

sbcdirekt

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



Det finns olika sätt att få lägre elkostnader. Mest effektivt är att minska förbrukningen.

Illustration Patrik Agemalm

men bara maximalt använder 25 ampere då både hissar, fläktar och tvättstuga används maximalt – då betalar man för en för stor kapacitetsreserv. Se alltså till att föreningens huvudsäkkring är av rätt storlek. Om inte – kontakta föreningens elleverantör.

Små skillnader i pris

Nästa steg är det mest omtalade, men också det som kanske ger minst ekonomiskt resultat, nämligen att välja rätt elavtal med en elsäljare. I dag finns det ett trettiotal olika elbolag som säljer el till konsumenterna. Några är fristående, men de flesta är bundna till ett elproduktions- eller eldistributionsföretag.

Denna del av elpriset är konkurrensutsatt och i dag skiljer elpriset inte särskilt mycket mellan olika bolag – det är därför som man inte tjänar så mycket som förväntat på att jaga billigaste bolag.

En större och viktigare fråga är vilken form av bindningstid som man önskar på sitt avtal. På precis samma sätt som när det gäller låneräntor skiljer det en hel del mellan avtal med bundet fast pris jämfört med rörligt pris.

Produkten – ”el i uttaget” – är samma i samtliga avtalsmodeller. Det enda som skiljer är vilken grad av försäkring mot framtida prisändringar som man vill ha. Bolagen som erbjuder fasta priser tar naturligtvis en risk som de vill ha betalt för. Dessutom har de personal som sitter och arbetar med att minimera dessa risker genom prognoser och olika former av egna försäkringslösningar. Dessa måste också betalas. Därför blir alltid bundet pris, både för elleveransen och låneräntorna, i långa loppet högre än ett rörligt pris. Men å andra sidan kan ett bundet pris innebära att man har tur och klarar sig från extrema toppriser.

När hemläxan i form av besparingar och val av rätt säkring har setts över handlar alltså den aktiva föreningens elnota i slutändan om vilken grad av försäkring och stabilitet som man väljer.

Går det att spara på föreningens elnota?

Visst går det att dra ner på sina kostnader även när det gäller elektriciteten. Men man ska kanske inte förvänta sig att vinsten blir gigantisk.

DEN FÖRSTA åtgärden handlar om att försöka energispara. Varje sparade kilowattimmen är alltid en ren vinst. Elsparåtgärder inom föreningen kan handla om att köpa energisnåla maskiner till tvättstugan och kanske installera trapphusbelysning som styrs av rörelsedetektorer.

Steg två handlar om att se över om föreningen debiteras el efter det billigaste avtalet. I praktiken betyder det att se över

så att man har rätt säkring, det vill säga inte för hög. Lite förenklat kan man säga att föreningen genom sitt abonnemang ”bokar upp” en viss maximal överföringskapacitet på det nationella och lokala elnätet. Hur stor denna ”reserverade” kapacitet ska vara anges genom den säkring (propp) abonnenten har – och el-distributören tar betalt efter tariffer som baseras på detta maxuttag. Om föreningen har en säkring på, säg 50 ampere,

Fackmannamässig installation definierad

FÖR ATT SLIPPA problem med försäkringsbolaget vid en eventuell vattenskada krävs att du kan visa att kranar och rör är fackmannamässigt installerade. Men vad betyder det?

Tidigare har det inte funnits någon definition eller förklaring till vad som menas med begreppet. Även fackmän, det vill säga utbildade rörhantverkare, har löst installationsuppgifterna på olika sätt och med olika resultat. Då har det självklart varit svårt för kunden att beställa arbeten och ännu svårare att visa för ett försäkringsbolag att arbetet utförts "fackmannamässigt". När det gäller rörinstallationer har lagstiftningen i princip enbart angett funktionskrav, till exempel att rören ska hålla tätt.

Nu har rörbranschens organisation, VVS-installatörerna, publicerat vilka krav som bör ställas. De nya branschreglerna kallas "Säker vatteninstallation" och finns för nedladdning på deras webbplats vvs.se. Försäkringsbolagen står bakom kraven och menar att har jobbet gjorts enligt dessa regler lever kunden upp till kravet på "fackmannamässighet".

Reglerna innehåller föreskrifter och

krav om fogar, inkopplingar, rörganomföringar och hur rören ska dras. Därutöver menar organisationen att för att arbetet ska få kallas "Säker vatteninstallation" ska arbetet vara utfört av vvs-montörer med branschlegitimation från ett auktoriserat företag. Företaget ska vara medlem i branschorganisationen och för att kunna få legitimation krävs genomgången skriftligt prov. Efter utfört arbete ska ett intyg om "Säker vatteninstallation" överlämnas till kunden.

När bostadsrättsföreningen beställer eller inhämtar offert på vvs-arbeten nästa gång behöver ni inte specificera hur arbetet ska utföras. Det räcker med att föreskriva att arbetet ska vara utfört enligt "Säker vatteninstallation".

Sedan tidigare finns motsvarande regler om hur man ska bygga säkra våtrum som AB Svensk Våtrumskontroll, GVK har givit ut. Dessa behandlar hur man ska bygga underlaget, vilka krav som ska ställas på golv, golvbrunnar och hur dörröppningar ska byggas. Från GVK kom i november en ny utgåva av "Säkra våtrum – keramik & plast" som ersätter två tidigare separata utgåvor.

Nytt år – dags för kontrolluppgifterna

Nu är det dags att räkna ut och skicka in kontrolluppgifter till Skatteverket.

Alla föreningar ska lämna uppgifter om utbetalade arvoden eller lön senast den 31 januari till både Skatteverket och den som har tagit emot ersättningen. Det gäller också skattepliktiga förmåner eller kontanterersättningar. Använd blankett KU10, kontrolluppgift från arbetsgivare.

Förmögenhetsuppgifter och uppgifter om försäljning från äkta bostadsrättsförening

Äkta bostadsrättsföreningar ska lämna uppgift om medlemmens andel i bostadsrättsföreningens förmögenhet. Uppgiften ska lämnas till de fysiska personer eller dödsbon som vid årets utgång är medlemmar. Använd blankett KU56. Föreningen ska också lämna uppgift på blankett KU55 till Skatteverket och den som har sålt sin bostadsrätt under året.

Oäkta bostadsrättsföreningar

På blankett KU31 ska en oäkta bostadsrättsförening lämna uppgift på utdelning och innehav

av delägar rätt – kontanta utbetalningar eller den bostadsförmån som delägare i en oäkta bostadsrättsförening får. Kontrolluppgiften ska skickas till alla som har fått sådan under året, medan uppgift om innehav ska lämnas för de fysiska personer och dödsbon som vid årets utgång står som delägare.

Läs mer vid behov mer i broschyren SKV 387 "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och dess medlemmar", på Skatteverkets webbplats. En oäkta bostadsrättsförening måste i princip ha sitt bokslut klart den 31 januari för att kontrolluppgifterna ska bli rätt.

Skicka kontrolluppgifterna elektroniskt

Skatteverket har ett gratisprogram som är till god hjälp för administrationen. Programmet måste laddas ned på nytt varje år. Med detta skapas filer med kontrolluppgifter som lagras på datorns hårddisk. Dessa uppgifter finns då kvar och kan användas som utgångspunkt när nästa års uppgifter ska matas in. Med detta program skapas också sammandraget som normalt ska bifogas övriga uppgifter som skickas in till Skatteverket.

Delårsbokslut även nästa år

I våras kom justitiedepartementets utredning "Förenklade redovisningsregler". Avsikten är att minska på reglerna och anpassa dessa till EG-rätten. För bostadsrättsföreningar och andra ekonomiska föreningar föreslås att gränserna ändras för när delårsbokslut, finansieringsanalys och auktoriserad eller godkänd revisor ska krävas.

Dagens regler säger att de högre kraven gäller för föreningar med mer än 1000 basbelopp i balansomslutning, det vill säga ungefär 40 miljoner kronor. Med dagens fastighetsvärden är det relativt många föreningar som ligger över den gränsen. De nya gränsvärden som föreslås i promemorian innebär att minst två av tre villkor ska uppfyllas för att delårsbokslut, finansieringsanalys och kvalificerad revision ska krävas: fler än 50 anställda, nettotillgångar över 25 miljoner och nettoomsättning mer än 50 miljoner kronor. Med nettotillgångar menas då tillgångar minus skulder. Med dessa nya gränser beräknas antalet föreningar som uppfyller kraven halveras.

Utredningen föreslog att de nya reglerna ska träda i kraft vid årsskiftet. Men nu är förslagen försenade. När de nya reglerna kommer att träda i kraft är osäkert, men årsskiftet 2006/2007 är en trolig tidpunkt. Därför får de föreningar som lever med delårsbokslut göra det minst ett år till.

Enklare hyra ut i andra hand

Riksdagen har beslutat att förenkla rutinerna för den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand. I dag krävs att hyresnämnden godkänner avtalet som reglerar att uthyraren och hyresgästen avtalar bort besittningsskyddet. Efter årsskiftet räcker det med att man använder rätt hyresavtalsblankett för att avståendet från besittningsskydd ska vara giltigt. Ett sådant avtal ska kunna gälla i upp till fyra år.

Däremot ska hyresnämnden alltid lämna sitt godkännande om överenskommelsen ska gälla längre tid än fyra år.

Att man avtalar bort besittningsskyddet innebär att ägaren till en bostadsrätt enklare kan komma tillbaka till sin lägenhet för att bo, eller för att ställa den tom inför en försäljning.

Hyresavtalsblanketten kommer medlemsföreningar att kunna ladda ner från SBCs webbplats.

Förenklarna omfattar också vissa andra typer av avståenden. De nya bestämmelserna börjar gälla den 1 januari 2006.

Ombildningarna lyckades i Stockholm

Handlar ombildningar av allmännyttans hus till bostadsrätter om förskingring av skattebetalarnas pengar? Tar hyresgästerna vinsterna snabbt och flyttar? Och raserar man allmännyttans ställning på bostadsmarknaden genom att sälja ut husen? Nej, säger en ny utredning som avfärdar många missförstånd.

För att undersöka frågorna uppdrog socialdemokraterna i Stockholms stadshus för ett år sedan åt Stockholms utrednings- och statistikkontor (USK) att undersöka frågorna.

Nu är den omfattande rapporten "Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar 1999–2004" klar. Med hjälp av bland annat enkäter till både bostadsrättsföreningar, medlemmar och hyresgäster har de undersökt frågorna mer grundligt än troligen någon annan tidigare undersökning. Av 300 tillfrågade bostadsrättsföreningar deltog drygt 100 i undersökningen. Samtliga kvarvarande hyresgäster som kunde nås fick en enkät.

Trots den negativa utgångspunkten för utredningen visar den att resultatet av omvandlingarna var lyckat – åtminstone för de cirka 80 procent av före detta hyresgäster som i dag är bostadsrättshavare.

91 procent av medlemmarna tycker i dag att fastigheten sköts bra, 85 procent att de har ett bra boendeinflytande och de får en bra information om vad som händer och sker i föreningen. I dag är 19 procent av medlemmarna också med i föreningens styrelse.

Majoriteten nöjda

Kritiken och missnöjet med ombildningen finns i dag hos den relativt lilla grupp som inte ville eller inte kunde köpa sin lägenhet utan bor kvar som hyresgäster. Särskilt har kritiken förstärkts bland dem som inte ville delta i ombildningen av ideologiska skäl. Men totalt anser 58 procent av hyresgästerna att fastigheten sköts bra, 23 procent att de har ett bra boendeinflytande och 55 procent att de får bra information. Drygt 35 procent tycker att det är mycket bra eller ganska bra att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening mot knappt 30 procent som tvärtom tycker att de inte har en bra hyresvärd i dag. Resterande 35 procent tycker varken eller om den frågan.

De som har flyttat från föreningen efter ombildningen har gjort det på grund av förändrade familjeförhållanden eller på grund av att lägenheten var

för liten – missnöje med föreningen eller boendeformen anger några få procent som skäl för flytten.

Visst har omvandlingen varit en god ekonomisk affär anser de som deltog i omvandlingen – men hur mycket det beror på den allmänna prisutvecklingen på bostadsmarknaden är svårt att säga.

Många kommunala hyresrätter

Föreningarna har fått köpa sina fastigheter till marknadspris menar utredningen, det går alltså inte att påvisa att föreningarna har fått köpa vare sig för "billigt" eller för "dyrt".

Omvandlingarna till bostadsrätt har förändrat ägarsammansättningen i Stockholm och då i synnerhet i innerstaden. Sedan 1980 har andelen bostadsrättslägenheter ökat från 19 procent till dagens 43 procent. Men det är inte det kommunala ägandet som har minskat – i Stockholm ägs ungefär 30 procent av lägenheterna av kommunala företag. Det är i stället de privata företagen som

har sålt till bostadsrätter. Deras ägande har minskat från 1980 års 51 procent till 2004 års 30 procent. Under dessa 25 år har samtidigt antalet lägenheter i flerfamiljshus ökat från 326 000 lägenheter till 373 000.

Under den tid som undersökningen studerade ombildades 12 200 lägenheter i kommunalägda hus och 29 300 privata. Sammanlagt omfattade ombildningen drygt 40 000 lägenheter. Men fortfarande äger allmännyttan betydligt fler lägenheter i dag än vad samma bolag gjorde 1970 och 1980.

Kort om utredningen

- ✓ Husen såldes till rätt pris.
- ✓ Bostadsrättshavarna är mycket nöjda.
- ✓ Engagemang, medinflytande och ekonomin har förbättrats.
- ✓ Även de som bor kvar som hyresgäster är nöjda.
- ✓ De som avstod från köpet av ideologiska skäl är mest missnöjda idag.
- ✓ Man flyttar från bostadsrätten för att få större lägenhet - inte för att "ta hem vinsten".
- ✓ Antalet bostadsrätter ökar i Stockholm, men antalet boende hos allmännyttan är oförändrat.



Här bor vi bra. I Stockholms nyombildade föreningar är de flesta nöjda med sitt boende.

Protest mot miljö-tillsynsavgifter

Med ett brev till Stockholms kommunstyrelse protesterar SBC mot de "fakturer" som Stockholms stad skickar ut till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med fler än hundra lägenheter.

Fakturorna från miljöförvaltningen på 1500–9000 kronor avser så kallade tillsynsavgifter som debiteras oavsett om miljöförvaltningen gör något för fastigheten i fråga eller inte.

– Det här liknar de bluffakturor som skickas ut av oseriösa katalogföretag. I båda fallen finns ingen beställning, inga eller mycket diffusa tjänster levereras och kundens möjlighet att protestera mot debiteringen är minimal, säger Göran Olsson som är VD för SBC Ek för.

– Det är pinsamt för Stockholms politiker som nog ovetande har fattat beslut om faktureringen.

– Därför har vi skrivit till kommunstyrelsen och bett dem hejda fakturorna, säger Göran Olsson.

SBC skriver i brevet att de har en förståelse för att miljö- och hälsoskydds nämnden i så hög grad som möjligt avgiftsfinansierar sin verksamhet. Men det är helt oacceptabelt om dessa debiteringar som ska avse konkreta tjänster och insatser övergår till att bli generella pålagor på företag och föreningar.

– De här kostnaderna slår direkt på avgifter och hyror i dessa hus och är ett exempel på hur Stockholms politiker gör det dyrare att bo.

Dessutom öppnar det för en ny princip med lokal smygbeskattning. Man undrar vad som kommer nästa gång, säger Göran Olsson.

Hela brevet finns att läsa på SBCs webbplats.

Nytt KPI kan ge högre hyror

Konsumentprisindex (KPI) för oktober månad 2005 är fastställt. Det uppgår till 282,4 = 0,5 procent högre än förra årets oktoberindex. För de flesta lokalhyresavtal innebär det en liten hyreshöjning jämfört med föregående år.

Värdet av KPI för oktober månad har betydelse för nästa års lokalhyra i de lokalhyresavtal som har en så kallad indexklausul och som omräknas utifrån KPI.

När justering av hyran ska göras beror på bestämmelserna i hyreskontraktet. Men för det övervägande antalet hyreskontrakt ska hyran justeras från och med den 1 januari 2006.

Den nya hyran räknas ut genom att jämföra indextalet för oktober månad 2005, med det basindexet som är inskrivet i kontraktet och tillämpa denna beräkning på kontraktshyran som är angiven i hyreskontraktet. Man ska således inte räkna upp föregående års hyra utan det är själva kontraktshyran som ska omräknas.

Hyrestiden för hyresavtal med indexklausuler ska vara minst tre år för att rätten till hyreshöjning ska föreligga. Detta innebär att även de förlängningstider som kontraktet löper med ska vara minst tre år.

Planera för vidareutbildning i vår

SBCs succékurs, den kostnadsfria kursen "Du och din förening" återkommer även i vår på alla större verksamhetsorter.

För alla nyvalda ledamöter från vårens föreningsstämmor återkommer också kursen "Bli en säkrare styrelseledamot". Den ligger sent på säsongen för att ge många möjlighet att delta.

En ekonomikurs planeras också där deltagarna får lära sig att analysera och rätt förstå föreningsekonomi. Till medlemsrevisorer riktar sig också en särskild kurs.

I början av maj månad arrangerar SBC åter en utlandskurs. Vi far till Italien och vackra Sperlonga vid havet strax norr om Rom. Mer information finns i kurskatalogen. Varför inte låta styrelsearvodet bli en investering i en sådan flerdagarskurs?

Du kan redan nu ta del av vårens program och anmäla er på SBCs webbplats. Kursprogrammet kommer också att skickas ut till samtliga föreningar.

Har du har synpunkter på kursutbudet eller idéer om nya kursämnen är du välkommen att höra av dig till peder.halling@sbc.se.

Stöd SOS Barnbyar

Istället för julbord och almanackor har SBC i år valt att bidra till uppbyggnaden av en barnby i Ukraina.

Sänkta socialavgifter

Riksdagen har beslutat att arbetsgivaravgifterna och egenavgifterna för 2006 ska sänkas med 0,18 procentenheter jämfört med 2005.

Ändringen gäller den allmänna löneavgiften. Regeringen hade i budgetpropositionen föreslagit oförändrade avgiftsnivåer.

Sänkningen innebär att arbetsgivaravgifterna blir 32,28 procent och egenavgifterna blir 30,71 procent.

FRÅGOR & SVAR

? Föreningen behöver bygga ut vårt sophus ute på gården. För att få plats med tillbyggnaden måste vi ta mark i anspråk, som i dag enligt särskilda p-platsavtal är upplåten till p-platser för våra lokalhyresgästers bilar. Kan hyresgästerna kräva föreningen på ersättning för fördrjade parkeringskostnader, när de nu måste hyra nya och mycket dyrare p-platser i ett näraliggande p-hus?

SVAR: Nej, hyresgästerna kan lagligen inte kräva föreningen på ersättning för fördrjade p-kostnader. P-platsavtal utomhus är nämligen ett så kallat lägenhetsarrende, som det rättsligt saknas besittningsskydd för. Därmed finns det inte någon grund för skadeståndsanspråk.

? Är bostadsrättsföreningen skyldig att hålla medlemmarna med ersättningsbostäder under den tid det är svårt att bo i lägenheterna på grund av stambyte?

SVAR: Nej, någon sådan laglig skyldighet finns inte.

? En medlem äger numera två lägenheter i vår bostadsrättsförening.

Hur många röster har medlemmen på den extra föreningsstämma som vi ska kalla till för beslut om antagande av nya föreningsstadgar? Har han två röster, en per lägenhet?

SVAR: Medlemmen har bara en röst på stämman (om nu inte stadgarna medger något annat, som är lagligen möjligt men ovanligt). Detta gäller oavsett hur många lägenheter medlemmen äger i föreningen.