



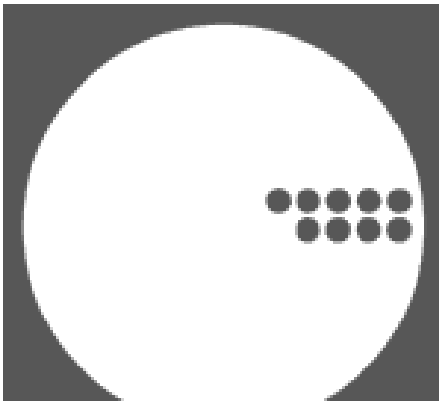
Många goda råd...

#### Ombildning av olika skäl

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt var också en angelägen fråga på mässan. De flesta ombildningarna äger rum i storstädernas centrala delar, men på mässan togs också ombildning upp ur ett helt annat perspektiv. Under ett seminarium med temat "ombildning av ytterstaden" ventilerades möjligheten att omvandla för att få bukt med segregationsproblem och andra sociala problem i invandrartäta bostadsområden.

#### Skattefrågan

Inte en stol var ledig vid mässans angelägna avslutningsseminarium. Frågetecknen och orosmolnen är många kring boendekostnaden, framför allt i



väntan på att Fastighetsbeskattningskommittén ska bli färdig med sitt arbete. SBCs vd Ulrika Francke var moderator under seminariet med experter från SBC och HSB. Det konstaterades bl a att bostadsrätten är överbeskattad med ca fyra miljarder. "Låt inte verkligheten störa" var Ulrika Franckes ord på vägen till kommittén. Hon ville med detta uppmana till kontakter med de som har erfarenhet och kunskap i frågan, t ex paneldeltagarna.

#### Många besökare

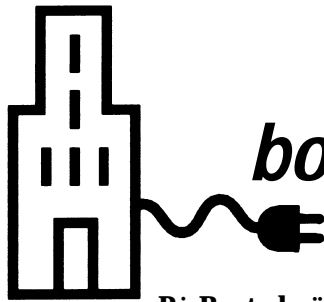
Närmare 10.000 besökare hittade till Sveriges första bostadsrättsmessa – en mycket bra siffra!

Vi arrangerar konstaterar att den första bostadsrättsmässan blev en succé och ett viktigt tillfälle att nå många medlemsföreningar och bostadsrätts-havare för att öka kunskaperna om bostadsrätt.

Bostadsrättsmässan har kommit för att stanna! ■

► [chris.hammar@sbc.se](mailto:chris.hammar@sbc.se)

### Förmånligt erbjudande



## Bredband och bostadsrättsportal

På Bostadsrättsmässan i Stockholm nyligen presenterade SBC sin nya bostadsrättsportal med bredbandsanslutning. Den 15 september i år kommer SBC att öppna portalen som också kommer att innehålla SBCs nya hemsida.

Portalen kommer att tillsammans med den teknik som installeras att underlätta styrelsernas arbete och kontakterna med medlemmarna. Arbetet med utvecklandet av portalen äger nu rum inom ett av SBC och ITC (Scandinavia IT Community AB) gemensamt ägt bolag, SBC Community Service AB.

#### Erbjudanden

Föreningarna erbjuds två möjligheter till uppkoppling, antingen via ett nätverk som installeras i huset eller via uppkoppling genom befintliga telefonledningar, s k ADSL. För att man ska kunna dra nytta fullt ut av de tjänster som portalen kommer att kunna erbjuda måste i allmänhet ett nytt nätverk (s k LAN) installeras i huset. Detta nätverk ger också uppkopplingshastigheter som är ca 4 – 20 gånger snabbare än telefonledningsalternativet. För den tekniskt intresserade kan nämnas att hastigheten mot internet är 2 – 10 Mbit/sek. En förutsättning för att SBC – oavsett vilket alternativ som väljs – ska kunna ansluta föreningen till bredband är att minst 30% av föreningens lägenheter blir anslutna. Alternativet med nätverk i huset kan också kombineras med s k fast telefoni till mycket förmånliga villkor.

#### Kostnaderna

Kostnaden för bredband består av en engångskostnad för anslutning och en löpande månadskostnad.

Månadskostnaden för ständig internetuppkoppling och anslutning till SBCs portal blir 200:- per ansluten lägenhet. Denna avgift betalas vanligen av bostadsrätts-havaren. Anslutningsavgiften är 475:- per lägenhet. Detta pris är inklusive moms och innefattar fem e-postadresser och utrymme för egna

hemsidor och all behövlig teknisk utrustning såsom nät-verkshort, kabel, bruksanvisningar. Om föreningen inte har ett nätverk i huset måste ett sådant installeras. SBC kan åta sig att ombesörja denna installation för 1.325 kronor per lägenhet. Föreningen kan också välja alternativet att själv handla upp installationen. SBC kan även i det fallet bistå med rådgivning.

Avtalstiden är två år. Har SBC ombesörjt nätverksinstallationen övergår äganderätten till nätet till föreningen efter fem år.

#### Alternativ med ADSL (befintliga telefonlinjer)

Anslutningsavgiften är 975:-. Vill man ha ett startpaket med nätverkshort, anslutningskabel och bruksanvisning kostar detta 395:-. Avtalstiden är också här 2 år. Samma förutsättningar gäller som för det andra alternativet vad avser e-postadresser, hemsidor och anslutning till portalen.

SBC kommer i fortsättningen att hålla ett antal seminarier för att närmare presentera portalen och de tekniska frågor som hör samman med den. De priser som nämnts ovan är generella och SBC kan så snart som möjligt teckna avtal med intresserade föreningar. SBC måste dock reservera sig för att det kan finnas lokala variationer såsom exempelvis byggtekniska problem eller geografisk belägenhet som gör att prisbilden kan se annorlunda ut. SBC måste då i stället lämna offert. Vi ser gärna att föreningarna hör av sig och anmäler sitt intresse. Detta kan göras antingen genom att använda det formulär som finns med i föregående nummer av SBC Direkt (nr 4/00) eller genom att e-posta till SBC under adress [bredband@sbc.se](mailto:bredband@sbc.se) ■

► [goran.olsson@sbc.se](mailto:goran.olsson@sbc.se)

## Vem beslutar om stambyte?

**Som bekant finns det en Bostadsrättsnämnd, som har tillkommit på SBCs initiativ. Nämnden kan yttra sig över tvister mellan en bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningens styrelse. Båda parter bereds tillfälle att yttra sig. Nämnden gör en opartisk bedömning i ärendet.**

I nämnden sitter bl a f d domare i högre domstolar. Nämndens yttranden är inte bindande utan endast vägledande. Syftet med nämndens verksamhet är att minska risken för att parterna inleder dyra och tidsödande processer i domstol. Förfarandet är skriftligt och avgiftsbelagt. Någon form av rådgivning till allmänheten, exempelvis per telefon, förekommer inte.

### Oacceptabelt sätt

Nämnden har nyligen yttrat sig över vissa frågor som har samband med stambyte i en bostadsrättsförenings fastighet. I den fastighet som tillhör den aktuella bostadsrättsföreningen har under senare år flertalet stammar blivit utbytta. Vissa bostadsrättshavare har – utöver den stam som leder till bl a badrum etc – till sina lägenheter en särskild stam som är ansluten till "tvättrum" i deras lägenheter. Denna senare stam är inte utbytt. Enligt bostadsrättshavarna avser inte styrelsen att låta byta stammen. De har understrukit att tvättrummen, som fanns vid förvärvstillfället, är viktiga funktioner i deras boende som de inte vill avstå från. De gjorde hos nämnden gällande att styrelsen på ett oacceptabelt sätt har särbehandlat dem gentemot övriga medlemmar i föreningen. Enligt bostadsrättshavarna borde stammen bytas snarast och förses med varmvatten. De ställde vidare frågan om de hade

rätt till ekonomisk kompensation på grund av dröjsmålet med stambytet.

### Bostadsrättsnämndens uttalande

Bostadsrättshavarna är berättigade att få den särskilda stam som är ansluten till deras "tvättrum" utbytt. Det ankommer dock inte på enskilda bostadsrättshavare att avgöra när stambyte som berör deras lägenheter skall äga rum, utan detta är en föreningsfråga. I förevarande fall har styrelsen uppgivit att föreningens tidplan innebär att bl a stambyten skall ske inom fem år räknat från oktober 1996. Detta innebär att det bör åvila föreningen att byta bl a den i detta ärende aktuella stammen före oktober år 2001. Skulle så inte ske uppkommer ofrånkomligt frågan huruvida föreningens handlande är i överensstämmelse med den likhetsprincip som skall respekteras av bostadsrättsföreningar. När ett stambyte sker skall såvitt gäller kostnader samma villkor gälla som vid tidigare stambyten.

När byte av den här aktuella stammen sker bör utgångspunkten vara att standardhöjning till varmvatten sker. Så som anförts ovan ankommer det i princip på föreningen att avgöra när stambyte skall ske. Därmed kan någon ekonomisk kompensation inte komma ifråga för de bostadsrättshavare som får stambyten senare än andra. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

## Riksdagens bostadsutskott hos SBC

**För att på bästa sätt kunna företräda medlemsföreningarna i angelägna frågor upprätthåller SBC kontinuerligt kontakt med tjänstemän inom förvaltningsorgan samt folkvalda politiker.**

Att tillhandahålla adekvat information till alla typer av beslutsfattare är en av SBCs viktigaste uppgifter. Den 14 mars

gjorde riksdagens bostadsutskott sitt årliga besök hos SBC. Under fyra timmar försåg vi både kansliets tjänstemän och utskottets ledamöter med information i syfte att ge vår syn på en rad olika övergripande bostadspolitiska frågor. Främst diskuterades redan kända delar av fastighetsbeskattningskommitténs betänkande som läggs den 2 maj. ■

► thomas.lagerqvist@sbc.se

## Varför avskrivning?

Frågor kring föreningens avskrivning av byggnaden är ständigt återkommande i bokslutstider. Avskrivningar görs för att fördela en anläggningstillgångs livslängd över åren. Varje år skall belastas med sin del av värdeminskningen. Avskrivningen skall inte följa godtyckliga regler eller relateras till det resultat föreningen vill visa. Det finns riktlinjer och rekommendationer från bokföringsnämnden att följa. I nämndens uttalande BFN U (87:8) sägs: "Avskrivning skall ske med belopp som svarar mot lämplig avskrivningsplan upprättad med utgångspunkt i tillgångens anskaffningsvärde. Att underlåta avskrivning är inte förenligt med bokföringslagen. För själva huskroppen bör det kunna godtas att avskrivningen utsträcks under lång tid. Den omständigheten att byggnaden är föremål för värdestegring utgör inte skäl att underlåta avskrivning."

Att göra avskrivningar med samma belopp som man amorterar de lån som tagits är ingen bra metod i äldre föreningar eftersom amorteringarna kan variera kraftigt mellan åren.

### Stor uppmärksamhet

Vad är då en lämplig avskrivningsprocent? Enligt revisor Ralf Toresson på KPMG är ett lämpligt avskrivningsintervall 1-2% beroende på byggnadens skick, vanligtast är 1,5% år. Han uppmanar föreningens styrelse att ägna frågan om avskrivningar stor uppmärksamhet. Vill föreningen minska sitt behov av drastiska avgiftshöjningar i samband med större underhållsåtgärder bör föreningen under en längre period bygga upp ett över-skottskapital genom att låta fonderingar och avskrivningar överstiga amorteringarna av föreningens lån, påpekar Ralf Toresson KPMG Bohlins.

Föreningens styrelse bör långsiktigt diskutera föreningens ekonomi och följa bokföringsnämndens uttalande om att avskrivningar skall göras samt upprätta en plan över dessa. ■

► anna.molgard@sbc.se

Returneras vid obeställbarhet till:  
SBC  
Box 47650, 117 95 Stockholm

## Stockholmsföreningar

# Kostnadsfri brandskyddsutbildning



Stockholms Brandförsvaret erbjuder bostadsrättsföreningar i Stockholms kommun utbildning i brandskydd. Föreningar belägna i andra kommuner kan kontakta respektive Räddningstjänst om möjligheter till liknande kursererbjudande.



### Utbildningen omfattar

- mänskligt beteende
- brandens uppkomst
- brandförlopp
- teori handbrandsläckare
- brandförlopp inomhus
- utrymning i rökfylld miljö

Utbildningen sker på kvällstid eller under helger och äger rum hos respektive bostadsrättsförening eller på annat lämpligt ställe och tar ca två timmar. Utbildningen är kostnadsfri!

För bokning av arrangemang kontakta Stockholms Brandförsvaret, Göran Carnebo, tel 08-454 89 38 eller Kjell Dahl, tel 08-454 89 34 eller Ronny Eriksson, tel 08-454 89 32

För mer information kontakta Pär Markgren, tel 08-785 32 67, e-post [par.markgren@stockholm.hsb.se](mailto:par.markgren@stockholm.hsb.se)

► [peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

## Stockholmsföreningar

### Att sitta i styrelsen – vårens sista kurstillfälle

Välkomna att anmäla er till grundkursen för styrelseledamöter. Kursen tar upp vad en styrelseledamot måste känna till för att på ett riktigt och effektivt sätt kunna sköta föreningen och företräda medlemmarna. Om fler än en deltagare från samma förening anmäler sig erbjuder vi ett **specialpris på 575 kr** för o m deltagare två

- Datum:** Första delen tisdag 6 juni. Andra delen torsdag 8 juni. Kurstid kl 17 – 21.  
**Plats:** SBCs hörsal på Liljeholmen (vägbeskrivning med kursbekräftelsen).  
**Avgift:** 1.475 kr + moms.  
**Anmälan:** Faxe/ring eller skicka din anmälan **senast den 31 maj** till:  
SBC, Medlemsservice, Box 47650, 117 95 Stockholm.  
Tel 08-775 72 00, fax 08-775 73 48.

## Regeringsbeslut

### Ägarlägenheter utreds

**Rätten att äga sin lägenhet med lagfart på samma sätt som man kan äga en villa har återigen debatterats under våren. Regeringen har beslutat tillsätta en utredning för undersöka denna möjlighet, som kräver s k tredimensionell fastighetsbildning.**

Idag avgränsas fastigheter ifrån varandra genom vertikala gränser i markplanet.

Tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastigheter måste kunna avgränsas även horisontellt. Frågan om ägarlägenheter har diskuterats sedan slutet av 1800-talet och är alltså ingen ny tanke. Formen finns i många andra länder och lär fungera bra. Det handlar om att kunna bilda fastigheter som inte har direkt markkontakt. Riksdagens bostadsutskott har av regeringen begärt en förutsättningslös utredning om hur denna fråga ska kunna lösas. Regeringen har därför nyligen tillsatt en utredning för att se över möjligheten att göra nödvändiga lagändringar. I storstädernas cityområden skulle det med ägarlägenheter vara möjligt för hyresvärdar att bygga på befintliga hus med flera våningar. Detta är idag en icke lönsam affär för fastighetsägarna men med ägarlägenheter skulle det bli intressant och ett sätt att komma till rätta med den skriande bostadsbristen. ■

► [peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

**SBC Direkt** utges av SBC, Box 47650, 117 95 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se)  
Internet: [www.sbc.se](http://www.sbc.se) Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Layout: Thomas Kjellander.