

BoRevisioninfo

Utgåva 1 / februari 2019

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

NYHETSTORKA

2018 var ett år med få nyheter inom redovisningsområdet, inte minst avseende Brf. Många tycker säkert att det är skönt med lite lugn och ro på nyhetsfronten, andra vill se förändringar. Vi får se hur utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden så småningom omsätts i konkreta förändringar, men några förslag kom inte under valåret 2018. Rådande osäkerhet på bostads- och bostadsrättsmarknaden kan också ha en inverkan. Men förändringar kommer säkert framöver.

Vi fick en ny lag om ekonomiska föreningar från 1 juli 2018, men flertalet väsentliga förändringar infördes redan 2016 och har liksom nyheterna 2018 kommenterats i tidigare nyhetsbrev. Därav att det inte kom något BoRevision Info under hösten.

ASSOCIATIONSRÄTT

Registrera rätt styrelse!

Inför vårens kommande årsstämmor är det extra viktigt att kontrollera att rätt styrelse är registrerad hos Bolagsverket. Det är den styrelse som är registrerad som ska skriva under årsredovisningen.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

SKATTER

Påverkar sänkt bolagsskatt 2019 Brf?

Bolagsskatten sänks i två steg till 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021. För privatbostadsföretag (äkta Brf) har förändringen marginell betydelse då statlig inkomstskatt primärt erläggs för vissa kapitalinkomster. Den nya skattesatsen påverkar dock i

förekommande fall tilläggsupplysningar avseende latent skatt, för vilka den nya skattesatsen ska tillämpas.

I samband med sänkningen av bolagsskatten inför också begränsningar för den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. Det påverkar inte beskattningen av (äkta) Brf men medför att eventuella ränteutgifter inte får inkluderas i det skattemässiga anskaffningsvärdet vid ny- till eller ombyggnad. Aktivering av ränta i redovisningen är möjlig vid tillämpning av K3, men ger upphov till skillnader mellan det skattemässiga och redovisningsmässiga anskaffningsvärdet.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

BOSTADS- OCH HYRESRÄTT

Förverkad nyttjanderätt p g a otillåtna renoveringsåtgärder

En bostadsrättshavare anmälde till bostadsrättsföreningens styrelse att han skulle renovera kök och badrum i sin lägenhet och fick besked att han kunde påbörja renoveringen. I samband med renoveringen lät bostadsrättshavaren installera en ny avloppsledning och ta bort radiatorer. Dessa åtgärder framgick inte av anmälan om renovering till styrelsen. Installationen av den nya avloppsledningen gjordes på ett felaktigt sätt och orsakade en större vattenskada i fastigheten. Det framkom senare att installationen utförts av en rörmokare som inte var certifierad enligt s.k. Säker Vatteninstallation, vilket stred mot bostadsrättsföreningens renoveringsregler och innebär att föreningen riskerade att inte få eventuella ytterligare skador täckta av sin fastighetsförsäkring.

BoRevision

FORTS 

När bostadsrättshavaren inte efter anmaning återställde avloppsledningen och radiatorerna sade bostadsrättsföreningen upp nyttjanderätten till bostadsrätten.

Hovrätten konstaterade vid sin prövning att åtgärderna avseende avloppsledning och radiatorer är åtgärder som enligt bostadsrättslagen (7 kap 7 §) kräver tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Bostadsrättshavaren hade inte visat att styrelsen hade godkänt åtgärderna. Hovrätten konstaterar vidare att åtgärderna varit av så allvarlig art och omfattning att bostadsrättshavaren hade åsidosatt sina skyldigheter att iakttä ordning och gott skick i huset. Då bostadsrättshavaren inte hade vidtagit rättelse efter bostadsrättsföreningens anmaning hade föreningen rätt att säga upp honom och bostadsrättshavaren var skyldig att avflytta.

Markfördelning krävde inte hyresnämndens godkännande

En bostadsrättsförening beslutade på föreningsstämma att mark som var gemensam för medlemmarna skulle fördelas mellan några lägenheter för att kunna nyttjas exklusivt av innehavarna till dessa lägenheter. Beslutet var inte enigt. Bostadsrättsföreningen ansökte om hyresnämndens godkännande av stämans beslut.

Hyresnämnden godkände inte beslutet. Bostadsrättsföreningen överklagade hyresnämndens beslut till hovrätten som konstaterade att bostadsrättslagens bestämmelse (9 kap 16 § p2 bostadsrättslagen) om hyresnämnds godkännande som förutsättning för giltigt beslut om förändring av lägenhet endast gäller när en om- eller tillbyggnation ska utföras och ett utrymme fysiskt ska förändras. Någon om- eller tillbyggnation skulle inte ske i samband med markfördelningen och något godkännande från hyresnämnden krävdes därmed inte. Bostadsrättsföreningens överklagande avslogs därför

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

BOREVISION

”Nya” medarbetare

Under hösten har BoRevision fortsatt växa och vi har hälsat följande medarbetare välkomna:

Josefine Wiebe, Uppsalakontoret

Dragan Mitic, Malmökontoret

Cornelia Gustafsson, Uppsalakontoret



**Konsultation
Revision
Utbildning**

BoRevision