

sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

Rädda projektet med en checklista

Vid ombyggnader och renoveringar ställs föreningens styrelse inför en rad nya frågor. Även om föreningen tar hjälp av en konsult kommer styrelsen alltid att medverka i arbetet, på ett eller annat sätt. Då kan en checklista underlätta.

Ekonomisk planering

Gör en ekonomisk kalkyl. Där ska finnas en beräkning av totalkostnaden och hur det påverkar månadsavgifterna. Förbered med bankkontakter och eventuella lån.

Myndighetskontakter

Bygglov: behövs alltid när husets yttre ändras, exempelvis balkonger, fasader och vindsinredning. Det är styrelsen som ansvarar för att bygglov söks för de arbeten man beställt av en entreprenör. Även om man överlätit det praktiska arbetet så måste styrelsen bevaka utförandet. Stambyte kräver inte bygglov.

Byggnämnan: krävs vid till exempel stambyte och de flesta större entreprenader. Skriftlig byggnämnan och anmälan om kvalitetsansvarig undertecknas alltid av byggherren. Till byggnämnan kan det även bli aktuellt med rivningsanmälan för hantering av avfall. Det är kommunens byggnadsnämnd som hanterar bygglov och byggnämnan.

Hyra gatumark: för att ställa upp en container krävs ett tillstånd för att hyra gatumark av kommunen.

Räntebidrag: kan man få för stambyten. Sök hos länsstyrelsen.

Boende, lokalhyresgäster och eventuellt grannfastigheter bör informeras i

god tid. Evakuering eller tömning av ett rum kräver framförhållning. Vad händer med de gamla i huset om hissen stängs av? Att få tillträde till en lägenhet eller lokal vid rätt tidpunkt kräver att personen är tillgänglig och inte bortrest. Innan byggstarten bör hela föreningen kallas till ett gemensamt informationsmöte.

Hyresgäster

Om föreningen har bostadshyresgäster gäller särskilda regler. Styrelsen måste därför i god tid kontakta en jurist som kan hjälpa er med korrekt handläggning. En hyresgäst kan, om det vill sig illa, stoppa hela stambytet med stora ekonomiska och praktiska konsekvenser. Ett särskilt avtal ska tecknas med hyresgästen.

Nyckelhantering

Nycklar till berörda lägenheter måste samlas in. För att öka säkerheten under stambytet kan man sätta in ett tillfälligt huvudnyckelsystem. Då kan hantverkarna alltid låsa lägenhetsdörrarna med sin huvudnyckel. Stambytesentreprenören tillhandahåller oftast detta men det kräver då att alla har nyare lås med moderna låscylindrar. Ofta måste några äldre lås i huset därför bytas ut. Glöm inte att stammarna även går genom vinds- och källarförråd. Styrelsen måste veta vem som disponerar de berörda förråden som ofta är överfulla och måste tömmas.

Tillfälliga WC-dusch

Vid stambyte kan det krävas en tillfällig dusch/wc i källaren. Det kan vara lön-

Vad händer?



samt att låta stambytesentreprenören bygga en permanent dusch/wc i källaren för framtida entreprenader.

Damm, damm, damm ...

Arbetena kräver täckning och skydd i lägenheten. Entreprenören täcker golvet från lägenhetsdörren fram till badet och köket. Ofta täcker man också igen öppningar till övriga rum. Utöver detta kan den boende själv täcka möbler och bokhyllor för att underlätta sin städning efter stambytet. Ett tips är att täcka in datorer och CD-spelare särskilt noga eftersom de är extra känsliga mot damm.

Lägenhetstillval

Styrelsen bör ha kontroll över hur entreprenören hanterar beställningar från lägenhetsinnehavare. Förtryckta tillvalsblanketter med fasta priser underlättar

Fortsättning på sidan 2

för alla parter. Erfarenheten visar att det är just de boendes val av kakel och inredning som ställer till med mest konflikter. Det kan undvikas med en hårt styrd tillvalsrutin.

Byggmöten

Under arbetets gång kommer alltid nya frågor upp, både av ekonomisk och praktisk art. De behandlas och dokumenteras på byggmöten, vanligen var tredje vecka. Styrelsen ska alltid ha en person närvarande, som ska kunna fungera som föreningens ombud. Byggmötesprotokollen distribueras lämpligen till övriga i styrelsen.

Kontroll

Kontroller som sker under arbetets gång utförs oftast av en anlitad konsult. Det kan vara värdefullt om någon i styrelsen följer med på en kontrollrunda någon gång för att bättre kunna förstå de problem som kanske måste tas upp på ett byggmöte.

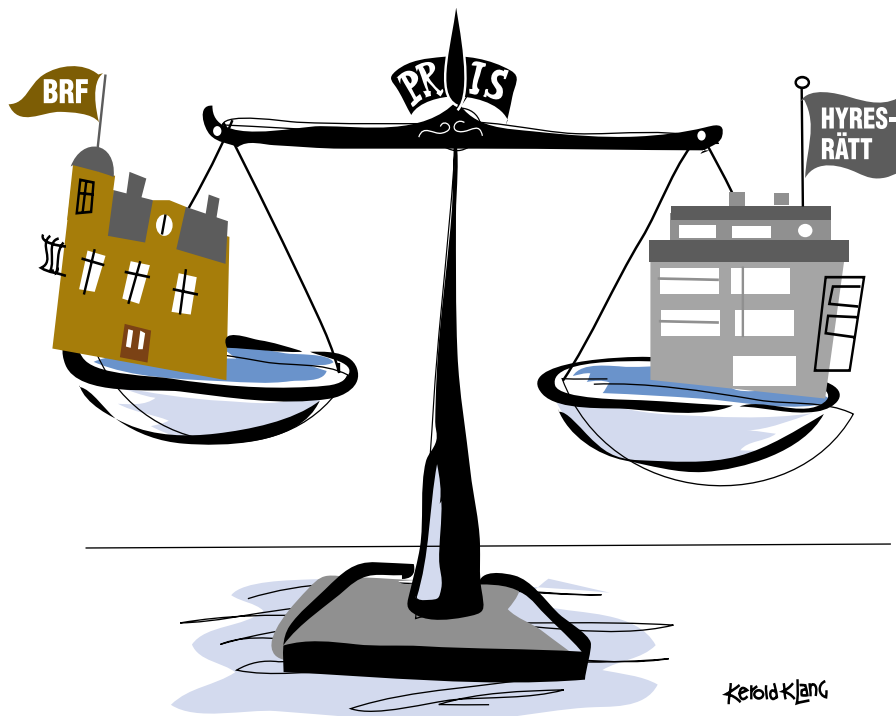
Besiktning

Besiktning utförs av en besiktningsman. Dessutom är föreningen en part och entreprenören den andra parten. Det är därför viktigt att föreningen har med en representant, framförallt vid besiktning av allmänna utrymmen och inte minst vid den formellt mycket viktiga slutbesiktningen. Vid besiktning av lägenheternas bad och kök är det vanligt att föreningen överlåter detta till den egna lägenhetsinnehavaren. Styrelsen bör då bevaka att den boende har blivit aviserad och har getts möjlighet att lämna synpunkter på arbetena i lägenheten.

Dokumentation

När arbetena är avslutade och godkända vid slutbesiktning ska entreprenören överlämna ritningar och övrig dokumentation om stambytet. En del av det materialet kommer även att förvaras på kommunens arkiv. I dag arkiveras dock inte alls lika mycket på kommunen som det gjordes förr, framförallt inte för elektriska installationer. Styrelsen bör därför arkivera handlingarna på ett tillförlitligt sätt.

torsten.gustafsson@sbc.se



Rapport från SBC visar:

Billigare bo i bostadsrätt

I rapporten "Bostadsrätten 2003" visar SBC att det fortfarande är låga boendekostnader i bostadsrätter.

Sammanlagt skiljer det drygt 200 kr per kvm och år i driftkostnader mellan en genomsnittlig bostadsrätt och en hyresrätt i kommunägda allmännyttiga bostadsföretag. Det motsvarar cirka 15 000 kr/år i minskade boendekostnader för en normal lägenhet.

Genomsnittskostnader, kr/kvm år 2000

	Bostadsrättsförening	Allmännyttigt bostadsföretag
Administration, skötsel	69	114
Värme	77	78
El, VA, sophämtning	50	59
Övrigt	21	19
Summa driftkostn.	216	270
Reparationer och underhåll	76	137
Summa kostnader		
kr/kvm totalyta	526	732

KÄLLA: STATISTISKA CENTRALBYRÅN

Det finns flera skäl till varför kostnadsutvecklingen i en bostadsrättsförening är lägre än för hyresrätter.

Det förklaras dels av föreningens strävan att alltid hålla nere kostnaderna, dels att ökningarna i kostnader bara utgår från driftkostnaden.

– Detta är förhållanden som gör att begagnade bostadsrätter är lika billiga som de nyproducerade hyresrätter där man verkligen ansträngt sig att hålla hyrorna nere, säger SBC:s vd Ulrika Francke. Många är helt okunniga om de låga boendekostnaderna som man får då man köper en begagnad bostadsrätt. Det är lätt att låta sig luras av de höga överlåtelsepriserna. Räknar man ut den riktiga boendekostnaden ser man hur rimliga de är.

I rapporten finns prisjämförelser mellan nyproduktion och begagnade lägenheter.

Rapporten tar också upp det förhållande att bostadsrätten kan vara trippelbeskattad och vad som händer både för förening och enskild medlem då man blir en så kallad oäkta förening. Den listar också allt man måste tänka på då man köper en bostadsrätt. Även de sista årens omvandlingar och ägarlägenheter kommenteras i rapporten.

Rapporten finns att läsa, eller ladda ner, från "Nyheter" på SBC:s hemsida.

Varsågod

– din fribiljett från SBC
till Bostadsrättsmässan
4–6 april 2003!

Värde 100 kronor

Biljetten gäller som fri entré valfri dag
under Bostadsrättsmässan 4–6 april
i Sollentuna, Stockholm

Öppettider:

Fredag 4 april kl 10.00–17.00

Lördag 5 april kl 10.00–17.00

Söndag 6 april kl 11.00–17.00

Vänligen kryssa för i vilken roll
du besöker mässan:

- Styrelsemedlem i bostadsrättsförening
 Bostadsrättshavare
 Bosparare

Annat: _____

Välkommen!



Välkommen till Bostadsrättsmässa 4–6 april

Nu är det dags igen för den årliga Bostadsrättsmässan – samlingsplatsen för alla bostadsrättsintresserade. Såsom tidigare är mässan ett samarrangemang mellan SBC, HSB och Riksbbyggen. Under tre dagar erbjuds utställning, informationer, rådgivning och seminarier. Här finns mycket av intresse att ta del av för styrelser, bostadsrättshavare och presumtiva bostadsrättsköpare. Mässan har vuxit starkt sedan starten år 2000 och denna gång har vi flyttat till Sollentunamässan för att få det utrymme vi behöver.

SBC bjuder på entrén

Samtliga boende i SBCs medlemsföreningar bjuds på entréavgiften. Klipp ut och kopiera gärna fribiljetten som finns i detta nummer av SBC Direkt. Den har ett värde av 100 kronor.

Fribiljetter kommer också att finnas i Din Bostadsrätt och Vi Bosparare.

På programmet finns teman kring utbildning, skatter, stambyten, köpa ny-

producerat eller på andrahandmarknaden, äkta/oäkta bostadsrättsförening, andrahandsuthyrning, långsiktig underhållsplan och mycket annat. Komplet program med tider kan hämtas på vår hemsida www.sbc.se och kommer också att annonseras i dagspress.

Kostnadsfri rådgivning

På öppningsdagen fredagen den 4 april kan de föreningar som önskar få kostnadsfri rådgivning av våra ekonomer, fastighetsförvaltare eller jurister.

Allt ni behöver göra är att boka en tid. Rådgivningen är öppen mellan klockan 13 och 17. Tid kan bokas varje hel timme, 20 minuter över varje hel timme och 20 minuter före varje hel timme. Sista tid för bokning är klockan 16.40

Välkommen att kontakta Margaretha Söder på telefon 08-775 72 30 för att boka tid!

chris.hammar@sbcc.se

Sveriges största demokratiskola

140 000 personer sitter i dag som ledamot eller suppleant i styrelsen för en bostadsrättsförening. Det visar SBCs sammanställning över antalet aktiva i landets cirka 22 000 bostadsrättsföreningar. Sannolikt finns det ingen annan verksamhet i landet som samlar lika många aktiva, åtminstone inte som kräver aktivitet och ställningstagande i ekonomiska och tekniska frågor och samarbete mellan grannar. Därför utnämner SBC bostadsrättsföreningarna till Sveriges största demokratiskola.

Bostadsrättsskolan

Kunskap – om hur huset ska förvaltas på bästa sätt och vilka möjligheter en bostadsrättsförening har – är troligen det bästa verktyg en styrelse kan utrustas med.

Därför erbjuder SBCs Bostadsrättsskola aktuell utbildning på nio olika orter, från Malmö till Luleå.

Just nu är kursen "Att arbeta i styrelsen" högaktuell för många nyvalda. "Att bygga balkonger – ett juridiskt vägspel" kommer troligtvis att locka många framåt våren. Läs mer om tid, plats och anmälan på www.sbc.se

Att bo i bostadsrätt

En uppskattad klassiker är tillbaka. SBC:s häfte "Att bo i bostadsrätt" riktar sig till boende i bostadsrättsföreningar, men är också till stor hjälp för en styrelse. Skriften förklarar kortfattat och pedagogiskt vad en bostadsrätt är, hur en stämma går till, vad styrelsen gör. Den tar också upp vilka skatter som är aktuella, dels för föreningen, dels vad som gäller vid en försäljning. Det finns också en vägledning för dem som vill förstå vad föreningens balans- och resultaträkning innehåller.

Beställ skriften för utdelning till medlemmarna i föreningen. Skriften kostar 35 kronor per exemplar och kan beställas på medlemssidorna www.sbc.se.

Vid samtidigt köp av fler än 50 exemplar rabatteras priset.



Reviderade ordningsregler

Inom bostadsrättsföreningen finns det ofta ett behov av "trivsel-" eller "ordningsregler" – enkla regler som talar om för alla vad som gäller och vad som förväntas av medlemmarna. SBC har tagit fram ett förslag som kan användas som utgångspunkt när en förening skriver sina regler. De så kallade "basordningsreglerna" har nu uppdaterats och finns att ladda hem från medlemssidorna på www.sbc.se

Arbetsordning för styrelse

Vem i styrelsen ska göra vad – och vem har rätt att attestera räkningarna. Det finns många uppgifter som styrelsen ska handlägga, och som inte direkt är påbudna i lag. För att förenkla styrelsens arbete har SBC nyligen tagit fram ett förslag till "Arbetsordning för styrelsen". Hämta hem förslaget gratis från webbans medlemssidorna.

Bokföringsnämnden skärper kraven

Nu skärps kraven på redovisningen för bostadsrättsföreningar med mer än 37,9 miljoner kronor i balansomslutning.

Bokföringsnämndens nya anvisningar innebär att dessa föreningar måste upprätta finansieringsanalys och delårsrapport. Årsredovisning och delårsrapport ska skickas till PRV inom en månad från det att de är fastställda.

Bokföringsnämndens råd gäller från och med den 1 januari 2003, det vill säga även för bokslutet 2002, alltså det arbete som utförs just nu. Troligen kommer revisorerna att skriva orena revisionsberättelser om finansieringsanalys saknas.

Finansieringsanalys

De nya anvisningarna gäller föreningar som har en balansomslutning, (summan som står på sista raden på tillgångssidan i balansräkningen) på mer än 1 000 basbelopp i de två senaste boksluten. Det motsvarar 36,9 miljoner kronor för 2001 och 37,9 miljoner kronor för 2002. Bakgrunden är det som sägs i årsredovisningslagen 2 kap 1§ andra stycket p.1. Där framgår också vad finansieringsanalysen ska innehålla.

Delårsrapporten

På bokföringsnämndens hemsida (www.bfn.se) finns bra instruktioner för hur delårsrapporten ska utformas.



Delårsrapporten har ungefär samma innehåll som årsredovisningen, inklusive av styrelsen dokumenterad och underskriven förvaltningsberättelse för den aktuella perioden. Delårsrapporten ska omfatta minst sex månader och kan upprättas i samband med till exempel en tertiärrapport per 31 augusti 2003. Kravet gäller för alla föreningar som påbörjar sitt räkenskapsår efter den sista december 2003. Föreningar med brutet räkenskapsår, som påbörjats till exempel 1 september 2002, omfattas inte 2003.

SBC har konstaterat vilka förvaltningsföreningar som berörs av Bokföringsnämndens nya råd och erbjuder sig att mot ett tillägg i avtalet sköta de här nya arbetsuppgifterna.

anna.mölgard@sbc.se

Nya lagen träder i kraft 1 april

Efter riksdagens beslut träder ändringarna av bostadsrättslagen i kraft den 1 april 2003. SBC Direkt har i tidigare nummer rapporterat om huvuddragen i den nya lagen. De största ändringarna gäller ombildningsfrågor, men det finns också ett antal ändringar som direkt berör verksamheten i bostadsrättsföreningarna, till exempel när det gäller andrahandsuthyrning.

Den som vill läsa hela den nya lagen, och motiveringarna i propositionen kan göra det på http://finans.regeringen.se/propositionermm/propositioner/pdf/p200203_12.pdf. Riksdagen följde regeringens förslag, utom i ett avseende. Den bostadsrättsförening som säger upp en medlem på grund av till exempel bristande betalning ska anmäla det till kommunernas socialnämnd.

Frågor och svar

Föreningen har av kronofogdemyndigheten underrättats om att en lägenhet är utmätt och inte får överlåtas. Nu har lägenheten ändå sålts och köparen har ansökt om medlemskap. Hur ska vi agera?

SVAR Har föreningen underrättats av kronofogdemyndigheten om att lägenheten har utmätts och inte får överlåtas ska föreningen rätta sig efter detta. Ni beviljar alltså inte medlemskap för köparen med hänvisning till utmätningen. Vad ni kan/bör göra är att kontakta kronofogdemyndigheten för att kontrollera om skulden är reglerad och om förbudet mot överlåtelse fortfarande gäller.

Finns det någon statistik på vad som är gällande marknadshyra på lokaler?

SVAR Nej, det finns det inte. Som hyresvärd måste man själv ta reda på (genom att fråga runt i området på likvärdiga lokaler) vad som är så kallad marknadshyra för den typ av lokal det är fråga om. Man kan även låta en lokalvärderare utreda saken. Tar föreningen högre hyra än marknadshyran kan föreningen bli skadeståndsskyldig mot hyresgästen.

Vi ska bygga balkonger och balkonginnehavarna betalar själva hela kostnaden. Nu undrar vi om balkongkostnaden kan kallas kapitaltillskott och redovisas som sådant vid en eventuell framtida försäljning?

SVAR Ja, det är kapitaltillskott som får tillgodoräknas balkonginnehavarna vid en senare försäljning.

Kommande nummer av SBC Direkt

1 år planeras SBC Direkt utkomma 12 mars, 9 april, 7 maj, 3 juni, 20 augusti, 10 september, 2 oktober, 29 oktober och 3 december.

Den Bostadsrätt, som skickas till alla som bor i SBC-föreningar kommer ut den 17 mars, 12 juni, 24 september och den 12 november.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbc.se 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