

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund
Ordinarie föreningsstämma
Lokal: Hotell Lundia
18.00-19.30

Stämmoprotokoll
2018.05.21

Bilagor:

Bilaga A: Bilder visade av Andreas Jacobsson
Bilaga B: Bilder visade av Ulrika Lindmark
Bilaga C: Åke Olsons förvaltningsberättelse
Bilaga X: Motion från Christina Gyland
Bilaga Y: Styrelsens svar på motion från Christina Gyland

§1 Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Åke Olson hälsade alla hjärtligt välkomna och förklarade stämman öppnad

§ 2 Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Fredrik Karlsson HSB Skåne.

3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Till protokollförare utsågs föreningsstyrelsens sekreterare Gunnar Bengtsson.

§ 4 Fastställande av röstlängd

Röstlängden godkändes och omfattade 39 lägenheter varav fyra fullmakter.

§ 5 Närvarorätt vid föreningsstämman

Beslutades att stämman ska vara öppen.

§ 6 Fastställande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 7 Val av två personer att justera protokollet

Till justerare valdes Ralf Ekberg och Mats Johansson.

§ 8 Val av minst två rösträknare

Till rösträknare valdes ~~Ralf Ekberg~~, Mats Johansson och Mesut Erkan.

KERSTIN JONSSON

§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Konstaterades att kallelse till dagens stämmomöte skett i behörig ordning.

§ 10 Styrelsens årsredovisning för 2017

Årsredovisningen har överlämnats till medlemmarna i god tid före stämmomötet.

Följande frågor beskrevs mer ingående:

Andreas beskrev föreningen, förhållandet till HSB samt ekonomin. Se bilaga A. Ulrika beskrev fönsterbytet, tegelbalksrenoveringen, ombyggnad av plan 2, avtal med kommunen plan 2 samt underhållsplanen. Se bilaga B.

Åke Olson genomgick därefter väsentliga händelser under verksamhetsåret, se Bilaga C. Beslöts att stämman godkänner årsredovisningen och den läggs till handlingarna.

De
uy *Ph*

§ 11 Revisorernas berättelse

Olof Åshuvud föredrar revisionsberättelsen och tillstyrker att stämman godkänner resultat- och balansräkning, tillstyrker att årets resultat balanseras i ny räkning och tillstyrker att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet.

Beslöts att stämman godkänner revisionsberättelsen och den läggs till handlingarna.

§ 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslöts att fastställa resultat- och balansräkning för 2017.

§ 13 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen

Beslöts att resultatet balanseras i ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

§ 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Beslöts att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

§ 15 Fråga om arvoden för kommande år

Styrelsearvode:

Beslöts bevilja ett sammanlagt styrelsearvode om 3.5 inkomstbasbelopp att fördelas av styrelsen inom styrelsen. (= 218750 kr.)

Revisorsarvode:

Beslöts bevilja föreningsrevisorn ersättning omfattande 1/12 inkomstbasbelopp. (= 5208 kr.)

Arvode till valberedningen:

Beslöts att medlem i valberedningen ska erhålla ersättning med 1/12 inkomstbasbelopp 5208 kr.

Andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamot för kommande verksamhetsår:

Beslöts bevilja ordförande 250 kr/månad för telefon, dator mm. Bilresor ersätts med 18.50 kr/mil. Resor ersätts i övrigt enl. statliga normer.

Tilläggsyrkande: Yrkades att ge Ulrika Lindmark ett extra styrelsearvode på 50 000 kr för det pågående arbetet med fönster och fasader. Bifalles enhälligt av stämman.

§ 16 Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter

Beslöts att styrelsen ska omfatta 6 ordinarie medlemmar exklusive HSB's representant och inga suppleanter. Oförändrat.

§ 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Styrelseledamöter

Stämman beslutade att välja om Åke Olson och Mesut Erkan på 2 år samt nyval av Gösta Ericsson på 2 år och Martin Oltegen på 1 år.

§ 18 Presentation av styrelseledamot från HSB

Andreas Jepson, HSB-Skåne, Lund, mångårig HSB representant inom Knutsgården, presenterade sig.

Re
uy
Ru

§ 19 Beslut om antalet revisorledamöter och revisorsuppleanter

Beslöts att revisionen ska omfatta en ordinarie medlem och en suppleant.

§ 20 Val av revisor och en revisorssuppleant

Beslöts om nyval Ralf Ekberg till ordinarie revisor samt omval av Hares Mawlayi till revisorssuppleant intill föreningsstämman 2019.

§ 21 Beslut om antalet ledamöter i valberedningen

Beslöts att valberedningen ska omfatta tre personer.

§ 21 Val av valberedning

Beslöt att välja Ralph Ekberg (ordförande), Mats Johansson och Kerstin Jönsson till ledamöter av valberedningen (dvs. omval). *na lar.*

§ 23 Val av fullmäktigeledamot och ersättare samt övriga representanter i HSB

Beslöts att delegera till styrelsen att utse dessa poster.

§ 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen

- a) Styrelsen yrkar på att anta nya stadgar, HSBs normalstadgar för 2011 version 5 med nya anpassningar.

Efter en kortare debatt om styrelsens förslag föreslår Åke Olson ~~föreslår~~ att stryka de föreslagna "glasparagraferna" i § 31 p. 20 och § 32 p. 6 och besluta om styrelsens förslag till nya stadgar med övriga föreslagna ändringar.

Stämman beslutar genom acklamation att anta styrelsens förslag till nya stadgar med justeringen att § 31 p. 20 och § 32 p. 6 stryks.

Styrelsens ordförande informerar att stadgeändringen kräver att förslaget godkänns på ytterligare en stämma och att en extra stämma för detta ändamål kommer hållas till hösten.

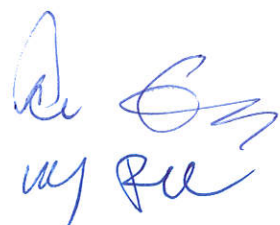
- b) Christina Gyland yrkar på att erhålla konsultarvode för arbete nedlagt i skatteprocessen åren 2005 – 2015, se bilaga X.

Styrelsens svar till motionen framgår av bilaga Y.

Christina Gyland preciserar sitt yrkande till att omfatta 495 000 kr + moms, vilket Christina Gyland förklarar har sin utgångspunkt i antalet debiterbara timmar som nedlagts (900 timmar) och ett skäligt arvode om 550 kr/tim.

Ordförande redogör för beslutsgången sedan styrelsen, för det fall motionen bifalls, har ett andrahandsyrkande i vilket Christina Gyland föreslås tillerkännas ersättning i form av retroaktivt styrelsearvode om 200 000 kr inklusive sociala avgifter.

Beslutsgången innebär att stämman först har att ta ställning till om motionen ska bifallas eller avslås, för att i händelse av bifall, fatta beslut om ersättningens storlek och art.



Stämman godkänner genom acklamation att beslutet ska fattas enligt ovan. Sluten omröstning begärs.

Efter rösträkning konstateras att 9 röster är för motionen och 22 mot. Ordförande konstaterar därmed att stämman beslutat att avslå motionen.

§ 25 Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarade stämmomötet avslutat.

Föreningens ordförande avtackade de avgående styrelsemedlemmarna.

Olof Åshuvud tackade styrelsen för ett uppskattat arbete.

Vid pennan



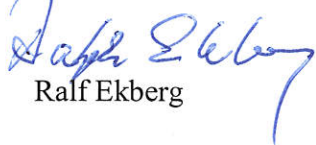
Gunnar Bengtsson

Ordförande för stämman



Fredrik Karlsson

Justeras



Ralf Ekberg



Mats Johansson

FÖRENINGSTÄMMA

HSB BRF KNUTSGÅRDEN I LUND

21 maj 2018



HSB – där möjligheterna bor

Handwritten signatures in blue ink:
A. [unclear]
M. [unclear]



HSB – där möjligheterna bor

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

- En ekonomisk förening
- Bostadsrättsföreningen äger byggnaden och lägenheterna
- Medlemmarna har nyttjanderätt till lägenheterna

[Handwritten signatures]



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OCH HSB SKÅNE

- HSB Skåne är en medlemsägd ekonomisk förening.
- HSB Skåne äger inte bostadsrättsföreningen men bostadsrättsföreningen är medlem och ägare i HSB Skåne
- HSB Skåne utser en styrelseledamot i bostadsrättsföreningen

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left and the second is on the right, both appearing to be stylized names.



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSE 2017-2018

Åke Olson	ordförande
Ulrika Lindmark	v ordförande
Gunnar Bengtsson	sekreterare
Farida Rasulzada	v sekreterare
Mesut Erkan	ledamot
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne



Handwritten signatures in blue ink.



HSB - där möjligheterna bor

FÖRENINGEN

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	511
2	21	1 176
3	24	1 716
4	3	330
5	15	1 724
	81	5 457
Lokalyta plan 1 och 2		3 558
Lokalyta källare		1 008
Totalt		10 023
Överlåtelser	7	(2017)
Medlemmar	144	(2017-12-31)



Ac G
uy Ru



HSB - där möjligheterna bor

FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:

Carl Holmberg 1

Värdeår:

1960

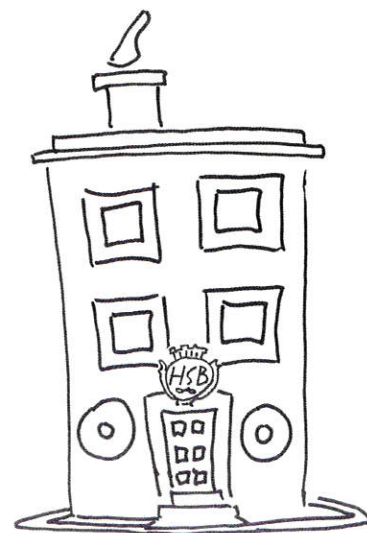
Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	50 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	35 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	46 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	14 400 000
Summa taxeringsvärde	145 400 000

Redovisat värde på mark och byggnad

Redovisat värde byggnad	47 793 702
Redovisat värde mark	1 000 000
Summa redovisat värde	48 793 702

Pågående arbete fönster mm	3 588 456
Summa	52 382 158

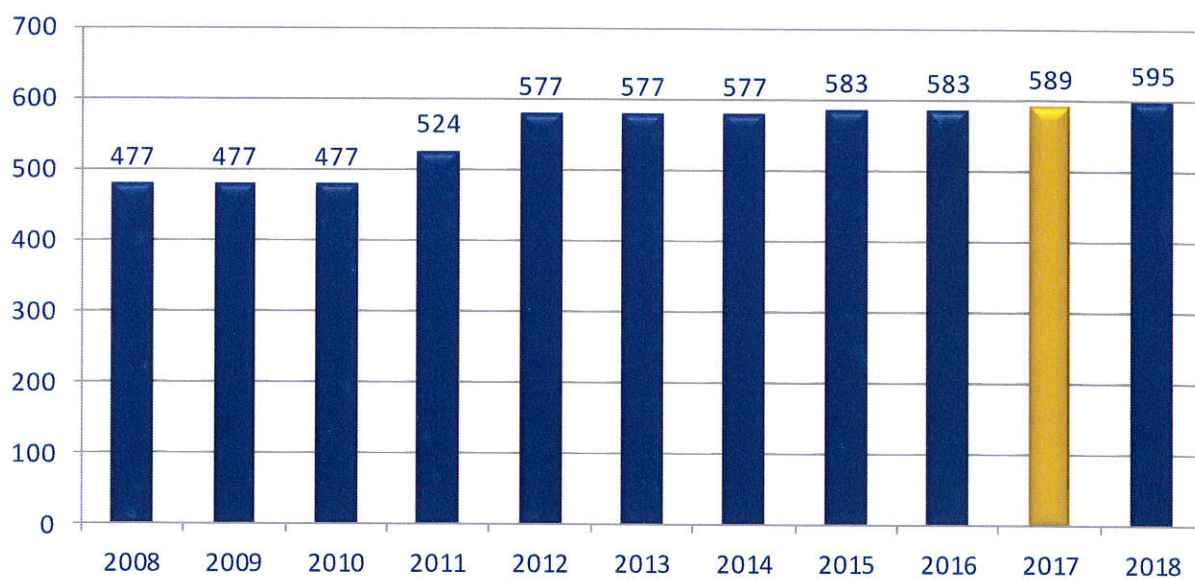


Handwritten signatures



HSB – där möjligheterna bor

AVGIFTSUTVECKLING



Avgift bostadsrätter bostäder kr/m²/år

Re
uy
F
Rv



HSB – där möjligheterna bor

LÅN

Bank/ Låneinstitut	Ränta 2017-12-31	Konvert. datum	Årets amortering	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	0,93%	2018-01-18	0	13 500 000
Stadshypotek	0,93%	2018-02-02	80 000	3 830 000
Swedbank hypotek	0,55%	2018-08-28	135 000	6 345 000
Stadshypotek	0,95%	2019-01-30	80 000	6 330 000
			295 000	30 005 000



Re
vey
Re



HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter	7 516 017	9 146 360
Drift / underhåll	-4 898 812	-8 400 483
Avskrivningar	-1 248 532	-1 248 532
Räntor / finansiella poster	-212 197	-366 561
Kostnader	-6 359 541	-10 015 576
Årets resultat	1 156 476	-869 216
Reservering till underhållsfond	-316 000	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond	195 659	2 986 099
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 036 135	1 761 883



De
11/1
J
Pul



HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

2017-12-31		2017-12-31	
Tillgångar		Eget kapital	
Anläggningstillgångar	52 382 658	Bundet eget kapital	27 291 252
Omsättningstillgångar	18 822 484	Fritt eget kapital	10 932 599
Summa tillgångar	71 205 142	Skulder	
		Långfristiga skulder	29 710 000
		Kortfristiga skulder	3 271 290
		Summa Eget kapital och skulder	71 205 142



Handwritten signatures in blue ink.



HSB – där möjligheterna bor

KASSAFLÖDE

Pengar in	
Rörelseintäkter	7 516 017
Finansiella inkomster	100 232
Ökning av skulder	0
Minskning av fordringar	12 843 192
Summa	20 459 441



Likvida medel
2017-01-01
7 215 680

+

Pengar in
20 459 441

-

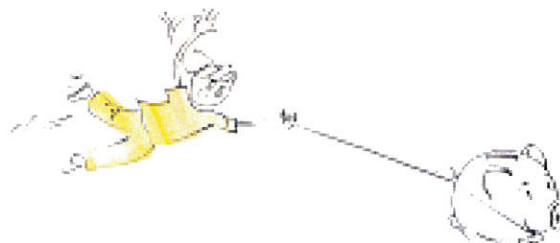
Pengar ut
-9 206 255

=

Likvida medel
2017-12-31
18 468 866

Årets
kassaflöde
11 253 186

Pengar ut	
Rörelsekostnader	-4 898 811
Finansiella utgifter	-343 955
Minskning av skulder	-80 033
Ökning av fordringar	0
Amortering lån	-295 000
Förvärv tillgång	-3 588 456
Summa	-9 206 255



Ar
my
S
Fol



HSB – där möjligheterna bor

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 251 464
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-316 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	195 659
Minskning av uppskrivningsfond	645 000
Årets resultat	1 156 476
Summa till stämmans förfogande	10 932 599

Balanseras i ny räkning	10 932 599
-------------------------	------------

De
my *Ren*

Fönsterbyte

Tidplan

- Fönsterbyte klart i juni – hela arbetet klart i augusti

Kvalitet

- Kvaliteten i etapp 1 var sämst, sedan har det blivit bättre.
- Det finns inga fel som inte går att åtgärda.
- Diskussion pågår om ekonomisk ersättning för "bågpostpassning".

Kostnad

- Inga större tillkommande kostnader

Handwritten signatures:
Two sets of initials in blue ink. The first set consists of a stylized 'K' and 'M'. The second set consists of a stylized 'F' and 'G'.

Tegelbalksrenovering

Tidplan

- Görs före fönsterbytet
- Andra våningen görs mellan övriga arbeten

Kvalitet

- Bra!

Kostnad

- En tillkommande – ej oväntad – tillkommande kostnad:
Armering över fönster på andra våningen (ca +0,5 Mkr)

De
my
De

Kommunens lokal

Tidplan

- Pågår och planeras vara klart våren 2019

Parkeringsplatser

- Förutom de fem parkeringsplatser som kommunen har rätt att hyra, disponerar de ytterligare 5 platser. De betalar samtidigt 5 platser i Västra stationsgaraget.

Avtal

- Brf har tecknat avtal med Lunds kommun om det som berör föreningens egendom och föreningens angelägenheter.
- Kommande brukare i lokalen:
 - Bangatan: Överförmyndarenheten samt gemensamma mötesrum
 - Knut den Stores torg: Socialförvaltningen samt gemensamt fikarum
 - Bytaregatan: ComUng samt Företagshälsovården

Two handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The signature on the left is a stylized 'M' or 'U' shape, and the signature on the right is a more complex, cursive script.

Kommunens lokal

Avtal (forts)

- Exempel på avtalsinnehåll:
 - Ventilationsanläggning (kommunen bekostar en egen och kopplar bort sig från föreningens)
 - Byte av rör för vatten och avlopp
 - Breddning av dörrhål i vissa bärande väggar
 - Renovering/nybyggnation av toaletter
 - Kommunens egen entré mot Bytaregatan byter nummer till 9
 - Innanför denna entré monterar kommunen en hiss till andra våningen
 - Ny utrymningsdörr tas upp mot gården där Mormors bageris kylaggregat står
 - Porttelefoner för gäster monteras på Bytaregatan och Bangatan
 - Brevlåda för allmänheten till Överförmyndaren monteras i port på Bangatan

De
my *JS*
Per

Underhållsplanering

2018

- Fönster och tegelbalkar
- Ny låsning av alla dörrar utom de som går in i lägenheter och lokaler (pga inbrott mm)
- Ev kanalerensning och injustering ventilation

2019

- Byta grindarna in på gården
- Måla skärmtak och entrépartier
- OVK

2020

- Byte elstammar

2021

- Byte styr- och reglerenheter till fjv-uc samt termostatventiler på radiatorerna

2022-2023

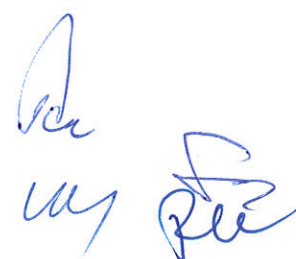
- Renovering balkonger
- Byte hisslinor

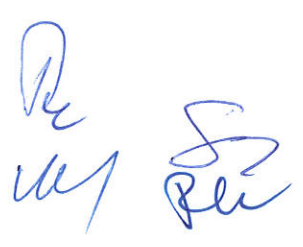
2024

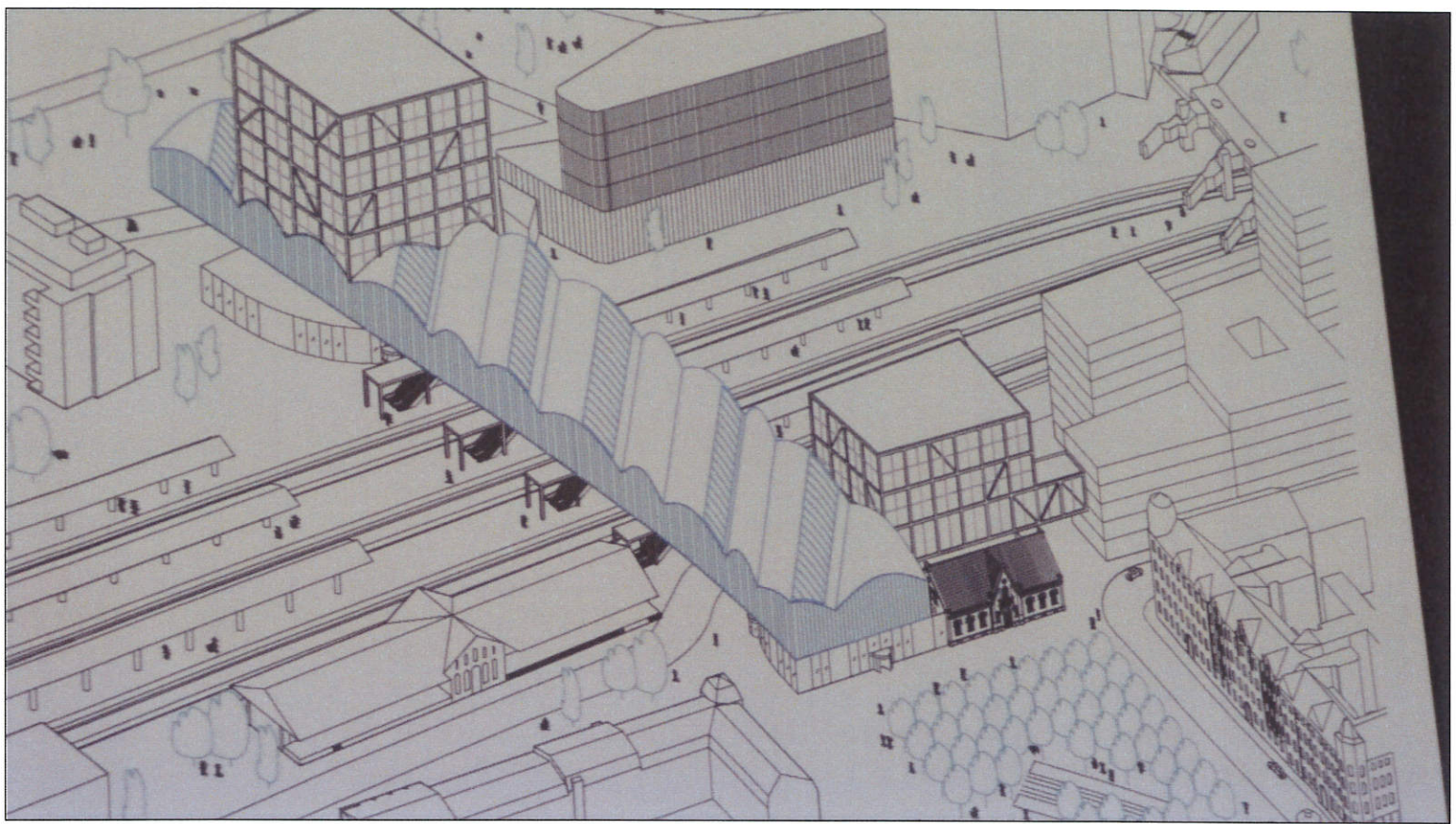
- Renovering gården

2025

- Målning trapphus

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the project manager or client, located in the bottom right corner of the page.





Dr
my
Lee



De
my
S
R

Bilaga C

Åke Olsons förvaltningsberättelse

Skatteärendet: Begäran om skatteåterbäring, resning av den tidigare domen och ett överklagande av den senaste domen har genomförts och båda avvisades av Högsta förvaltningsrätten. Föreningen gör ej vidareöverklagande till Europadomstolen.

Ersättning till förförre ordföranden.

Se §24 nedan.

Trappvärdar: Åke berömde trappvärdarna för bra arbete i fönsterprojektet.

Inbrott: Uppmärksamhet beträffande obehöriga på gården, i trapphusen och i källaren.

Brytskydd: Har gjorts på prov i 1A efter ett inbrott. Brytskydd erbjuds samtliga lägenheter till egen bekostnad.

Ökat skalskydd, följande möjligheter har undersökts:

- a) Portkoden borttagen, passage endast med portnyckeln: Genomfört.
- b) Systemlås, olika nivåer möjligen kortläsare, porttelefon mm: Anbud inhämtat.
- c) Förstärkning av 12 portar: Ev senare.
- d) Föreningsmedlemmar bevakar: Troligen ogenomförbart. Bevakning av vaktbolag har prövats.
- e) Samarbete inom City triangeln: Pågår. Förslag till kommunal bevakning nedröstat i fullmäktige.
- f) Kameraövervakning, kameraattrapper: Komplicerade tillstånd erfordras.
- g) Polisiär kameraövervakning av gatumiljön: Finns ej men kan komma.
- h) Bilgrindar: Förnyas efter byggnadsarbetenas färdigställande.
- i) Belysning på gård och över portar: Ska ses över.

Brandvarnare: Ska finnas i varje lägenhet. Nya brandvarnare i trapphusen är monterade som hörs bättre.

Kanalrensning, fläktjustering: Görs i september-oktober. Kontroll av köksfläktar görs i augusti. Köksfläktar får inte trycka luft till husets ventilation. Bara recirkulerande kolfilterfläktar är tillåtna, eventuellt flätkåpa utan mekanisk fläkt.

Läckage i källaren och Bytaregatan 7: Fläktaggregatens förvärmningsaggregatet som värms av varmvatten läckte. Mera långsiktigt åtgärdande av detta ingår i kommunens renovering.

"Växelrummet": Kommunen hyr åter detta 17 m2 stora källarutrymme som ska innehålla dsataväxlar.

Pälsängar: Medlemmar uppmanas att inte förvara kläder och absolut inte ylle i källaren. Sanering är i stort sett omöjlig. Radar biter använd detta medel.

Gården: En allmän upprustning av gården senareläggs tills kommunen är klar med plan 2. Kanske är det då tid att anpassa för elbilar.

Kommunen sätter el-skåp utan att ens ta kontakt, utan någon rättighet, för gatubelysning.

Parkering på gården: Fortsatt restriktiva med mängden p-tillstånd. Platser på Lund Väst under stationen har erbjudits vissa lägenhetsinnehavare som så länge kommunen utnyttjar gårdsyta för renoveringen av plan 2 i första hand parkerar där. Medlemmarna uppmanas att följa reglerna, lägga upp parkeringstillstånd t.ex.

Rättfällor. De äldre byts mot nya. Anticimex sköter detta. Särskilt problem mot Ebbas café.

Sopanläggningen: Medlemmarna uppmanas att lägga avfall i rätt fack. Det avfall som inte finns ett fack för, får man köra bort själv.

Container för skräp: Tills vidare tillåter inte utrymmet på gården att föreningen hyr en container för skräp.

Hobbyrummet: Sture Lindmark är ansvarig för hobbyrummet. Får användas för mindre ej dammande verksamhet med egna verktyg. Man arbetar på egen risk.

Takterrassansvarig: Magnus Bernander tar över ansvar för takterrassen.

Takspring: Det är inte tillåtet att vistas på taket utanför takterrasserna. Skyltar upplyser om detta. Medlem ansvarar för gäster. Det är ej tillåtet att vistas i ställningarna, ej ens klättra ut från egen balkong. Bord och bänkar med stälben direkt ställda på det nylagade papptaket hittades utanför piskbalkongen Bytaregatan 7.

Karneval: Föreningen hade väntat studenter klängande men endast medlemmar m. gäster (ca 25 st) fanns på ställningarna.

Taket: förslag om fler terrasser? Eller stänga taket helt? Caroline föreslår att utvidga terrasserna med nya avgränsningar på taket.

Föremål i trapphusen: Det är inte tillåtet att ställa föremål i trapphusen. Brandsäkerhetsskäl.

Digital årsredovisning: Årsredovisningen utsänds från och med 2019 (2018 års redovisning) endast per email. Utskriven version läggs i brevlådan efter förfrågan.

Gränsdragning: Klarare gränser önskas mellan medlemmar och föreningen. Plan 2 m fl

Förtydliganden i stadgarna: Se § 24 nedan. En extra stämma är planerad sep/okt för att gå vidare med detta.

Utskänkning: Förfrågan om utskänkningstillstånd. Föreningen kan ge tillstånd som inte kan ändras, avvaktar.

Förfrågan om kontaktuppgifter: Register förs av sekreteraren, anmäl gärna ändringar, styrelsen efterlyser fler emailadresser. 12 lägenheter och 7 näringslokaler har saknar möjligheter till information från och kommunikation med styrelsen via email.

GDPR "General Data Protection Regulation" ersätter PUL personuppgiftslagen. På sikt behövs ett nyckelregister som man får godkänna att vara med i.

Enkelriktning Bytaregatan: Påstötning har ånyo gjorts i frågan.

Centrumarbetet. Föreslagna nya busslinjer. "Gångbron" (Elding/Oskarson) utställning i Stadshallen (Se bila B, de tre sista bilderna). Alla stadsbusslinjer kör förbi Knutsgården. 100 bussar per timme i båda riktningarna kör på Bangatan. Därtill kommer regionbussar.

Sökes: styrelsemedlemmar, nyckel ansvarig.

Senior advisers: Beslutades att styrelsen utser senior advisers.



Till stämman i maj 2018 för Bostadsrättsföreningen Knutsgården i Lund

För arbete nedlagt i skatteprocessen under åren 2005 - 2015 rörande Brf Knutsgårdens taxeringsstatus yrkar jag

att stämman tillerkänner mig skäligt arvode enligt principer fastställda i stämmobeslut den 26 maj 2010.

Lund den 28 februari 2018

Christina Gyland
medlem och innehavare av bostadsrätten gällande lgh 117

Bifogas

Bakgrund
Arbetsredogörelser
Övrigt

Bakgrund

På fredagskvällen vid 19-tiden den 9 december 2005 blev jag uppringd av en av föreningens medlemmar, Niclas Dahlbom. Han berättade att styrelsen två dagar tidigare fått besked om Skatteverkets beslut att taxera föreningen som ett oäkta bostadsföretag. Beslutet hade fastnat på HSB Skånes kontor, men nu visste styrelsen, de hade fått informationen av HSBs representant i styrelsen på styrelsemötet den 7 december. Efter det beskedet kan det inte ha varit så kul att avsluta styrelsemötet med en jultallrik!

Med min bakgrund som civilekonom, 19 års anställning på Skatteverket i Malmö, därefter lärare i beskattningsrätt på Ekonomihögskolan i Lund, var jag väl insatt i vad detta beslut kunde innebära för föreningen. Niclas berättade att man beslutat bilda en krisgrupp och bad mig vara med i den. Styrelsen var informerad. Krisgruppen skulle sammanstråla kl 11.00 på lördagen. Vi träffades på lördagen, 4 medlemmar med olika erfarenheter, Niclas Dahlbom, egenföretagare i lyxbilar, Philip Waldén, aukt rev, Rolf Hallgren, f.d . banktjänsteman och jag, tidigare ledamot i Knutsgårdens styrelse och också under ett flertal år dess ordf.

Hur kunde detta gå till? Såvitt jag uttrönt visste inte ens HSBs ordf vad en oäkta bostadsrättsförening var för en figur. Men jag insåg att föreningens styrelseledamöter visste det. Frågan hade varit uppe i styrelsen ett par år tidigare, men jag hade lyckats avstyra vår HSB-revisors förslag att vi borde anmäla oss som oäkta på Skatteverket. Vi bytte då revisor! Men först frågade jag om hon ansåg sig vara skatteexpert. Nej, det var hon inte! Då ska man inte ge råd i skattefrågor, svarade jag.

Vi i krisgruppen fick bita i det sura äpplet. Vi hade en lång diskussion. Vilka var skillnaderna mellan att beskattas som äkta resp oäkta? Vad behövde vi för material för att sätt oss in i ärendet? Var och hur skulle vi kunna hitta kunnigt folk som kunde bistå oss? Det handlade också om strategier. Fanns det några möjligheter att kunna komma ifrån detta "onda"? Saken är helt enkelt den att när en förening taxeras som oäkta så innebär det en betydligt hårdare beskattning både för föreningen och för medlemmarna. Föreningen måste då höja avgifterna, som ska betalas av medlemmarna och medlemmarna får vid sidan ett påslag på sin skatt. Det skulle inte hjälpa att höja hyrorna. Alla som bodde och verkade i Knutsgården var medlemmar. Vi hade inga hyresinkomster!

När jag på kvällen kom hem så sade jag till mig själv: Hur ska detta sluta? Kommer det att ta 3 eller 6 månader att få beslutet ändrat? Eller – kommer det rent av bli 7 svåra år?

I slutet av januari 2006 höll HSB ett info-möte för oss och bad oss acceptera ödet. Det var alldeles bestämt ett korrekt beslut att beskatta oss som oäkta. Så småningom blev ett möjligt samband tydligt för mig. I en

fastighetsdeklaration hade handläggaren på HSB uppgett att Knutsgården hade 1998 kvm uthyrningsbara lokaler. Skatteverkets granskare Kerstin Jönsson hade arbetat med fastighetstaxering på verket!

Krisgruppen jobbade under tiden fram till stämman. Vi läste lagen, allmänna råd och broschyrer från Skatteverket, vi hade överläggning med den granskande handläggaren och jag sökte kontakt med kunnigt folk på Skatteverket, på universiteten och bland konsulter. Vart kunde vi vända oss för att få hjälp? Vi ratade HSB men hittade inledningsvis SBC, Svensk Bostadsrättscentrum.

Trots mina dubier sade jag ja till att bli invald i styrelsen vid stämman i maj 2006 för att än en gång axla ordföranderollen och efter bästa förmåga försöka få Knutgården äkta igen. Under resten av år 2006 hade SBCs jurist och jag fokus på att få 2005 års taxeringsbeslutet ändrat. När beslutet kom insåg jag frågans dignitet och förstod att jag själv måste fördjupa mig i ämnet. Fr o m nu sysslade jag både med allmänna ordförandeuppgifter och med ett svårt skatteärende under en tid då rättsutvecklingen satte fart.

Det tog i verkligheten 10 år att vända skutan. Till slut förklarade Skatteverket att vi varit äkta sedan begynnelsen. Så kunde till slut Brf Knutgården i Lund dra nytta av mina yrkeskunskaper.

Lund den 28 februari 2018

Christina Gyland

Arbetsredogörelser

Här nedan beskrivs arbetets olika faser. Det är en översiktlig redogörelse för det arbete jag lagt ner i skatteärendet. En betydligt mer utförlig redogörelse lämnas till styrelsen.

INLEDNINGSAFASEN

2005-2006

Överraskades i december 2005 av det oäkta beslutet.

Tio år senare i december 2015 – samma myndighet – äkta igen.

Vad säger reglerna?

Vem är brf Knutsgården?

Söka hjälp utifrån. Hittade SBC; Dan Brossing, jurist Viveca Juselius.

INLÄSNING – RÄTTSLÄGET PÅ DJUPET

2007-2008

Måste gå på djupet själv!

Marknadsvärdenas betydelse för frågan.

Började forska själv om marknadsvärden – inom ramen för min tjänst.

Berättade för stämman 2007 att jag inte tänkte debitera för att skriva min artikel.

Rättsutvecklingen tar fart. Förhandsbesked. Allmänna Ombudets rättsutredning, RR 2008 ref 5.

Skatteseminarium på Ekonomihögskolan och Artikel I SkatteNytt.

Alternativa strategier;

3D- indelning av fastigheten, påverka politiker, civilutskottet på besök i Knutsgården, Oäkta nätverk, motioner i riksdagen, brev till finans- och justitieministern.

FÖRDJUPNING OM KNUTSGÅRDEN

2009-2010

Inlagor till länsrätten förbereds.

Gränsdragning äkta/oäkta = marknadshyrorna x arean för bostäder resp. lokaler.

Ytorna i Knutsgården? Hur mäter man?

Bokstavstolkning av lagen

Kostar det mindre att bo i Knutsgården pga lokalerna?

Subventioneras vi boende?

Subjektiv lagtolkning

DOMSTOLSPROCESSEN

2011-2013

Förvaltningsrätten, inlaga

Kammarrätten, inlaga

— dom 2011 avslag
— dom 2012 avslag

Högsta förvaltningsdomstolen, inlägga
Alternativa strategier – finns det andra vägar?

— dom 2013 inget prövningstillstånd

DIALOGEN MED SKATTEVERKET

2014-2015

Började om från början – nu med taxeringsåret 2013.

Ny ton – det är vi som frågar och vi väntar på svar.... Varför är vi inte äkta? Håller ni inte med?

Fick till slut till stånd en Dialog och Möten med Skatteverket.

Möte juni 2014 – fler utredningar – inte tillräckligt – fler utredningar!

Möte september 2015 – nja, nu det börjar arta sig!

Bevislättnad. SKV har ju trots allt malt ner bevisen om marknadsvärden från 60-talet!!

Det gick till slut efter 2 möten och många utredningar! Hösten 2015 blev vi äkta!

Lund den 28 februari 2018

Christina Gyland

Övrigt

I denna bilaga tar jag upp följande:

Hur har föreningen gynnats av att vi blev äkta?

Hur har de boende gynnats av att vi blev äkta?

Övriga vinningar för Knutsgården?

Hur har föreningen gynnats av att vi blev äkta?

Ett oäkta bostadsföretag ska vid inkomstberäkningen ta upp samtliga intäkter och kostnader. Således ska samtliga influtna avgifter från medlemmar och eventuella hyresinkomster tas upp. Har lägenheter upplåtits till lägre belopp än marknadsvärdet, ska företaget också *uttagsbeskattas* för en intäkt upp till marknadsvärdet. Marknadsvärdet beräknas med ledning av hyran på orten, som ofta är avsevärt högre än de avgifter föreningen tar ut. Detta innebär att bostadsföretaget ska ta upp en *fiktiv intäkt* i inkomstdeklarationen.

Knutsgården saknar hyresgäster och samtliga lägenheter, bostäder och lokaler, innehågs av medlemmar. Reglerna om uttagsbeskattning innebär därför att föreningens avgifter räknades upp till vad föreningen skulle haft som intäkter ifall bostäderna och lokalerna hade varit uthyrda i stället. Som exempel kan nämnas att Knutsgården för 2005 – 2008 fick en extra skattekostnad på ca 3,5 mkr. Beloppen kan variera mycket mellan åren, vilket kan bero på vilka kostnader den oäkta föreningen har.

Ett äkta bostadsföretag beskattas mycket lindrigt i dag – i stort sett inte alls för sina fastighetsinkomster.

Hur har de boende gynnats av att vi blev äkta?

Den som bor i *en äkta förening* beskattas inte alls för sitt boende *under innehavstiden*. Detta påstående är dock inte helt korrekt. Fastighetsskatt/ fastighetsavgift tas ut även för bostadsrätter, men betalas in av föreningen. Förmögenhetsskatt och skatt på arv och gåva förekommer inte längre i Sverige. Vinst vid *försäljning av bostadsrätten* beskattas med 22 % skatt. Leder försäljningen till förlust får 50 % dras av .

Den som bor i *ett oäkta bostadsföretag* beskattas däremot årligen för en bostadsförmån. Denna förmån räknas som en utdelning och utdelning är skattepliktig som kapitalinkomst i Sverige. Fr o m inkomståret 2016 beskattas bostadsförmån och vinst eller förlust vid försäljning av bostadsrätten på samma sätt som andelar i noterade företag. 5/6 av bostadsförmånen eller vinsten beskattas och 5/6 av förlusten får dra av.

Den som gör en vinst vid försäljning av en andel i ett äkta bostadsföretag kan få uppskov med beskattningen av vinsten. Sådant uppskov får inte den som säljer en andel i ett oäkta bostadsföretag.

Övriga vinningar för Knutsgården?

Att jag som medlem kunnat gå in och leda skatteärendet har för föreningen inneburit att man sluppit anlita utomstående konsulter. Därigenom har kostnader kunnat undvikas.

Många timmar fick under ärendets gång läggas ner på att utreda ytorna i Knutsgården. Det var oreda i nummerordningen, oreda om vi hade hyreslokaler eller ej. I dag är det ordning och reda, lokalerna i

källarplanet har fått en ny nummerserie, vi har fått uppmätt hela huset och fått nya informativa kartor över samtliga plan.

Lund den 28 februari 2018

Christina Gyland



Styrelsens motionssvar

Tidigare styrelseledamoten och styrelseordförande Christina Gyland har inom många områden lämnat ett stort bidrag till föreningen genom sitt mångåriga arbete och engagemang i styrelsen. Att föreningen har återfått sin status som privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening") efter en lång och svår kamp är av stort värde för både föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen yrkar dock på avslag på motionen eftersom motionens yrkande inte är tillräckligt specifikt och avgränsat. Principen som hänvisas till anges i protokollet från stämman den 26 maj 2010:

"Christina Gyland åskade å styrelsens vägnar om utrymme att, i samband med stambytet, arvodera någon föreningen närstående för föreningens praktiska och administrativa uppgifter."

Styrelsen anser inte att principen, så som den angivits i protokollet, ger tillräcklig ledning för att stämman ska kunna besluta om tilldelning av arvode på den grunden i det här fallet. Vidare anser styrelsen att det är olyckligt om belopp inte framgår av beslutet, ett angivande av belopp förbättrar stämmans beslut väsentligt eftersom styrelsen inte ska besluta om styrelsearvodens storlek. Styrelsen gör vidare bedömningen att den enda typ av arvode som kan bli aktuellt är ett retroaktivt styrelsearvodestillägg eftersom något skriftligt konsultavtal inte finns. Även om det funnits ett konsultuppdragsavtal hade det varit problematiskt eftersom uppdragstagare och uppdragsgivare då varit delvis sammanfallande.

Om stämman önskar bifalla motionen yrkar styrelsen:

att stämman beslutar om utbetalning av ett retroaktivt styrelsearvodestillägg till Christina Gyland för arbete med skatteprocessen nedlagt under åren 2005 – 2015 uppgående till 200 000 kr inklusive sociala avgifter samt att detta ska ses som ett extraordinärt stämmobeslut och inte som ett principiellt beslut om att styrelseledamöter ska tilldelas retroaktiva styrelsearvodestillägg för arbete utfört flera år tillbaka i tiden.

Styrelsen yrkar

att motionen avslås.

att beslut rörande motionen ska genomföras med sluten omröstning.