

# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



HELENA HALVARSSON

## Förbered stämman i tid

**Det är viktigt att styrelsen påbörjar förberedelser inför stämman i tid så att allt material hinner att bli klart. Annars riskerar man att få kritik från medlemmar och revisorer.**

För att undvika förseningar är det viktigt att göra en tidplan för arbetet. Tänk på att styrelsens samtliga ledamöter ska hinna skriva under årsredovisningen. Därefter ska också revisorerna få möjlighet att arbeta med materialet och dessutom hålla sina tidsgränser.

### Rättvisande förvaltningsberättelse

När siffermaterialet är klart är det dags att börja skriva förvaltningsberättelsen. Ordförande som har överblicken över föreningens arbete kan skriva de allmänt

hållna delarna. Övriga ledamöter beskriver sina respektive arbets- eller ansvarsområden.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla en rättvisande översikt över föreningens verksamhet, utveckling, ställning och resultat. Där ska också finnas upplysningar om sådant som inte ska redovisas i balans- eller resultaträkningen, men som är viktiga för bedömningen. Det gäller även händelser av väsentlig betydelse för föreningen och som har inträffat efter räkenskapsårets slut (6 kap 1 § 2p årsredovisningslagen).

Förvaltningsberättelsen är inte bara till för medlemmarna utan har också betydelse för utomstående, till exempel mäklare i samband med försäljning.

### Hela styrelsen ansvarig

Årsredovisningen behandlas på ett särskilt styrelsemöte, ett så kallat bokslutsmöte, där styrelsen beslutar att lägga fram föreningens redovisning för medlemmarna och där eventuella kommentarer från ledamöterna protokollförs. Alla styrelseledamöter ska sätta sig in i årsredovisningen, eftersom hela styrelsen är ansvarig inför årsstämman. Lämpligen kan också årsredovisningen skrivas under då.

Notera att ansvaret för styrelseledamöterna är begränsat till själva räkenskapsåret. Ansvaret för den följande perioden fram till föreningsstämman får nästa års föreningsstämma ta ställning till.

### Till revisorerna

Ett original av årsredovisningen ska lämnas till revisorerna minst en månad före ordinarie föreningsstämma (8 kap 2 § årsredovisningslagen). Lämna gärna ett utkast till revisorerna i förväg, så att eventuella fel kan rättas till.

Årsredovisningen skrivs under av den sittande styrelsen, oavsett hur länge ledamöterna innehått sina mandat. Suppleanter skriver endast under om de har fått träda in för personer som avgått. Enbart underskrifterna ska inte finnas på en sida, utan en not eller del av not måste finnas på samma sida. Dessutom bör varje sida signeras av ledamöterna för att försvåra att den byts ut. Om någon styrelseledamot reserverat sig mot någon del av innehållet i årsredovisningen ska den avvikande meningen fogas till redovisningen.

### Revisionsberättelsen

Senast två veckor före stämman ska revisorerna överlämna revisionsberättelsen till styrelsen, samt återlämna redovis-

ningshandlingarna (8 kap 13 § FL). Eventuella kommentarer som revisorerna vill göra skriver de i en särskild revisionspromemoria till styrelsen. Den bör inte komma medlemmarna till del.

### Förvaring

Årsredovisningshandlingarna i original ska förvaras i minst tio år i ordnat skick, och på betryggande och överskådligt sätt (7 kap 2 § bokföringslagen).

### Medlemmarna

Medlemmarna har rätt att ta del av årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen under enligt lag minst en vecka före stämman. Begär någon att handlingarna ska skickas har denne rätt till det (7 kap 8 § FL). Detta kan till exempel gälla medlemmar som hyr ut i andra hand. Till årsredovisningen bifogas ofta även kallelse med dagordning till stämman. När kallelsen ska gå ut styrs av föreningens stadgar, vanligt är senast två veckor före stämman.

### Svara på frågor

Styrelseledamöterna ska sätta sig in i årsredovisningen och vara beredda på att svara på medlemmarnas frågor.

Om styrelsearbetet är uppdelat på ansvarsområden bör den ansvarige kunna svara på frågor inom sitt område. Det är mer lämpligt än att exempelvis ordföranden svarar på alla frågor.

### Utomstående ordförande

Det är mindre lämpligt att föreningens ordförande också är ordförande under föreningsstämman. Det är styrelsens förvaltning som ska granskas, och den har ju föreningens ordförande haft ett betydande inflytande över. I stället kan det vara en fördel att välja någon utomstående som leder stämman. Inte minst kan föreningens ordförande behöva koncentrera sig på att besvara frågor från medlemmarna.

SBC:s tjänstemän åtar sig att leda föreningens stämma mot ett arvode. Kontakta närmaste SBC-kontor för mer information.

*Lycka till med vårens stämmor!*

goran.olsson@sbc.se  
peder.halling@sbc.se

## Efterlängtat ja till balkongbygge

**Den 23 januari kom ett efterlängtat avgörande från Svea hovrätt om vad som gäller för bostadsrättsföreningar som planerar att bygga balkonger.**

SBC företrädde en bostadsrättsförening i Stockholms innerstad som beslutat att ge de som önskar möjlighet att bygga balkonger mot gården. Beslutet togs på en stämma med två tredjedels majoritet, bygglov var beviljat och hyresnämnden hade godkänt beslutet. Tre av de boende längst ner i huset överklagade hyresnämndens beslut och menade att balkongerna skulle minska dagsljuset i lägenheterna och därmed skulle också marknadsvärdet minska.



LARS NYMAN/PRESENS BILD

Hovrätten granskade i första hand vad balkongerna skulle innebära för var och en av dem som klagat. Principen var att om konsekvenserna kunde anses små, så skulle rätten ge tillåtelse till balkongbygget.

### Liten betydelse

För två av lägenheterna konstaterade man att balkongerna har liten betydelse eftersom de har flera fönster mot gatan.

Hovrätten menar också att frågan om lägenheterna får ett försämrat marknadsvärde inte har någon direkt betydelse i denna fråga. Om de klagande anser att de ska ha någon ersättning för stämombeslutet får de väcka talan i fastighetsdomstolen.

### Uteplats kompenseras

Den tredje lägenheten, som ligger mot gården, skulle få balkong över ett av lägenhetens två fönster. Men trots att balkongen kunde anses medföra en relativt stor påverkan så kompenseras medlemmen genom ett erbjudande om att få bygga en uteplats på gården. Därför ansåg rätten att stämombeslutet är av liten betydelse även för denne medlem.

Eftersom hovrätten i sin dom (ÖH 435-02) konstaterat att föreningens beslut att bygga balkonger är av liten betydelse för samtliga klagande kan bostadsrättsföreningen sätta igång bygget av balkonger.

stig.alexandersson@sbc.se

## Väck valberedningen!

För att underlätta valen på stämman är det dags för valberedningarna att påbörja sitt arbete. Det finns inga formella regler för hur arbetet ska bedrivas men i många föreningar står det i stadgarna hur en valberedning ska utses. Om det inte gör det finns inget som hindrar att föreningen utser en valberedning.

Valberedningen väljs på ordinarie stämma och frågan tas upp som en särskild punkt på dagordningen i kallelsen till stämman. Oftast väljs tre ledamöter varav en utses som sammankallande. Ingenting hindrar att valberedningen föreslår en av de egna ledamöterna till någon post.

Valberedningens första uppgift är att föreslå ledamöter och suppleanter till styrelsen men de kan också lämna förslag i sam-

band med andra frågor på stämman. Det innebär till exempel att förslag kan lämnas angående storlek på arvoden och på val av ordförande för stämman, justeringsmän och revisorer.

För att förbereda valet av revisor kan valberedningen också begära in offert och arbetsbeskrivning från flera revisionsföretag.

Även om någon ur valberedningen muntligt framställer valberedningens förslag bör det också skriftligt sändas ut tillsammans med kallelsen.

Observera att stämman inte på något sätt är bunden av valberedningens förslag, även andra förslag kan läggas fram och behandlas på stämman.

peder.halling@sbc.se

# Så sparar föreningen på rekordyr el

Att se över föreningens utgifter för el handlar både om att minimera förbrukningen och att välja leverantör.

När det gäller anslutningen till elnätet och överföringen av ström finns det idag ingen möjlighet att välja mellan olika distributörer, alla fastigheter är anslutna till en nätägare. Totalt brukar överföringsavgifterna uppgå till cirka 35 procent av elnotan, varav hälften är en fast avgift och hälften beror på förbrukningen.

Sedan tillkommer kostnaden för själva elen. Den baseras helt på förbrukningen och brukar uppgå till cirka 25 procent av den totala kostnaden. Den delen är konkurrensutsatt och här går det att välja leverantör. Slutligen tillkommer skatter, 21 procent elskatt och 20 procent moms. De exakta proportionerna kan variera beroende på bolagens taxor.

Totalt är drygt åttio procent av kostnaderna relaterade till elåtgången, knappt tjugo procent är fasta avgifter. Därför är varje sparad kilowatt-timme så värdefull.

## Byte kan löna sig

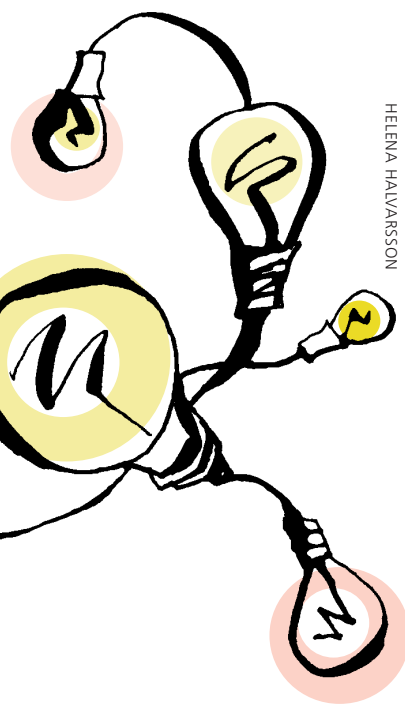
Många tror fortfarande att det inte lönar sig att byta leverantör, när den rörliga förbrukningsavgiften inte är större än en fjärdedel. Men det gör det – trots att priserna synes väldigt lika när man jämför priser exklusive skatter. Prisskillnaderna växer ju när elskatt och moms läggs ovanpå. En krona i skillnad mellan erbjudandena från elsäljaren är värt 1,67 kronor efter att de rörliga kostnaderna tillkommit.

Som regel erbjuder leverantörerna avtal med olika långa bindningstider och dess-

utom helt rörliga priser. Frågan om vilken bindningstid föreningen ska välja beror på hur ni bedömer framtiden. I dag, när priserna ligger i topp är det kanske inte rätt att binda upp sig för lång tid framöver – elpriserna brukar stiga på vintern och falla på våren då vattentillgången är riklig och efterfrågan minskar.

## Leverantör bestämmer priset

Men elpriserna är inte riktigt så eländigt höga som pressen rapporterar om. Priset som leverantörerna erbjuder oss slutförbrukare i bundna avtal eller tillsvidareavtal sätts av varje leverantör själv. De grun-



HELENA HALVARSSON

dar erbjudandet på egna uppskattningar om elpriset i framtiden, ett genomsnitt av hur priset höjs och sänks. Det är alltså inte frågan om det så kallade spotpriset (priset på den senast producerade kilowatt). Detta varierar väsentligt mer än leverantörernas pris till kund. Leverantörerna köper sällan el till det priset, utan har långsiktiga upphandlingsavtal som gör att summan blir en annan.

Några leverantörer erbjuder dock helt rörliga avtal, det vill säga spotpriset plus ett fast påslag.

SBC har ett avtal med Gräninge Energi, som erbjuder grön, miljövänlig energi till ett stabilt pris utan fasta abonnemangsavgifter – men de är inte billigast i varje läge. På Internet finns det flera hemsidor där privatpersoner och föreningar kan jämföra elpriserna och jaga lågprisleverantörer.

## Spartips

Alla hus drar olika mycket energi. Det beror bland annat på husets ålder, skick, ventilationssystem samt hushållssammansättning. Därför går det inte att ange något riktvärde för hur höga kostnaderna ska vara. Men det finns flera åtgärder för att hålla nere förbrukningen.

- Se till att huset har huvudsäkringar med rätt ampéretal. Ofta baseras eltaxorna på husets huvudsäkring, det vill säga hur mycket el som samtidigt kan levereras. Avgörande är hur många och stora elförbrukare som ska kunna användas samt

dig. Konsultera en elektriker som kan avgöra hur mycket ström ni maximalt behöver till huset och tala därefter med er nätleverantör om att ändra huvudsäkringen.

- Se över energiförbrukningen i tvättstugan – här förbrukas kanske 40 procent av föreningens el. Det är därför nyinvesteringar i elsnål tvätt- och torkutrustning snabbt blir lönsam. Det går också att påverka medlemmarna så att de tvättar med välfyllda maskiner och i första hand använder torktumblaren i stället för torkskåp.
- Kontrollera belysningen i trapphus, i allmänna utrymmen och på gårdar. Även om

en bra belysning är viktigt för trivsel och trygghet kan man överväga om det är rätt glödlampor och armaturer som används.

- I vissa fall kan det löna sig att säga upp de individuella abonnemangen och istället teckna ett avtal för hela föreningen. Vinsten är att de fasta avgifterna för medlemmarna försvinner, att kostnaden för ändringar av abonnemangen tillfaller föreningen och att det kanske går att få ett bättre elpris om man köper en större mängd. Men om det är mödan värt beror på hur nätägarens taxor ser ut.





ULRIKA  
FRANCKE  
VD FÖR SBC

## Pris på fjärrvärme kräver kontroll

Det pågår en energidebatt i Sverige. Elpriset är i topp och det flaggas för elransonering i Sverige. Samtidigt menar andra att vi kan och bör lägga ner flera kärnkraftverk. Det är svårt att veta vad som är rätt eller fel. En sak vet jag dock säkert, det är oerhört få som i dag tycker att el och uppvärmning är billiga produkter som man kan konsumera hur som helst.

Här på SBC har vi oroat oss för utvecklingen av framför allt fjärrvärme-kostnaderna. Elproduktionen är ju konkurrensutsatt så där finns det många leverantörer att välja på. Så är inte fallet med fjärrvärmen. I flera kommuner har offentliga monopol omvandlats till privata sådana. De privata aktörerna är självklart intresserade av att tjäna pengar och det gör de.

Vi skrev i Dagens Industri och kräv-

de att regering och riksdag måste se över situationen. Privata monopol är enligt min mening värre än offentliga sådana. Fram till det att det finns en lösning bör man införa någon form av priskontroll.

Genast blev jag kontaktad av Svenska fjärrvärmeföreningen som ville informera mig om läget och att det självklart inte var ett monopol. Fjärrvärmen konkurrerar med andra värmekällor, ansåg man, eftersom det står var och en fritt att återigen installera en oljepanna. Men det är knappast vad jag kallar konkurrerande alternativ. Den som redan har tagit bort sin panna för att övergå till fjärrvärme är nog inte så glad över att behöva installera en ny.

För att ha ett alternativ rekommenderar SBC föreningar att behålla sina pannor när de installerar fjärrvärme. Men det är ju egentligen dumt eftersom många vill använda pannrummet till annat och miljön mår bäst av fjärrvärme.

Som tur är har regeringen inte samma inställning som Svenska fjärrvärmeföreningen. De har nämligen hört sammat vår uppmaning och nu tillsatt en utredning som ska se över konkurrensen och prissättningen för fjärrvärmen.

ulrika.francke@sbc.se

## Frågor och svar

**Föreningen har tre bostadshyresgäster. Vi behöver nu höja hyrorna men det råder delade meningar inom styrelsen om hur vi ska gå till väga. Kan vi förhandla direkt med hyresgästerna eller måste det gå genom hyresgästföreningen?**

**SVAR** Hyrorna ska enligt hyresförhandlingslagen förhandlas kollektivt med hyresgästföreningen om det finns en förhandlingsordning för huset. Saknas förhandlingsordning gäller reglerna i hyreslagen, som innebär att ni först ska meddela hyresgästerna era krav på ny hyra. Kan ni inte göra upp med dem så får ni vända er till hyresnämnden som fastställer hyran. Vad gäller hyresbostäder styr den så kallade bruksvärdeshyran vad ni får ta ut, alltså hyran för jämförbara lägenheter hos främst de kommunala bostadsföretagen.

**Vi har en hyreslokal i vår förening. Är det moms på hyran?**

**SVAR** Det utgår ingen "automatisk" moms på lokalhyror. Däremot kan föreningen på frivillig väg låta momsregistrera lokalen och genom förhandling komma överens med lokalhyresgästen om att moms ska utgå på hyran. Hyresvillkor om detta ska då framgå av hyresavtalet.

## Riksdagsbeslut om ny bostadsrättslag

Den 29 januari fattade riksdagen slutgiltigt beslut om revideringar av Bostadsrättslagen. Beslutet överensstämmer i huvudsak med det förslag som regeringen tidigare presenterat i propositionen och som vi tidigare redogjort för i SBC Direkt. Det innebär att lagen som väntat kommer att träda i kraft den 1 april.

Det blev bara en viktig ändring; om en bostadsrättshavare sägs upp på grund av störningar eller betalningsförseningar måste föreningen underrätta socialnämnden på

samma sätt som man gör vid uppsägning enligt hyreslagen. Ändringen kommer efter en motion från Vänsterpartiet.

Riksdagen var enig om de viktigaste huvuddragen i lagen – att förtydliga och precisera vad som till exempel menas med andrahandsupplåtelse, vad bostadsrättshavaren får bygga om utan att fråga styrelsen och vad styrelsen får göra för att undvika skador – men det fanns många reservationer om detaljer.

Störst oenighet väcker reglerna som styr

ombildning till bostadsrätt – det resulterade i 14 reservationer mot olika detaljer.

Genom att till exempel ställa krav på att de boende ska vara mantalsskrivna i huset för att räknas med i "ombildningsmajoriteten", syftar den nya lagen till att hindra oseriösa ombildningar. Oppositionspartierna menade i stället att regeringen borde underlätta för seriösa föreningar att ombilda husen till bostadsrätt.

mats.lindback@sbc.se



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00  
sbcdirekt@sbc.se [www.sbc.se](http://www.sbc.se) För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Torsten Gustafsson, Anna Mölgård och Mats Bergström Produktion Susanne Glennegård och Edvard Lind/Journalistgruppen AB, Form Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck

## Nytt gruppnummer till Medlemsservice

SBC Medlemsservice har fått ett nytt telefonnummer: 08-50 11 50 15. Slå numret direkt så slipper du eventuell väntan i vår växel.