

Tema: Fastighet

Upphandling av entreprenad – inget för amatörer

I föregående SBC Direkt beskrev vi hur man med hjälp av en underhållsplan kan förutse kommande underhållsåtgärder och därmed i god tid kan påbörja upphandlingen av entreprenadtjänster.

Den som har god framförhållning hinner undersöka fastigheten, ta fram lämpliga underhållsmetoder och upprätta ett upphandlingsunderlag. Genom att besiktiga alla berörda byggdelar i fastigheten och ta fram tidigare dokumentation i form av till exempel ritningar får man ett bra underlag för att göra en beskrivning av arbetena, till exempel stambyten, balkongutbyggnad eller fasadrenovering.

Med ett bra upphandlingsunderlag kan man sedan få in jämförbara anbud och därefter skriva entreprenadavtal med så lite oförutsedda kostnader som möjligt.

General eller total

För entreprenadarbeten tillämpas i huvudsak två olika upphandlingsformer: generalentreprenad och totalentreprenad. I generalentreprenaden beskriver beställaren noggrant hur och vad entreprenören ska göra. Detta ger beställaren möjlighet att styra över projektet i detaljer men innebär också risker för beställaren eftersom det är den som ansvarar för att beskrivningarna går att arbeta efter.

Vid underhåll och ombyggnader i gamla fastigheter är inte alla förutsättningar kända och det kan då vara lämpligare att i stället välja totalentreprenad. I totalentreprenaden behöver beställaren inte beskriva i detalj hur och vad som ska göras; entreprenören ska själv utifrån sin erfarenhet bedöma detta. Entreprenören får då större frihet att lösa problemen men har å andra sidan ändå funktionsansvaret när allt är klart. Beställaren kan även i totalentreprenaden påverka utformningen genom att i en så kallad rambeskrivning tala om vilka material man vill ha. Upphandlingsunderlaget för en totalentreprenör består förutom rambeskrivningen av administrativa föreskrifter och någon form av be-



Det räcker inte med ett handslag. Ett skriftligt avtal ska tecknas av firmatecknare för beställare och entreprenör.

skrivning av det befintliga utförandet, exempelvis en inventering och befintliga ritningar från husets uppförande.

Utvärdering och avtal

Med ett bra upphandlingsunderlag blir ofta utvärderingen enkel. Förutom offererat pris kan även föreslagna arbetsmetoder, tidplaner och inte minst referenser vägas in i bedömningen.

Lämpligt är att i större entreprenader bjuda in en eller flera entreprenörer på ett möte där de får presentera sig och berätta hur de tänkt genomföra entreprenaden.

När föreningen som beställare fattat beslut om vilken entreprenör som ska anlitas ska ett skriftligt avtal tecknas av firmatecknare för beställare och entreprenör. Avtalet kan antingen skrivas på ett formulär för entreprenadavtal eller som ett upphandlingsprotokoll. I båda fallen undertecknas dessa av båda parter. Viktigt är att förändringar och tillägg till upphandlingsunderlaget dokumenteras och biläggs dessa dokument.

Torsten Gustafsson torsten.gustafsson@sbcsbc.se

Har du frågor om upphandling?

Ställ dem direkt till SBC:s erfarna upphandlare. Webbfrågan hålls öppen mellan den 10 och den 24 april och adressen är: upphandling@sbcsbc.se



SBC ger förslag till Bokföringsnämnden

SBC har tillskrivit Bokföringsnämnden för att redovisningspraxis ska skapas för avsättning till föreningens reparationsfond. Sedan bostadsrättsföreningar 2000 blev skyldiga att följa nya årsredovisningslagen (1995:1554) saknas en anvisning i resultat- och balansräkningen för avsättningen. SBC kommer därför med ett förslag till Bokföringsnämnden att avsättningen skall finnas kostnadsförd i varje års resultaträkning under Övriga rörelsekostnader. I balansräkningen anser SBC att fondens behållning ska återfinnas mellan bundet och fritt eget kapital under rubriken "Fonder".

Anledningen till att SBC engagerat sig i denna fråga är att den samlade erfarenheten visar att det för att uppnå en sund och långsiktig ekonomisk stabilitet i bostadsrättsföreningar krävs aktiv planer-

ing av framtida underhåll med tillhörande avsättning till reparationsfonden. Föreningarna har inskrivet i sina stadgar en årlig lägsta avsättning till föreningens reparationsfond. Denna avsättning täcker oftast inte det behov som föreligger. För att möta det verkliga behovet bör föreningarna låta upprätta en underhållsplan, där de i kommande underhållsåtgärder pris- och tidsätts. Utifrån denna plan kan sedan föreningen hitta en nivå på sina avsättningar som stämmer överens med det framtida behovet, och som finansieras i föreningens årliga ekonomi. SBC:s resonemang främjar föreningarnas långsiktiga fortlevnad och välmåga.

Brevet i sin helhet återfinns på SBC:s hemsida.

*Anna Mölgård
anna.molgard@sbc.se*

Hyresgäster får stärkt inflytande vid ombyggnader

Riksdagen har beslutat om stärkt hyresgästinflytande vid ombyggnader och renoveringar i fastigheten vid till exempel stambyten. Om föreningen även har hyresgäster och då som hyresvärd vill bygga om, ska hyresnämnden i sin prövning, om hyresgästen inte ger sitt samtycke till åtgärderna, väga föreningens intresse av en ombyggnad mot de skäl som hyresgäster i allmänhet kan tänkas ha för att inte vilja bygga om.

Föreningen blir skyldig att meddela varje hyresgäst om planerade förändringar minst två månader innan föreningen kan söka tillstånd för ändringen hos hyres-

nämnden. Avsikten är att det ska bli dialog mellan parterna om vad som är rimligt att göra.

Hyresnämnden ska kunna förbjuda ändringar som planeras utan att hyresgästen har godkänt dem eller att hyresnämnden har givit sitt tillstånd. En åtgärd som genomförs utan att ha blivit godkänd eller fått tillstånd ska inte kunna påverka hyressättningen förrän fem år efter det att åtgärden slutfördes.

Lagändringarna har trätt i kraft den 1 april 2002.

*Christer Högbeck
christer.hogbeck@sbc.se*

Sista chansen att fyllnadsinbetala

Vill föreningen undvika att få restskatt för 2001 måste fyllnadsinbetalning ske senast fredagen den 3 maj. Föreningens deklaration skulle ha varit Skattemyndigheten tillhanda senast tisdagen den 2 april. Lämnas den senare tillkommer förseningsavgift.

Hur räknar man då ut om det krävs fyllnadsinbetalning eller om föreningen har överskjutande skatt att fordra?

+ Räkna ut föreningens fastighetsskatt
+ Föreningens schablonskatt
- Preliminärt inbetald skatt under
2001 + januari 2002
- = Överskjutande skatt att fordra
+ = Fyllnadsinbetalning måste göras

Inbetalning sker till föreningens skattekonto via bankgiro 5050-1055 eller Postgiro 489 01 03-7, föreningens organisationsnummer anges som skattekontonummer.

*Anna Mölgård
anna.molgard@sbc.se*

Juridik

Ny lag om försäljning av allmännyttan

Från och med den 1 april gäller en ny lag om försäljning av allmännyttiga (d v s kommunalt ägda) bostäder. Om ett sådant hus ska säljas till en bostadsrättsförening måste försäljningen godkännas av länsstyrelsen.

Denna regel är till för att säkerställa att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror även i framtiden ska få genomslag när man sätter övriga hyror i hus som ägs av privata värdar. Om det finns för få kommunala lägenheter med till exempel ett visst läge kvar i ett område kan det vara svårt att bedöma övriga hyror.

Den som söker tillstånd för försäljningen är skyldig att visa att det finns tillräckligt många allmännyttiga lägenheter kvar. Den som söker tillstånd ska också redovisa samtliga hyresgästers uppfattning om försäljningen. Dessa uppgifter måste alltså finnas med i ansökan om tillstånd till länsstyrelsen. Ansökan om tillstånd kan göras innan huset säljs.

*Peder Halling
peder.halling@sbc.se*

Råd och tips inför föreningsstämman

Mycket i hanteringen av en föreningsstämma följer direkt av lag- eller stadg bestämmelser, vilket innebär att föreningsstämman är starkt formbunden. Det finns ändå ett visst utrymme för ”fri tolkning” av procedurreglerna. Detta gäller särskilt stämмоordförandens roll – till exempel sättet att ställa proposition inför omröstning eller dra streck i debatten.

Utomstående ordförande

Det är ofta mindre lämpligt att föreningens ordförande också är ordförande under själva föreningsstämman. Det är ju styrelsens förvaltning som ska granskas och föreningens ordförande har inte sällan haft ett betydande inflytande över denna. I stället kan det vara en fördel att välja någon utomstående som leder stämman. Inte minst kan föreningens ordförande under stämman behöva koncentrera sig på annat än att leda själva mötet, till exempel att besvara frågor från medlemmarna.

Stämmoprotokoll

Det är viktigt att följa reglerna för hur stämmoprotokoll skall utformas, inte minst därför att beslut fattade av föreningsstämman kan överklagas. Protokollet är då en bevishandling som ska företas i domstol.

Det är stämмоordförandens ansvar att se till att protokoll upprättas på rätt sätt. Antingen gör han det själv eller utser en protokollförare. Lagen föreskriver endast beslutsprotokoll men inget hindrar att protokollet är fylligare i de delar som anses lämpligt. Långa diskussionsprotokoll bör dock undvikas.

Omröstning

Har stämman röstat i någon fråga ska protokollet ange hur omröstningen utfallit. Det innebär att gjorda yrkanden måste framgå och det antal röster som varje yrkande fått. Om någon reserverat sig mot beslutet skall protokollet innehålla uppgift om reservationen. Röstlängden ska tas in i protokollet eller fogas som bilaga.



KEROLD KLANG

Justering

Protokollet får det innehåll som protokollföraren anser vara riktigt. Det ska under tecknas av ordföranden och minst en av stämman utsedd justeringsman. Om en justeringsman har en annan uppfattning än protokollföraren om innehållet kan justeringsmannen vid sin namnteckning eller i särskild bilaga ange hur han för sin del anser att protokollet skall lyda i de delar han har en avvikande uppfattning.

Justering får nämligen inte göras i själva protokolltexten när protokollet väl är skrivet. En justeringsman kan inte vägra att justera protokollet under hänvisning till innehållet. Han får i stället anteckna avvikande mening på sätt som framgått ovan.

Offentlighet

Stämmoprotokollet är inte offentligt, men ska i justerat skick hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter

stämman. Det är viktigt att hålla den tiden eftersom protokollet kan överklagas inom tre månader från stämman. Det är inget krav på att protokollet skall lämnas ut till varje medlem, men det är vanligt att man gör så.

Förvaring

Protokollet liksom årsredovisningshandlingarna i original ska förvaras i minst tio år men gärna längre. Med tanke på att stämmoprotokollen snart borde bli ”historiska” finns det säkert anledning att förvara dem för evigt.

Efter stämman

Fundera över hur ni kan utnyttja tillfället för att göra något trevligt tillsammans med medlemmarna efter stämman. Varför inte bjuda på något gott att äta och dricka och passa på att skapa lite ”föreningsanda”. Det är i allmänhet väl utlagda pengar på trivselkontot!

*Peder Halling
peder.halling@sbc.se*

Regionstämma Syd

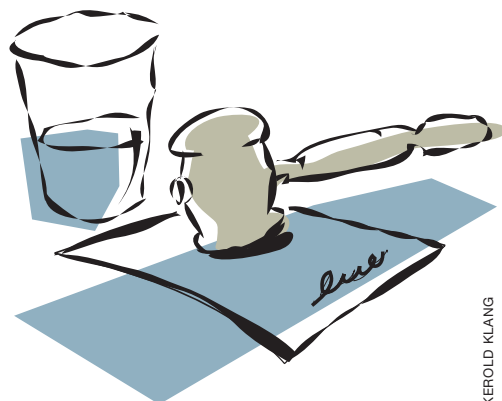
Vådan av att bli "oäkta"

Intressanta bospårprojekt, hur man sanerar hus från PCB, och problemen kring "oäkta" bostadsrättsföreningar var några av de ämnen som diskuteras på regionstämman i Malmö.

Regionchefen Lars Brossing informerade om flera intressanta bospårprojekt i regionen – i Västra Hamnen, i centrala Helsingborg och i Höllviken. På en fråga som ställts till stämman om projekt i Landskrona kunde vd Ulrika Francke berätta att SBC just nu undersöker några aktuella alternativ.

Efter att Bertil Hansson från Malmö miljöförvaltning berättat om arbetet med att sanera hus från PCB kom stämman att koncentrera sina diskussioner kring så kallade oäkta bostadsrättsföreningar, det vill säga föreningar där medlem och förening är annorlunda beskattad än vanliga bostadsrättsföreningar. Ulrika Francke och Göran Olsson redde ut begreppen: Anledningen till detta är att andelen bostäder upplåtna med bostadsrätt är för låg i förhållande till annan användning i fastigheten. En bostadsrättsförening som är oäkta beskattas som ett vanligt fastighetsbolag och bostadsrättsinnehavaren blir beskattad för sitt innehav. Reavinsten beskattas fullt ut och man har inte rätt till uppskov. Beskattningen får nästan alltid till följd att boendekostnaderna höjs, ibland dramatiskt.

Traditionellt är uppfattningen att det är föreningar som har mycket intäkter från uthyrda lokaler som riskerar att få ändrad skattestatus och bli oäkta. Det skulle således främst beröra centralt belägna föreningar i större städer. Andra faktorer som kan påverka skattestatusen är kommuners innehav av bostadsrätter för olika sociala ändamål. Handlar det om många bostadsrätter kan skattestatusen påverkas negativt. Detta är särskilt allvarligt



KEROLD KLANG

med hänsyn till att en bostadsrättsförening inte kan säga nej till en kommun som söker medlemskap, inte ens om medlemskapet skulle innebära att föreningen blir oäkta.

Ulrika Francke tog upp andra aktuella frågor kring skatterna och berättade att diskussioner förs om införandet av någon form av officiell registrering av bostadsrätter.

Fullmäktigeledamöter från region Syd:

Sonja Holmgren, Brf Canasta, Osby
Henrik Werner, Brf Rönnerholm, Malmö
Herbert Ekström, Brf Höken, Skanör
Åke Persson, Brf Bonifcius, Lund
Folke Skärblom, Bosparare, Malmö
Lennart Persson, Brf Jordgubben, Ängelholm
Richard Hansén, Brf Duvslaget, Sölvesborg
Lars Hoff, Brf Triangeln, Malmö
Olle Tullberg, Brf Lundatäppan, Lund
Sten Erlandsson, Brf Trasten, Växjö
Kent Olsson, Brf Docenten, Lund
Göran Andersson, Bosparar, Malmö
Bengt Samuelsson, Brf Hjälmaran, Malmö
Tor Landahl, Brf Äpplet, Malmö
Mats Enwall, Brf Ralf, Malmö

Ledamöter till regionrådet:

Folke Skärblom, bosparare, Malmö
Lars Hoff, Brf Triangeln, Malmö
Göran Andersson, bosparare, Malmö
Kent Olsson, Brf Docenten, Lund

Valberedning:

Uno Hansson Brf Hjälmaran, Malmö
Tore Landahl Brf Äpplet, Malmö
Olle Tullberg Brf Lundatäppan, Lund
Lars Brossing, utsedd av SBC:s styrelse.

På regionstämman i Malmö framfördes önskemål om att stämmorna ska rapportera i SBC Direkt. Därför ges detta nummer ut i fem olika utgåvor med information från respektive regionstämma. ■

Frågor&Svar

? När ska ordinarie föreningsstämma hållas?

! Den årliga föreningsstämman ska enligt lag hållas senast sex månader från verksamhetsårets slut. Stadgarna kan föreskriva en tidigare tidpunkt, dock senast den 30 juni när räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

? Vem får rösta på stämman?

! Vid föreningsstämman gäller, om inte stadgarna säger annorlunda, att varje medlem har en röst. Om flera medlemmar, till exempel makar eller sambor, innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

? Vem får vara ombud på stämman?

! Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka/ make eller sambo får vara ombud. Stadgarna kan dock utvidga kretsen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Redaktion

Ansvarig utgivare Ulrika Francke

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

Produktion Alexandra Carmback/
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

Regionstämma Väst

Penningplaceringar och oäkta föreningar

Intressanta bosparprojekt, vad man bör tänka på när föreningens överskott placeras och problem kring "oäkta" bostadsrättsföreningar var några punkter på dagordningen på regionstämman i Göteborg.

SBC har flera intressanta projekt att erbjuda bospararna. Presentation lämnades därför om nu aktuella bosparprojekt i Göteborg. På Västgötagatan byggs en befintlig fastighet på med 20 vindslägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Lägenheterna har varierande storlekar och kommer att vara färdigställda till sommaren 2003.

På Stora Nygatan 7-9 har SBC köpt en fastighet som ska moderniseras. Bospararna kommer att erbjudas inflyttning i de 32 lägenheterna nästa vår. På Sanatoriegatan 13 i Källtorp byggs en fastighet om. Bospararna kommer att erbjudas inflyttning i fyra av lägenheterna under våren 2002.

Efter att Per Unenge från Handelsbanken berättat om fonder och fondutveckling, och vad föreningarna ska tänka på vid placering av likvida överskottsmedel, redogjorde SBC:s vd Ulrika Francke och Göran Olsson för problematiken kring så kallade oäkta bostadsrättsföreningar. Så kallade föreningar där medlem och förening är annorlunda beskattad än vanliga bostadsrättsföreningar.

Anledningen till detta är att andelen bostäder upplåtna med bostadsrätt är för låg i förhållande till annan användning i fastigheten. En bostadsrättsförening som är oäkta beskattas som ett vanligt fastighetsbolag och även bostadsrättshavaren blir beskattad för sitt innehav. Reavinsten beskattas fullt ut och man har inte rätt till uppskov. Beskattningen får nästan alltid till följd att boendekostnaderna höjs, ibland dramatiskt.

Traditionellt är uppfattningen att det är föreningar som har mycket intäkter från uthyrda lokaler som riskerar att få ändrad skattestatus och bli oäkta. Det skulle främst beröra centralt belägna föreningar i större städer. Andra faktorer som kan påverka skattestatusen är kommuners innehav av bostadsrätter för olika sociala ändamål.

Handlar det om många bostadsrätter kan skattestatusen påverkas negativt. Detta är särskilt allvarligt med hänsyn till att en bostadsrättsförening inte kan säga nej till en kommun som söker medlemskap, inte ens om medlemskapet skulle innebära att föreningen blir oäkta.

Regionchefen Anne Almlund Rosengren berättade om verksamheten i Väst. Tillväxten är kraftig inom alla verksamhetsgrenar. SBC:s kursverksamhet, som tidigare inte rönt något större intresse, har i dag övertecknade kurser. Under året har ett stort antal föreningar ombildats och efterfrågan på teknisk förvaltning har ökat kraftigt. Till följd av tillväxten kommer SBC att byta lokaler under året.

Följande personer kommer från region Väst i SBC:s fullmäktige:

Håkan Axelsson, Brf Västra Skogen, Mariestad
Martin Stenström, Brf Vidblicksgatan 9, Göteborg
Birgitta Alvin, Brf Preussen, Jönköping
Kerstin Ekman, bosparare, Göteborg
Peter Ekman, Brf Drottningholm nr 1, Göteborg
Bengt Pennerhag, bosparare, Göteborg
Johan Hellstrand, bosparare, Oslo
Birgit Karlsson, Brf Götaberg, Göteborg
Mari Anne Norberg, bosparare/Brf Furan 16, Göteborg
Ann Christin Nordin, Brf Skottandia, Göteborg
Anita Blixt, Brf Larmtrumman, Göteborg
Ulf Persson, Brf Falkgatan 13-17, Göteborg
Birgitta Danielson, Brf Nordhemsgatan 62-64, Göteborg
Mats Hansson, Brf Lorensberg 7a, Göteborg
Åsa Markung, Brf Tegnersgatan/Hedåsgatan, Göteborg

Följande personer utgör valberedning:

Mari Anne Norberg, bosparare/Brf Furan, Göteborg
Bengt Pennerhag, bosparare, Göteborg
Håkan Friberg brf Gibraltargatan 12, Göteborg
Anne Almlund Rosengren, utsedd av SBC:s styrelse.

På regionstämman i Malmö framfördes önskemål om att stämmorna ska rapportera i SBC Direkt. Därför ges detta nummer ut i fem olika utgåvor med information från respektive regionstämma. ■

Frågor&Svar

? När ska ordinarie föreningsstämma hållas?

! Den årliga föreningsstämman ska enligt lag hållas senast sex månader från verksamhetsårets slut. Stadgarna kan föreskriva en tidigare tidpunkt, dock senast den 30 juni när räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

? Vem får rösta på stämman?

! Vid föreningsstämman gäller, om inte stadgarna säger annorlunda, att varje medlem har en röst. Om flera medlemmar, till exempel makar eller sambor, innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

? Vem får vara ombud på stämman?

! Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka/make eller sambo får vara ombud. Stadgarna kan dock utvidga kretsen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Regionstämma Mellansverige

Vådan av att bli "oäkta"

Ett 50-tal personer samlades på Atriumkonferens i Uppsala när Region Mellansverige höll stämma den 12 februari. De närvarande var ombud från bostadsrättsföreningarna inom regionen samt bosparare.

Inledningsvis redogjorde SBC:s vd Ulrika Francke och Göran Olsson för problematiken kring så kallade oäkta bostadsrättsföreningar. Så kallas föreningar där medlem och förening är annorlunda beskattad än vanliga bostadsrättsföreningar. Anledningen till detta är att andelen bostäder upplåtna med bostadsrätt är för låg i förhållande till annan användning i fastigheten. En bostadsrättsförening som är oäkta beskattas som ett vanligt fastighetsbolag och även bostadsrättshavaren blir beskattad för sitt innehav. Reavinsten beskattas fullt ut och man har inte rätt till uppskov. Beskattningen får nästan alltid till följd att boendekostnaderna höjs, ibland dramatiskt.

Traditionellt är uppfattningen att det är föreningar som har mycket intäkter från uthyrda lokaler som riskerar att få ändrad skattestatus och bli oäkta. Det skulle således främst beröra centralt belägna föreningar i större städer. Andra faktorer som kan påverka skattestatusen är kommuners innehav av bostadsrätter för olika sociala ändamål. Handlar det om många bostadsrätter kan skattestatusen påverkas negativt. Detta är särskilt allvarligt med hänsyn till att en bostadsrättsförening inte kan säga nej till en kommun som söker medlemskap, inte ens om medlemskapet skulle innebära att föreningen blir oäkta.

Vid stämman utsågs regionens ombud till SBC:s fullmäktige i maj. Följande personer valdes:

Göran Hjalmarsson, Brf Borggården, Gävle
Ulla Nyström, Brf Norra Ås, Nora
Claes-Göran Hedman, Brf Kvannen, Uppsala
Kjell Djurle, Brf KJ Hus nr 1, Uppsala
Sören Lund, Brf Gregor nr 1, Västerås
Curt Östberg, Brf Vikingen, Västerås
Lennart Karlsson, Brf Aspen, Skogstorp
Krister Tornberg, Bosparare, Örebro
Cecilia Sjöberg, Bosparare, Östhammar
Anita Wärnlund, Brf Norra Öna, Mora

Bo Sjöberg, Brf Havrelyckan, Åkersstyckebruk
Gun Rautio, Brf Bävern, Västerås
Nils-Ove Andersson, Brf Skölden, Västerås
Gösta Carlsson, Brf Fjalar 2, Uppsala
Siv Thidblom, Brf Östra, Norrköping
Kurt H Öberg, Brf Kantstenen, Uppsala

Stämman valde också representanter i regionrådet. Regionråd för kommande år kommer att vara:

Gösta Carlsson, Brf Fjalar 2, Uppsala
Gun Rautio, Brf Bävern, Västerås
Göran Hjalmarsson, Brf Borggården, Gävle
Curt Östberg, Brf Vikingen, Västerås
Lennart Karlsson, Brf Aspen, Skogstorp
Cecilia Sjöberg, Bosparare, Östhammar

Valberedningen består av följande personer:

Göran Hjalmarsson, Brf Borggården, Gävle (sammanställande)
Bo Sjöberg, Brf Havrelyckan, Åkersstyckebruk
Mats Hoke, bosparare, Uppsala

Om ni vill få kontakt med representanterna i fullmäktige och regionråd kan ni kontakta ert SBC-kontor.

Ulrika Francke och kontorscheferna i Uppsala och Västerås, Gudrun Liljeström och Arent Persson, rapporterade om ett framgångsrikt SBC-år med många nya kunder och bosparare.

Ulrika Francke berättade om andra aktuella frågor kring skatterna och att diskussioner förs om införandet av någon form av officiell registrering av bostadsrätter.

En het potatis på stämman var försäljningen av kommunala fjärrvärmeverk i allmänhet och det i Uppsala i synnerhet. Oron för kraftiga taxehöjningar i samband med utförsäljning av monopolföretag, typ fjärrvärmeanläggningar, var påtaglig.

Motståndet mot denna typ av utförsäljningar måste skapas och drivas lokalt, menade Ulrika Francke. Hon lovade dock att SBC ska fortsätta att granska dessa affärer och använda de medel som står till buds för att motverka olyckliga utförsäljningar.

På regionstämman i Malmö framfördes önskemål om att stämmorna ska rapportera i SBC Direkt. Därför ges detta nummer ut i fem olika utgåvor med information från respektive regionstämma. ■

Frågor&Svar

? När ska ordinarie föreningsstämma hållas?

! Den årliga föreningsstämman ska enligt lag hållas senast sex månader från verksamhetsårets slut. Stadgarna kan föreskriva en tidigare tidpunkt, dock senast den 30 juni när räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

? Vem får rösta på stämman?

! Vid föreningsstämman gäller, om inte stadgarna säger annorlunda, att varje medlem har en röst. Om flera medlemmar, till exempel makar eller sambor, innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

? Vem får vara ombud på stämman?

! Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/ make eller sambo får vara ombud. Stadgarna kan dock utvidga kretsen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

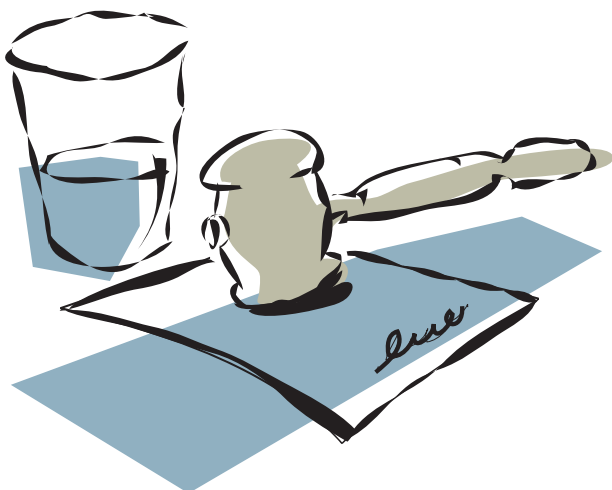
Redaktion

Ansvarig utgivare Ulrika Francke
Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling och Göran Olsson
Produktion Alexandra Carmbach/
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



KEROLD KLANG

Regionstämma Stockholm

Heikensten om penningpolitik

Över 100 medlemmar i form av både föreningar och bosparare deltog på stämman i region Stockholm den 20 februari. De fick bland annat en redogörelse för Riksbankens penningpolitik.

Tre skrivelser från medlemmar behandlades. Brf Dikten 2 framförde förslag om att SBC ska föra statistik över hyresnivåer på lokaler i Stockholmsområdet. Dessutom föreslog föreningen att SBC ska föra ett register över lediga lokaler och därmed kunna bli förmedlingsorgan för föreningarnas räkning.

Stämman fick besked av vd Ulrika Francke om att arbete i syfte att tillgodose förslaget redan pågår och att SBC:s ledning därmed redan ställt sig bakom förslaget.

Skrivelser från två bosparare gällde förvaltningsavgiften i Bosparfonderna. Resultatet blev att stämman hemställde åt styrelsen att utreda frågorna och lämna en redogörelse till nästa fullmäktigemöte.

Stämman antog valberedningens förslag till fullmäktigeledamöter som ska representera region Stockholm. Antalet ledamöter ökar i år från 41 till 44 ombud. Fullmäktige hålls den 24 maj.

Stämman beslutade också att i form av nyval välja Ingela Allberg som regionråd. Ulf du Rietz, Brf Smedjan, Magnus Edsäter, Brf Kästabacke och Olof S Hägerstedt, bosparare, omvaldes som regionråd.

Vice riksbankschefen Lars Heikensten var huvudtalare då den formella delen av

stämman avslutats. Penningpolitik och konjunkturutveckling berör både medlemsföreningar och enskilda bosparare, varför Heikenstens närvaro rönt stort intresse.

Riksbanken håller enligt Lars Heikensten för närvarande en något avvaktande ställning i sin penningpolitik. På kort sikt finns inga utsikter om ytterligare sänkning av styrräntan, snarare kan man förvänta sig motsatsen. Anledningen till detta är i första hand den svaga kronan, och att inflationen överstiger det tak på maximalt 2 procent som fastslagits.

På regionstämman i Malmö framfördes önskemål om att stämmorna ska rapportera i SBC Direkt. Därför ges detta nummer ut i fem olika utgåvor med information från respektive regionstämma.

Skickligare styrelse

Vill ni utveckla styrelsearbetet i er förening? Föreningar i region Stockholm erbjuds kostnadsfria möten med våra förklaringsrådgivare. Boka en tid redan idag. Ring eller e-posta till Lena Nöjd, 08-775 72 39, lena.nojd@sbc.se eller Bo Wahling, 08-775 72 41, bo.wahling@sbc.se

Hyresförhandlingar klara

Nu är förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms fastighetsägareförening avslutade. Läs mer om resultatet på medlemssidorna på www.sbc.se. ■

Frågor&Svar

? När ska ordinarie föreningsstämma hållas?

! Den årliga föreningsstämman ska enligt lag hållas senast sex månader från verksamhetsårets slut. Stadgarna kan föreskriva en tidigare tidpunkt, dock senast den 30 juni när räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

? Vem får rösta på stämman?

! Vid föreningsstämman gäller, om inte stadgarna säger annorlunda, att varje medlem har en röst. Om flera medlemmar, till exempel makar eller sambor, innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

? Vem får vara ombud på stämman?

! Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka/make eller sambo får vara ombud. Stadgarna kan dock utvidga kretsen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

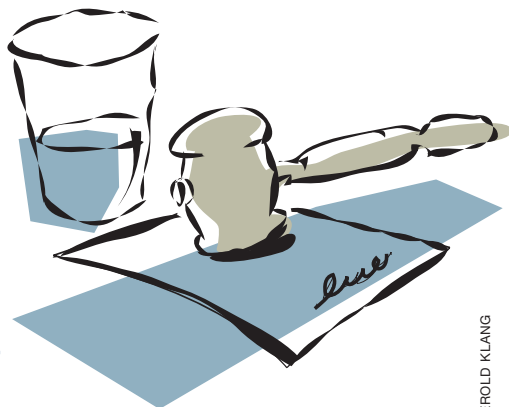
För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Läs mer på :

www.sbc.se

Regionstämma Norr



KEROLD KLANG

Miljösamarbete och oäkta föreningar

Miljöarbete, problem kring "oäkta" föreningar och registrering av bostadsrätter var några av de ämnen som diskuteras på regionstämman i Sundsvall den 14 februari.

Stämman inleddes med att Lidia Suokko från Sundsvalls kommuns Agenda 21-avdelning berättade om kommunens miljöarbete och hur man försöker öka medvetenheten om det goda med källsortering och energisparande.

Därefter redogjorde SBC:s vd Ulrika Francke och Göran Olsson för problematiken kring så kallade oäkta bostadsrättsföreningar. Så kallade föreningar där medlem och förening är annorlunda beskattad än vanliga bostadsrättsföreningar. Anledningen till detta är att andelen bostäder upplåtna med bostadsrätt är för låg i förhållande till annan användning i fastigheten.

En bostadsrättsförening som är oäkta beskattas som ett vanligt fastighetsbolag och även bostadsrättshavaren blir beskattad för sitt innehav. Reavinsten beskattas fullt ut och man har inte rätt till uppskov. Beskattningen får nästan alltid till följd att boendekostnaderna höjs, ibland dramatiskt.

Traditionellt är uppfattningen att det är föreningar som har mycket intäkter från uthyrda lokaler som riskerar att få ändrad skattestatus och bli oäkta. Det skulle således främst beröra centralt belägna föreningar i större städer.

Andra faktorer som kan påverka skattestatusen är kommuners innehav av bostadsrätter för olika sociala ändamål.

Handlar det om många bostadsrätter kan skattestatusen påverkas negativt.

Detta är särskilt allvarligt med hänsyn till att en bostadsrättsförening inte kan

säga nej till en kommun som söker medlemskap, inte ens om medlemskapet skulle innebära att föreningen blir oäkta.

Ulrika Francke tog upp andra aktuella frågor kring skatter, och berättade att diskussioner förs om införandet av någon form av officiell registrering av bostadsrätter.

Regionchef Kjell-Olof Westberg kunde konstatera att verksamheten i regionen växer och att de kurser som hållits i Sundsvall, Umeå och Boden rönt stort intresse.

Valda till SBC:s fullmäktige, regionråd och valberedning:

Ledamöter i fullmäktige:

Gösta Lundström, Sundsvall
Bengt Rasmusson, Sundsvall
Per Dahlin, Luleå
Nils Stensmo, Östersund
Alvie Sundin, Sundsbruk
Lars-Olof Lindgren, Skellefteå
Per Olof Sjödel, Härnösand
Kjell-Åke Åkesson, Östersund
Åke Birberg, Sundsvall

Valberedningen:

Per-Ivar Johansson, Sundsvall
Sigge Hurtig, Sundsvall

Regionrådet:

Gösta Lundström
Alvie Sundin
Kjell-Åke Åkesson
Åke Birberg

På regionstämman i Malmö framfördes önskemål om att stämmorna ska rapportera i SBC Direkt. Därför ges detta nummer ut i fem olika utgåvor med information från respektive regionstämma. ■

Frågor&Svar

? När ska ordinarie föreningsstämma hållas?

! Den årliga föreningsstämman ska enligt lag hållas senast sex månader från verksamhetsårets slut. Stadgarna kan föreskriva en tidigare tidpunkt, dock senast den 30 juni när räkenskapsåret sammanfaller med kalenderåret.

? Vem får rösta på stämman?

! Vid föreningsstämman gäller, om inte stadgarna säger annorlunda, att varje medlem har en röst. Om flera medlemmar, till exempel makar eller sambor, innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst.

? Vem får vara ombud på stämman?

! Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, maka/ make eller sambo får vara ombud. Stadgarna kan dock utvidga kretsen. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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