Motion till årsmötet 2012 – Hålabäcks Värme Ekonomisk Förening

Motionens innehåll

-att styrelsen ges i uppdrag att utreda och redovisa om vår förening skulle ha vinning av att ombildas från dagens *ekonomiska förening* till en *samfällighetsförening* och om denna föreningsform är mer passande för den typ av förening som vi har och den verksamhet som vi bedriver. Utredningen bör försöka visa de för/respektive nackdelar som ett byte av föreningsform skulle innebära respektive de för/nackdelar som finns med att vi stannar kvar i nuvarande föreningsform.

- I detta utredningsarbete bör externa kontakter kunna tas för att finna sakkunskap- - revisor, Lantmäteriet, Villaägarnas Riksförbund, Skatteverket kan vara lämpliga kontakter för att belysa för/nackdelar och hur ett byte av föreningsform rent praktiskt går till och vilka kostnader det är förenat med.

Bakgrund till motionen.

Vi är idag en Ekonomisk förening. Den bildades när vårt område byggdes för snart 50 år sedan. Orsaken till att man valde den juridiska formen ekonomisk förening vid bildandet är förmodligen att formen *samfällighet* etablerades först år 1973. Enligt den lagstiftning- lagen om ekonomiska föreningar- som reglerar syftet med ekonomiska föreningar skall dessa ha till ändamål att ” främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet” i vilken medlemmarna deltar t ex som konsumenter, leverantörer eller genom att begagna föreningens tjänster. *Lagen utgår från att det finns ett affärsmässigt förhållande mellan föreningen och dess medlemmar*. Ekonomisk förening som föreningsform för den typ av fastighetssammanslutning med gemensamt ägande som vi har på Violgatan är därför i många avseenden förlegad och passar dåligt in på vår verksamhet.

År 1973 trädde Anläggningslagen och Lagen om förvaltning av samfälligheter i kraft, vilken är en lagstiftning som är både modernare och *bättre anpassad till de speciella förhållanden som gäller vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar* än vad lagen om ekonomiska föreningar är. Den helt övervägande delen av de villa- radhusföreningar som tillkommit efter detta har skett i form av Samfällighetsföreningar och många av de gamla ekonomiska föreningarna har bytt föreningsform och är nu samfällighetsföreningar.

Det måste finnas en orsak till detta.

Det finns ytterligare aspekter att beakta när det gäller vår nuvarande föreningsform.

-Det årliga underhållet av våra gemensamhetsanläggningar och gemensamhetsytor finansieras idag med medlemmarnas årsavgifter***. Någon särskild avsättning till fonder för kommande underhåll och framtida investeringar sker inte, och har inte, vad jag vet, skett***

på länge. Skälet till detta har angetts vara att vår ekonomiska föreningen i så fall får skatta bort stora belopp av de fonderade medlen.

Av rättviseskäl är detta en mycket dålig lösning. *Ur rättvisesynpunkt borde det vara så att de som använder och sliter på anläggningarna också skall vara med och betala för sitt slitaget. Detta betyder att kostnaden för slitage och framtida investeringar och underhåll för våra gemensamma anläggningar borde fördelas över tiden som ett årligt avsättande till en fond för framtida investeringar/underhåll. Genom detta är alla, även de som sålt och flyttat från området då medel från fonden behövs tas i anspråk, med och betalar för det slitage som åstadkommits under den tid som de bott här.* I nuläget saknas alltså fonderade medel om en oförutsedd händelse som skulle medföra en större kostnad skulle inträffa. *Utan fonderade medel så är den enda vägen till finansiering vid en sådan händelse ett större uttag via medlemsavgifterna eller upptagande av banklån. Detta drabbar då alltså enbart dem som bor här just då eller som nya framtida ägare.*

För att undvika sådana överraskningar är samfällighetsföreningar skyldiga att upprätta en underhålls- och förnyelseplan och ***löpande fondera*** *medel för sånt som enligt plan kommer att behövas.*

Förutom av rättviseskäl finns det andra fördelar med att ha en fond och en plan för framtida underhållskostnader.

- När föreningen behöver utföra en mera omfattande åtgärd finns medel redan tillgängliga och föreningen behöver inte göra extra utdebiteringar eller ta upp stora lån.

- Storleken på avgifterna till samfälligheten blir jämnare fördelade över tiden och det blir enklare för den enskilde att planera sin egen ekonomi.

- Föreningen förebygger akuta åtgärder som i regel blir kostsammare än de planerade. Utan fonderade medel är risken den att behövliga underhålls/investeringsåtgärder skjuts på framtiden till dess de blir oundgängligen nödvändiga att utföra.

- Den som skall sälja sin fastighet har ett bra försäljningsargument om anläggningarna är välskötta och föreningen har en god ekonomi.

- Den som övertar en fastighet riskerar heller inte i detta sammanhang på samma sätt att drabbas av oförutsedda utgifter genom att kostnader för underhålls/investeringsåtgärder i den gemensamma egendomen faller ut efter det att han tillträtt fastigheten – kostnader som varit osynliga för köparen då ju endast den årliga avgiften till den ekonomiska föreningen oftast är det som redovisas vid försäljning.

-Styrelsen har ett bra underlag för att kunna informera medlemmarna om vilka kostnader man får räkna med för underhåll och förnyelse av anläggningarna.

Andra fördelar med samfällighetsförening

- Det är fastigheterna som är anslutna och inte ägarna personligen - som i en ekonomisk förening. Det innebär att det som beslutas i lantmäteriförrättningen även gäller för framtida ägare.

- Om en fastighet överlåts följer- enligt lagen om samfälligheter- medlemskapet i samfällighetsföreningen med. Någon särskild ansökan från den fysiska personen krävs således inte för medlemskap. Medlemskapet följer fastigheten.

Så sker inte i en ekonomisk förening – enligt lagen om ekonomiska föreningar- och inte heller i vår förening. Enligt våra stadgar skall den som säljer en fastighet samtidigt överlåta sin andel i föreningen och se till att den som köper fastigheten *också söker inträde i* föreningen (§ 20 i stadgarna*). Köparen åläggs samtidigt att "om köpet lämna föreningen meddelande och skall samtidigt ansöka om inträde i föreningen*" (21§) . När köparens medlemskap beviljats blir denne medlem i säljarens ställe och denne behöver inte säga upp sitt medlemskap utan detta upphör automatiskt. Dessa stadgebestämmelser är alltså i överensstämmelse med vad lagstiftaren säger.

Vad som enlig våra stadgar och lagstiftningen krävs för att erhålla medlemskap i vår förening är alltså att medlemmen (den fysiska personen) aktivt söker inträde i föreningen – medlemskapet följer inte automatisk med när fastigheten överlåts, som skulle ha skett om vi hade varit en samfällighetsförening*. Effekten av att dessa tvingande bestämmelser idag inte tillämpas – sett med utgångspunkt från lagstiftningens och stadgarnas innehåll- och att vi sedan en lång tid tillbaka tillämpar en medlemsanslutning såsom vi redan vore en samfällighetsförening , skall jag inte närmare utveckla och kommentera, utan det överlåter jag åt styrelsen att fundera över.*

- En samfällighetsförening har också en större juridisk och ekonomisk tyngd än en ekonomisk förening. Detta gör att en samfällighetsförening till exempel har lättare att få lån hos bankerna till en lägre ränta. Orsaken till detta är att ekonomiska föreningar erbjuder en lägre betalningssäkerhet för bankerna. Medlemmarna i en ekonomisk förening är nämligen inte är tvingade att betala sina avgifter för att täcka kostnader eller återbetalning av de banklån som en förening tagit. Endast ledamöterna i styrelsen hålls ensamt betalningsansvariga. För att övriga medlemmar i den ekonomiska föreningen skall bli betalningsansvariga måste de förmodligen gå i personlig borgen för lånet.

- Det finns ett färdigt system för beräkning av andelstal för utförande och drift av anläggningen. Andelstalen ligger sedan till grund för uttaxering av avgifter och härigenom tryggas anläggningens framtida drift och underhåll.

- Det är lättare att säkerställa betalning av avgifter i en samfällighetsförening. Om en medlem inte betalar är styrelsen skyldig att begära utmätning av fordran hos medlemmen. Fastigheten står då som säkerhet.

Så till frågan om beskattningen

En ekonomisk förening, liksom ett aktiebolag, utgör civilrättsligt sett ett självständiga rättssubjekt och svarar själv med sina tillgångar för sina åtgärder och förpliktelser. All beskattning sker i ett enda inkomstslag, nämligen *näringsverksamhet* (1 kap. 3 § IL). För aktiebolag och ekonomiska föreningar utgår statlig inkomstskatt ***med 28 %*** på den beskattningsbara inkomsten. Någon kommunal inkomstskatt erläggs inte. *Möjlighet till fondering finns, men beskattningen är, såsom påpekats av styrelsen, hög*. Detta får alltså till följd att man med den ekonomiska föreningstyp som vi bedriver- som inte är affärsmässig på den grund som ekonomiska föreningar förväntas vara för att passa in i lagstiftningen avseende ekonomiska föreningar- dvs drivas som näringsverksamhet med vinstsyfte- istället avstår från att löpande fondera medel för framtida underhåll/nödvändiga investeringar. Vad effekten av detta – ur ett rättviseperspektiv och ur ett ekonomiskt perspektiv- har jag tidigare pekat på.

När det gäller ***samfällighetsföreningar*** så beskattas de på ett helt annat sätt och möjligheten till fondering ser helt annorlunda ut. Lagstiftningen utgår här från samfällighetens behov av att avsätta medel i fonder för att säkerställa framtida underhåll och förnyelse. Utgångspunkten är inte- till skillnad från den ekonomiska föreningen- att verksamheten är affärsmässig och bedrivs i form av näringsverksamhet.

Beskattningen hos samfällighetsföreningar- med liknande förutsättningar som vi har- sker istället på räntan på fonderade medel efter det att ränteintäkterna först fördelats på delägarna i föreningen*. Det är alltså inte själva fonden som beskattas utan avkastningen från denna*.

Vår förening skulle- om den vore en samfällighetsförening- beskattas genom s k ”delägarbeskattning”, och eftersom delägarfastigheterna är privatbostadsfastigheter skulle beskattningen ske i inkomstslaget kapital. Ägarna till delägarfastigheterna (113 st) skall då ta upp *sin andel* av samfällighetens inkomster i form av ränteutdelningar (dvs avkastning på kapital) i sin egen deklaration*. Dessa inkomster dock behöver endast tas upp till beskattning om andelen överstiger 600 kronor per delägarfastighet.*

Det betyder- om jag har tolkat det hela rätt - att en samfällighetsförening med 113 delägare kan ha *ränteinkomster* – avkastning - från fonderade medel på 67 800 kronor innan beskattningsskyldighet inträder. Om vi då för enkelhetens skull räknar med att innestående medel i fonden skulle generera en ränta på ca 5 % så innebär det att fonden kan uppgå till ca 1 300000 (enmiljontrehundratusen) innan ränteintäkterna är så stora att de börjar beskattas hos delägarna. Även efter denna punkt blir beskattningen låg eftersom varje delägare får minska sina ränteintäkter med 600 kronor innan de återförs för beskattning.

I praktiken borde detta betyda att de flesta samfällighetsföreningar med verksamhet och storlek som vår inte betalar någon skatt alls på fonderade medel, utan kan använda allt till löpande underhåll/reparationer/investeringar i den gemensamma egendomen.

Skattemässigt verkar en samfällighetsförening med vår typ av verksamhet vara klart gynnad jämfört med en ekonomisk förening.

Slutord.

Jag anser att fördelarna med att var en samfällighetsförening satt i relation till den kostnad (f n okänd) och det arbetsinsats som det krävs för att genomföra ett byte av föreningsform verkar vara så intressanta att man noga bör utreda detta och vilken föreningsform som är fördelaktigast för oss att tillhöra.

Bo-Göran Mellroth

Violgatan 9 A