa uppgifter i den årliga kontrolluppgiften från och med inkomstår 2019.

Den nya arbetsgivardeklarationen består av två delar, en del där ni redovisar uppgifter som berör er som arbetsgivare och en del där ni redovisar uppgifter för respektive betalningsmottagare.

Det är ett nytt sätt att redovisa på, med en ny tjänst och en ny blankett. Redovisningsperioder och deklarationsdatum är däremot samma som tidigare. Ni räknar även ut arbetsgivaravgift på samma sätt som tidigare. De nya reglerna innebär endast en förändring av vad som ska redovisas i arbetsgivardeklarationen.

Om ni bara betalar ut lön ett par gånger per år kan ni få en så kallad **säsonsregistrering**. Det innebär att ni bara ska lämna in en arbetsgivardeklaration för den månad ni har gjort en löneutbetalning. Om ni inte har betalat ut någon lön under året, ska ni lämna en nolldeklaration i januari året efter.

Ni kan bli registrerade som säsongarbetsgivare när ni betalar ut lön eller annan ersättning vid ett fåtal tillfällen per år. Exempel på detta är om en bostadsrättsförening betalar ut styrelsearvode någon gång per år eller ett aktiebolag som gör skatteavdrag på utdelning en gång per år och i övrigt inte betalar ut någon ersättning. Använd blankett från Skatteverket som heter SKV 4620.

Förändring av bostadsrätt

Förra året (2017) gick Skatteverket ut med en rättslig vägledning som innebär att när en bostadsrättslägenhet genomgår en förändring skall reavinstbeskattning ske på samma sätt som om lägenheten avyttrats. Det kan röra sig om införlivande av vind eller exempelvis en garageplats. Det var de två exemplen som skulle prövas.

Två förhandsbesked lämnades av Skatterättsnämnden förra hösten. I bägge fallen skulle yta, dels ett vindsutrymme dels en garageplats, införlivas i den ursprungliga bostadsrätten genom en så kallad tilläggsupplåtelse. Nämnden konstaterade att det i båda fallen handlade främst om en formförändring och ingen avyttring som Skatteverket har ansett. Således skall ingen kapitalvinstbeskattning ske.

Ärendet som avsåg införlivande av garageplats har nu prövats av Högsta förvaltningsdomstolen och de har kommit till samma bedömning som Skatterättsnämnden. Någon kapitalvinstbeskattning skall inte ske vid formförändringar på grund av en tilläggsupplåtelse.

I december 2017 upphävde Skatteverket sitt ställningstagande, i enlighet med Högsta förvaltningsdomstolens beslut, och anser numera att en förändring av villkoren för upplåtelse av bostadsrätt inte medför någon kapitalvinstbeskattning.



Lagen om ekonomiska föreningar

Den nya lagen trädde i kraft den 1 juli 2018 och ersätter den tidigare. De förändringar som kom i och med den nya lagen från 1 juli 2016, avseende förändrade kallelsetider med mera gäller dock fortfarande.

Regeringens beslut att anta en ny lag om ekonomiska föreningar som nu skall ersätta den äldre, grundar sig på att man i detta sammanhang konstaterat att aktiebolagslagen numera är mer lättillgänglig och det syns i den nya föreningslagen som följer samma struktur som aktiebolagslagen. Den nya lagen präglas av enkelhet, flexibilitet och tydlighet, så att föreningarnas styrelser skall få goda förutsättningar att bedriva och utveckla sin verksamhet.

Några förändringar har dock skett:

- Antalet obligatoriska uppgifter i stadgarna för en ekonomisk förening minskar.
- Det blir förbjudet att utse en styrelseledamot som inte avser att delta i verksamheten, en så kallad målvakt.

Några viktiga nyheter:

Stadgar

Om en ekonomisk förenings stadgar efter utgången av juni 2018 strider mot lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast den 30 juni 2020 lägga fram förslag till nödvändiga ändringar av stadgarna. Det vill säga om föreningen har stadgar äldre än 2016 måste dessa uppdateras senast 30 juni 2020.

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 ordförande innan dess. [Här](#) finner ni länk till ändringsanmälningsblanketten.

Mäklarbilder

Vi har en ny tjänst på vår hemsida där mäklarna kan beställa mäklarbild direkt:

<http://www.riksbyggen.se/forvaltning-brf/rb-fastighetsagare/for-maklare>

Skicka in uppdaterade kontaktuppgifter

Det är viktigt att ni skickar in nya uppdaterade kontaktuppgifter till RB Fastighetsägare när ni byter styrelseledamöter, så att vi har rätt i våra system när vi önskar få kontakt med er.

Kontakta oss

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.

Det går också bra att ringa till oss. Våra telefonnummer och övriga kontaktuppgifter hittar ni under fliken *Kontakta oss*.

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



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 | info@riksbyggen.se | 0771-860 860



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