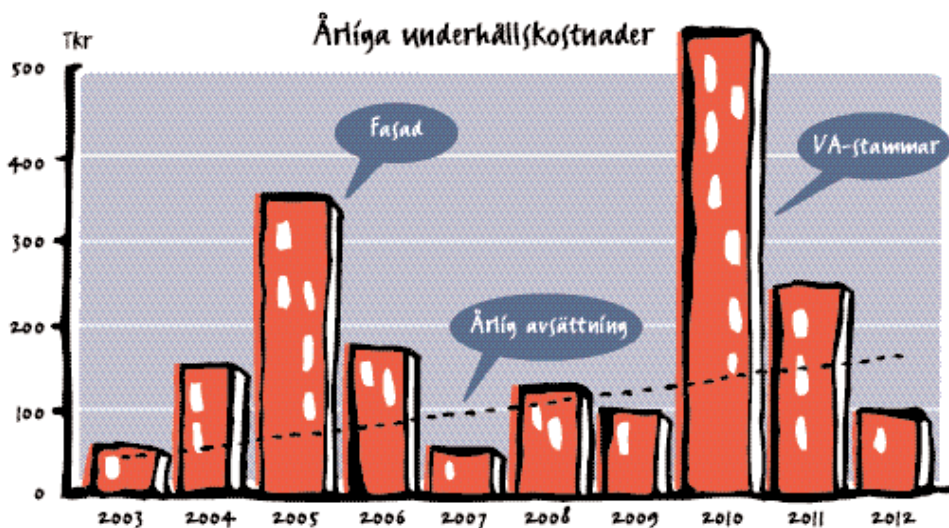


Tema: Fastighet



HELENA HALVARSSON

Med kunskap om när tidigare åtgärder utförts kan kommande åtgärder förutses i tiden.

Planera för stabilare ekonomi

Föreningens största tillgång är fastigheten. Att vårda och underhålla sitt hus är för de flesta en självklarhet. Däremot är det inte alltid så självklart när underhållet bör utföras, hur det ska göras och till vilken kostnad det måste ske.

En långsiktig underhållsplan underlättar styrelsens arbete på många sätt. Genom att dokumentera, planera och budgetera är det lätt att få svar på frågorna när, hur och hur mycket.

Dokumentation över tidigare utförda underhållsarbeten är viktig för kontinuiteten när nya ledamöter efterträder de gamla. Här är underhållsplanen en viktig historieskrivning. Med kunskap om när tidigare åtgärder utförts kan kommande åtgärder förutses i tiden.

Att samordna olika underhållsåtgärder som är beroende av varandra, exempelvis tak och fasad samt fasad och fönster, tar tid. Därför bör planeringen för ett under-

hållsarbete börja flera år före byggstart. Med god framförhållning görs saker i rätt ordning vilket ger lägre totalkostnader. Upphandlingen kan också ske utan tidspress vilket ger lägre anbud.

Budgetering av kostsamma underhållsåtgärder måste också ske i god tid. Underhållsplanen visar flera år i förväg att en stor kostnad nalkas. Styrelsen kan då sätta av medel för framtiden och anpassa årsavgifterna efter behovet. På så sätt kan man undvika stora avgiftshöjningar och medlemmarna i föreningen har lättare att planera sin egen ekonomi.

SBC Direkt kommer i följande nummer att följa hela underhållsprocessen från underhållsplanen fram till slutbesiktigad underhållsåtgärd.

Fram till den 22 februari kan du få snabba svar på frågor om underhållsplanering. Skicka e-post till: underhall@sbc.se

Torsten Gustafsson,
torsten.gustafsson@sbc.se

Utlandskurs

Vårens kurser på SBC

Styrelseledamöter, suppleanter och revisorer över hela landet är välkomna att delta i vårens utbildningsaktiviteter.

Det program med presentation av kurserna och anmälingstalong har skickats ut till alla medlemsföreningar. Anmälan om deltagande kan också göras på SBCs hemsida, på telefon eller via e-post till närmaste SBC-kontor. Om fler från samma förening deltar i samma kurs ges rabatt på avgiften.

En kurs som väcker stort intresse är »Att hålla föreningsstämma«. Kursen är en förberedelse inför årsmötet och tar upp både juridiska och praktiska genomförandefrågor.

Frågan om så kallade äkta/oäkta föreningar analyseras under kursen »Ekonomisk planering«. Där ges också tillfälle att på djupet diskutera vilka steg och mått en förening kan ta för att uppnå bästa resultat mot bakgrund av de allt högre taxeringsvärdena.

Anmälningsstiden till höstens utlandskurs i Budapest går ut den 10 april. Det är en fördjupad grundkurs för alla dem som vill sätta sig in i hur man sköter en förening på bästa sätt. Fler kurser finns att välja bland i kursprogrammet.

Välkomna till vårens kurser!

Peder Halling, peder.halling@sbc.se

Ekonomi

Viktigt om bokslut

Inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår ska bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar hålla ordinarie föreningsstämma. På stämman ska styrelsen lägga fram årsredovisning och revisionsberättelse. Ju tidigare styrelsen börjar med sitt förberedande arbete, desto bättre underlag för det slutliga arbetet. Börja med att göra en tidplan för arbetet; det är flera viktiga tidpunkter som bör iakttas.

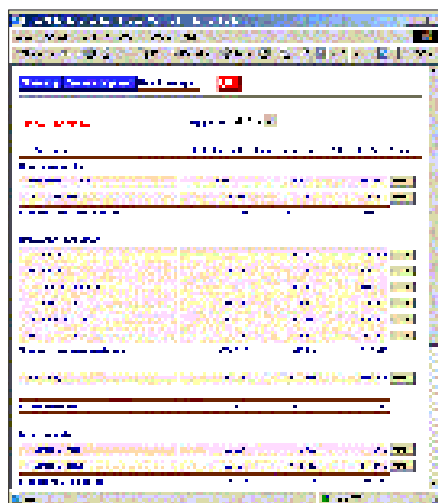
Mer info på www.sbc.se.

Webbeko för snabb överblick

De föreningar som använder SBCs tjänst »ekonomisk förvaltning« har möjlighet att följa den ekonomiska redovisningen på Internet. Genom att logga in på SBCs medlemsida kan föreningen med hjälp av tjänsten Webbeko dag för dag följa vad som händer i föreningens ekonomi.

Tjänsten Webbeko innehåller bland annat resultat- och balansräkning, saldolista över hyra och avgifter samt kontraktssammanställning. Både enskilda konton och fakturor kan granskas. Det går även att se hur föreningens hyror och avgifter betalts.

Den ekonomiska informationen hantearas på ett säkert sätt. Den information som föreningarna får tillgång till förs över från ekonomisystemet till en separat server varje dygn. Föreningen har endast tillträde till sin förenings ekonomiska redovisning via sitt unika lösenord.



Med Internettjänsten Webbeko kan föreningar lätt följa den ekonomiska redovisningen.

För att kunna använda SBCs Webbeko måste föreningen ha datorutrustning med möjlighet till Internetuppkoppling. Infor-

mationen presenteras på ett sådant sätt att grundkunskaper i ekonomi och Internet är tillräckligt för att skapa en överblick över föreningens aktuella ställning.

SBC erbjuder nu föreningarna att teckna ett separat avtal för informationen via nätet. Kostnaden är uppdelad i dels en engångskostnad för anslutning av föreningen och dels i en månatlig kostnad. I nuvarande utformning av webbinformationen är anslutningskostnaden 1 000 kr oberoende av föreningens storlek. Den månatliga kostnaden är relaterad till föreningens storlek. Vid 1–50 objekt är månadskostnaden 200 kr, vid 51–100 objekt 400 kr samt över 100 objekt 600 kr. Efter inskickad intresseanmälan kommer föreningarna att i turordning bli kontaktade för att skriva avtal och därefter bli uppkopplade.

*Anna Mölgård,
anna.molgard@sbc.se*

Ordningsregler – ett bra hjälpmedel

Ordningsregler kan på många sätt öka trivseln i en förening. För att underlätta styrelsens arbete med ordningsregler har SBC tagit fram ett förslag på basregler.

I många föreningar finns behov av konkreta regler att tillgå när trivsel- och ordningsfrågor kommer på tal. Finns problem med ordningen är det enklare för styrelsen att hävda vad som faktiskt gäller när ordningsregler finns. Det förenklar också när nya medlemmar flyttar in.

SBC har tagit fram generella ordningsregler, vilka måste anpassas till varje före-

nings specifika förhållanden. De tar bland annat upp frågor kring lägenhetsunderhåll och ordning i trapphus, entréer, tvättstuga, vind och källare. Andra frågor som tas upp är sophämtning, el- och elektronikavfall, tidningsinsamling; balkonger, husdjur, cyklar och barnvagnar. Även regler kring andrahandsuthyrning finns med.

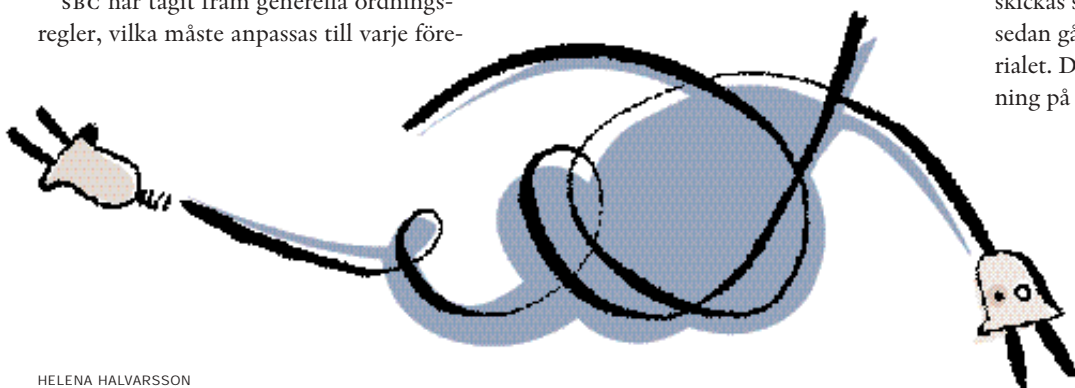
Sist men inte minst innehåller reglerna även påpekande om att iaktta hänsyn i grannförhållanden samt värdet av att vårda föreningens gemensamma egendom

och vara sparsam med förbrukning av vatten och el.

Det är lämpligt, men inte nödvändigt att ordningsregler beslutas av föreningsstämman för att så många som möjligt ska förmås att följa reglerna. Formellt sett kan dock styrelsen ensam fatta beslut om det skulle vara det lämpligaste.

Medlemsföreningar erbjuds basreglerna utan extra kostnad. Två olika typer har tagits fram, en för boende i flerfamiljshus och en för småhusföreningar. De kan beställas via SBCs hemsida. Dokumentet skickas som bifogad fil och föreningen kan sedan gå in och göra anpassningar i materialet. Det går även bra att göra en beställning på telefon hos närmaste SBC-kontor.

*Peder Halling,
peder.halling@sbc.se*



Om du är osäker på vad du ska göra av ditt elavfall kan det vara bra att ta del av föreningens ordningsregler.



Mervärden genom SBCs nya försäkringssamarbete

Som framgått i SBC Direkts decembernummer har SBC inlett ett nytt försäkringssamarbete.

Under februari får alla medlemsföreningar ett specialutskick med information om aktuella erbjudanden och kontaktvägar.

SBC har tecknat avtal med Skandiabanken och If för att gemensamt utveckla produkter och tjänster för SBCs medlemsföreningar, boende i föreningarna och SBCs bosparmedlemmar. Samarbetet omfattar utveckling av konkurrenskraftiga försäkringsprodukter, skadeförebyggande åtgärder, skadeuppföljning, skadeservice och försäkringsjuridiska frågor. SBC har under 2001 arbetat intensivt med att finna lämplig partner för ett långsiktigt samarbete på försäkringsområdet, och har nu valt att fortsättningsvis endast ha en samarbetspartner gällande försäkringar, vilket således innebär att tidigare avtal har upphört.

SBCs nya fastighetsförsäkring ger bredast tänkbara grundskydd, men innehåller dessutom flera värdefulla mervärden.

Några exempel är:

- styrelseansvarsförsäkringen omfattar även lekmannarevisor
- försäkringen omfattar skador på grund av utifrån inträngande vatten
- ersättning för glas gäller obegränsad yta
- rättsskyddet inkluderar tvist med bostadsrättshavare och lokalhyresgäst
- bostadsrättsförsäkringstillägget för boende ingår i föreningens fastighetsförsäkring
- bostadsrättstillägget kan tecknas även av bostadsförening.

En attraktiv hemförsäkring erbjuds alla boende i SBCs föreningar och SBCs bosparmedlemmar. Försäkringsbeloppet är generöst, 800 000 kr, och ensamboende betalar endast 60 procent av försäkringspremien. Dessutom slipper alla boende i de föreningar som väljer SBCs nya fastighetsförsäkring teckna bostadsrättstillägg.

Genom samarbetsavtalet med Skandiabanken och If kommer boende och bosparmedlemmar få speciella erbjudanden

– förmåner som kommer att finnas på SBCs hemsida. Viss personlig sparräddgivning kommer att finnas tillgänglig i avvaktan på hemsidans erbjudanden.

Speciell kontaktlista bifogas i det utskick som går till styrelserna under februari månad.

*Chris Hammar
chris.hammar@sbc.se*



Under februari får alla medlemsföreningar ett utskick om försäkringserbjudanden.

Bostadsrättsmässan

Succémässan drar till Göteborg

Två succéer i Globen i Stockholm visade att en mäs­sa med bostadsrätt som tema väcker intresse.

Nu flyttas konceptet ut i landet. Den 12–14 april är det dags för Göteborg i Svenska Mässans lokaler.

Bostadsrättsmässan bjuder på tre dagars kraftsamling av kompetens och erfarenhet kring bostadsrätt – för bostadsrätts­havare, föreningsstyrelser, presumtiva bostadsrätts­havare, inköpare och förvaltare.

Precis som i Stockholm genomförs mässan som ett samarrangemang mellan SBC, HSB och Riksbyggen. Även upplägget blir detsamma med utställning, hant-

verkstorg och seminarier. På mässgolvet presenteras såväl produkter som tjänster för bland annat inredning, säkerhet, utemiljö och fastighetsförvaltning.

Bostadsrättsmässan är ett ypperligt forum för ett rejält kunskapslyft genom kortinformationer i ett så kallat Speakers Corner, rådgivning från specialiserade bostadsrättsjurister och seminarier kring högaktuella ämnen.

Vi hoppas så många som möjligt tar vara på tillfället att besöka mässan. Vi erbjuder fri entré för SBCs medlemmar – se kupongen nedan.

Chris Hammar,
chris.hammar@sbc.se

Frågor&Svar

? Inför vårt årsmöte har det gått ut en kallelse med dagordning till medlemmarna.

a) Får man på sådan dagordning ha en punkt »övrigt«?

b) Kan man före eller på mötet komplettera dagordningen genom att till exempel säga att man inte godtar dagordningen utan vill göra ett tillägg?

! a) Man kan ha en punkt övrigt, men beslut får inte fattas under denna punkt, utan den är i så fall till för allmän information och/eller diskussion. Skilj på rena stämmoförhandlingar och allmän information. Avsluta stämman och informera sedan.

b) Ändringar av dagordningen får inte göras före mötet om kallelsen har gått ut. Om sedan stämman väljer att inte godkänna dagordningen (det finns ju en punkt på dagordningen om att densamma ska godkännas eller inte) utan vill göra tillägg så är det stämman som fattar beslut om detta.

Varsågod!

Din fribiljett från SBC till Bostadsrättsmässan 12–14 april 2002
Värde 100 kr

Biljetten gäller som **fri entré** valfri dag under Bostadsrättsmässan 12–14 april på Svenska Mässan i Göteborg.

Öppettider:

Fre­dag 12 april kl 10.00–17.00
Lör­dag 13 april kl 10.00–17.00
Sön­dag 14 april kl 11.00–17.00



Vänligen kryssa för i vilken roll Du besöker mässan:

- Styrelsemedlem i bostadsrättsförening
 Bostadsrättshavare
 Bosparare
 Annat: _____

Välkommen!



Redaktion

Ansvarig utgivare Ulrika Francke

Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling och Göran Olsson

Produktion Alexandra Carback/
Journalistgruppen AB,

Form Magdalena Taubert
/Journalistgruppen AB

Repro Turbin AB

Tryck Primatryck

Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353, 111 83 Stockholm

Tel 08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Läs mer på :

www.sbc.se