

sbc direkt

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



David Isaksson, bostadsrättsföreningen Birgersgården, har tröttnat på slöa mäklare.

Slöa mäklare allt större problem

Allt fler bostadsrättsföreningar klagar på att mäklare inte gör sitt jobb inför en lägenhetsförsäljning. Det är inget som säljaren lider av, men för styrelseledamöterna leder det till onödigt mycket jobb.

De senaste åren har kraven på mäklare ökat i form av utbildning och certifikat. Men det har inte gjort att mäklarna blivit mer benägna att ta fram information själva.

– Mäklare har en tendens att gå den enklaste vägen. I stället för att intervjua säljaren om lägenheten, läsa föreningens stadgar och årsredovisningen ringer de

och ställer frågor till styrelserna. Och alla frågor vill de ha besked om per omgående. Är det en förening med flera försäljningar per år kan det bli mycket extrajobb, säger Göran Olsson, vd för SBC Ek för.

David Isaksson, ordförande i bostadsrättsföreningen Birgersgården i Stockholm, håller med om att det är ett problem. Flera gånger har mäklare ringt honom på arbetet och bett om information. När han inte haft papperen på jobbet har mäklarna inte velat vänta utan ringt vidare till de övriga i styrelsen.

– Styrelsen förväntas ge service dygnet runt; mäklarna själva vill göra så lite som möjligt. Ibland ringer mäklarna och ställer samma frågor till flera i styrelsen, trots att de de efterfrågar

tydligt framgår av årsredovisningen, säger David Isaksson.

Det arbete styrelsen utför betyder mycket för föreningens ekonomi. De flesta styrelser består av lekmän som på obetald fritid jobbar för att öka värdet på huset. Vissa mäklare lämnar också ut styrelsens telefonnummer till spekulanter direkt vid visningen, vilket innebär väldigt många telefonsamtal även från dem som inte är seriösa. Och som ordförande måste man givetvis vara trevlig och svara på ett korrekt sätt då det kan vara din nästa granne som ringer. I förlängningen ger styrelsens jobb också ett högre arvode för mäklarna. David Isaksson ifrågasätter mäklarnas kompetens.

– Min åsikt är att de är slöa; det råder en Klondykestämning i branschen. I vårt hus har ett flertal lägenheter sålts utan att det ens hållits visning och många mäklare ringer och ber om information innan de ens fått försäljningsuppdraget, säger han.

Göran Olsson är bekymrad över utvecklingen.

– Börja med att kräva en kopia av säljuppdraget och ställ krav på att mäklaren faktiskt tar del av informationen i årsredovisningen och på föreningens hemsida. Besvara först därefter de enkäter och frågeformulär mäklaren kommer med, råder Göran Olsson.

– Som sista utväg mot oseriösa mäklare kan föreningen vägra att lämna ut information då de inte har någon laglig skyldighet att ge ut information till andra än lägenhetsinnehavarna. Men det är inget jag rekommenderar – i grunden tjänar alla på att informationen är fullödlig och korrekt. ■

Så hanterar du lägenhetsförsäljningar

- Respektera mäklarnas behov att korrekt information.
- Lägg upp en hemsida med den information som mäklarna frågar efter och som föreningen vill gå ut med.
- Avvisa mäklare utan säljuppdrag – be dem visa säljuppdraget.

Så lurar du tjuven

Inbrott i hem sker dagligen över hela landet. Den som drabbas av ett inbrott upplever det som ett grovt intrång i privatlivet; någon eller några okända personer har rotat omkring bland personliga tillhörigheter. Det går inte att garantera sig mot inbrott men man kan åtminstone försvåra för tjuven att ta sig in.

Grannar

Försök ha god kontakt med grannarna. Tala om för varandra när ni reser bort. Många startar även Grannsamverkan. Det är ett sätt att minska brottsligheten och öka tryggheten vilket uppnås genom ett socialt nätverk där grannarna samarbetar, stödjer och hjälper varandra. Vissa kriterier måste dock uppfyllas, var och en ska:

- föra inventarieförteckning och/eller fotografera/videofilma hemmet samt märka stöldbegärlig egendom
- meddela grannar och/eller kontaktperson om du är bortrest mer än en vecka
- förvara värdehandlingar och värdepapper på ett betryggande sätt
- vara allmänt vaksam och kontakta polisen och kontaktpersonen om de ser något som är "fel"

Dörrar, fönster och gallergrindar

Att installera en säkerhetsdörr är ett sätt att försvåra för inbrottstjuvar. Det finns

en mängd olika typer och fabrikat att välja mellan. Tänk dock på att välja en säkerhetsdörr som är intygad av Svensk Brand- och Säkerhetscertifiering. Du kan även förbättra den dörr du redan har genom att montera dörrförstärkningstillbehör som förstärker dörren vid låset. En bakkantssäkring kan förhindra att dörren kan lyftas av. Själva låset till entrédörren kan också behöva ses över. För att uppfylla försäkringsvillkoret "godkänd läsenhet" krävs ett certifierat lås i lägst låsklass 3.

En inbrottstjuv tar sig gärna in fönstervägen om det går. Med ganska enkla medel kan du försvåra för tjuven även här. Se över vilka låsanordningar dina fönster har och byt ut oläsbara spanjoletthandtag mot läsbara, förse fönstren med intygade eller certifierade lås. Det händer att tjuven helt enkelt lyfter ut hela fönstret utan att bryta eller slå sönder det. För att förhindra detta se till att skruva fast listerna kring fönstret ordentligt. Balkong- och terrassdörrar är också populära vägar för tjuven att ta sig in. Även här bör du se till att låsen är certifierade eller intygade, så kallade hakregellås rekommenderas. Äldre balkong- och terrassdörrar kan förstärkas med plåt.

Gallergrindar är inte bara dekorativa utan också ett skydd. Tänk även här på

att gallergrinden ska vara intygad eller certifierad. Att sätta in en gallergrind kan vara ett bra alternativ till att byta sin ytterdörr.

Larm

Ett inbrottslarm ska helt enkelt verka avskräckande för tjuven och dra uppmärksamheten till bostaden om någon ändå gör inbrott. Det är ju inte så att larmet i sig gör det svårare för tjuven att bryta sig in.

Utbudet av olika typer av larm är stort. Det egna hemförsäkringsbolaget kan svara på vilken typ av larm som passar

just den egna bostaden. Köp inte larm av dörr- eller telefonförsäljare! Kontakta alltid försäkringsbolaget först.

Märkning

Det finns olika typer av märkning av den personliga egendomen. Genom att märka stöldbegärlig egendom kan den lättare identifieras av polis och blir mindre intressant att stjäla eftersom den är svårare att sälja vidare.

Operation märkning är kostnadsfri och utrustningen kan lånas av närpolisen.

SSF Märkbox för hemmet innehåller UV-penna, diamanstiftspenna och dekaler.

Annan märkning – det finns ett antal



Kontakt med grannarna och ett larm är två sätt att skydda sig mot oönskade besök.

Ny handbok om energiupphandling

Marknaden för el och värmeenergi är komplicerad. Men det finns möjligheter att förbättra bostadsrättsföreningens ekonomi och trygghet genom att bli bättre på energiupphandlingar.

I den nya handboken "Smart energiupphandling" om upphandling av värme och el, finns en rad svar på vilka möjligheter som står till buds.

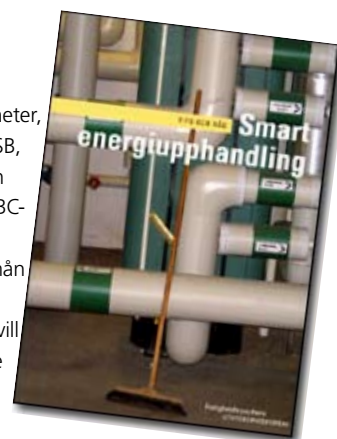
En energiupphandling blir aktuell både när det gäller att förnya befintliga kontrakt och då man behöver byta till en ny uppvärmningsform. Är den bästa lösningen värmepump, bioenergi eller fjärrvärme? Och vilka möjligheter finns det att pressa kostnaderna för fastighetsdelen?

I handboken finns en genomgång av marknaden, lokala villkor, risker, framtidsbedömningar med mera. Boken beskriver möjliga pris- och avtalsformer för olika energislag.

Ingen behöver vara expert för att tillgodogöra sig innehållet i handboken. Efter att ha läst skriften ska styrelsemedlemmen i en bostadsrättsförening känna trygghet och säkerhet när de tar kontakt med energiföretagen. Vänder man sig till en konsult vet man också vilka frågor som ska ställas.

Bakom arbetet att ta fram handboken står Fastighetsbranschens Utvecklingsforum och

medlemmarna AP Fastigheter, Fastighetsägarna samt HSB, Riksbyggen och SBC. Den säljs i bokhandeln men SBC-medlemmar kan köpa boken som medlemsförmån på vår hemsida eller via mail för halva priset, det vill säga 200 kronor inklusive moms. Maila er beställning till elise.segefalk@sbc.se



Den nya boken hjälper dig att spara energi.



Inbrott kan drabba vem som helt, men det går att skydda sig med enkla medel. SBC Direkt har tipsen som säkrar ditt hem.

företag som erbjuder "unika" märkningar. Kontrollera med SSF om avtal finns. Avtalet innebär att polisen får hjälp av SSF att söka på stulna föremål. Om avtal finns framgår det av att SSF:s logotyp "ögat" förekommer på märkdekalen.

Källare och vind

Glöm inte bort att se över lås i källar- och vindsutrymmen! Det är vanligt med inbrott här eftersom tjuven kan arbeta i stort sett ostört. Se till att inte förvara de allra dyrbaraste föremålen i källare eller på vinden.

God tro

Sedan juli 2003 kan man inte längre hävda "god tro" vid köp av stöldgods. Det är ju inte alltid lätt att veta om det köpta är stulet men numera har den bestulne alltid rätt att få tillbaka sin egendom. Detta förutsätter dock att den bestulne kan bevisa vem som står som ägare. Kvitton ska sparas och visas upp, märkning och registrering av egendom blir ännu viktigare.

Konsumentköplagen påverkas av detta; en köpare får rätt att häva köp, om det visar sig att en tredje man har äganderätten till varan. Köparen får tillbaka pengarna som har betalats och i vissa fall även skadestånd.

Även om det sistnämnda gäller får man kanske se det som ganska svårt att få tillbaka sina pengar från en tjuv.

Alltså:

- Spara alltid originalkvitton.
- Begär att få inköpskvitto från säljaren – är han rätt ägare?
- Märk och registrera dina värdeföremål.

SBCs medlemsförmåner

- Daloc säkerhetsdörrar – föreningen får rabatt vid inköp av dörrar från www.secor.se; ange medlemskap i SBC.
- NoWay säkerhets-sats – du får rabatt vid inköp av dörrlås www.noway.se; ange medlemskap i SBC.

Mer information och fler tips får du av ditt försäkringsbolag. Du kan även läsa mer på Svenska Stöldskyddsföreningens hemsida www.stoldskydd.se ■



NoWay säkerhets-sats kan du köpa till rabatterat pris av SBC.

Delårsrapporterna bort 2007

Efter den 1 januari 2007 blir det enklare för små företag, exempelvis bostadsrättsföreningar, att sköta redovisningen. Det innebär bland annat att de flesta bostadsrättsföreningar slipper göra delårsbokslut och finansieringsanalyser. Tidigare har detta varit ett krav på ett relativt stort antal bostadsrättsföreningar.

Riksdagen fattade den 31 maj beslut om den proposition som SBC Direkt rapporterat om flera gånger tidigare. För en bostadsrättsförening med kalenderår som räkenskapsår ska de nya reglerna tillämpas år 2007.

Orsaken till förenklingen är att alla företag delas in i "större" och "mindre företag". För att vara ett större företag ska man leva upp till minst två av de tre kraven: ha fler än 50 anställda, ha en balansomslutning på mer än 25 miljoner kronor samt en nettoomsättning på mer än 50 miljoner kronor.

En balansomslutning på mer än 50 miljoner kronor har många bostadsrättsföreningar, men få, om någon har samtidigt så många anställda samt omsätter mer än 50 miljoner kronor/år. Därför får i princip alla föreningar, om de så vill, klara sig utan delårsbokslut och finansieringsanalys.



Foto: Pressens Bild

Den borgerliga Alliansen för Sverige vill avskaffa både fastighets- och inkomstskatten.

Framgång i skattefrågan

I valrörelsen har både de borgerliga partierna och socialdemokraterna nu gått fram med positiva skatteförslag för bostadsrätts-havarna. För SBC som driver frågan om boendeskatterna innebär det en framgång.

Först ut var den borgerliga Alliansen för Sverige som presenterade sitt förslag under Almedalsveckan på Gotland. På sikt vill alliansen helt avskaffa den statliga fastighetsskatten. På vägen dit ska taxeringsvärdena frysas nästa år. Skattesatserna sänks, enligt alliansen till 0,4 procent och den särskilda skatten på bostadsrätter – inkomstskatten tas bort. Därefter ska fastighetsskatten ersättas med en kommunal avgift som är frikopplad från fastigheternas marknadsvärden – hur detta ska ske ska en utredning se över.

Socialdemokraterna svarade genom finansminister

Nuder i en debattartikel den 8 augusti. Han utlovar att fastighetsskatten ska frysas under de kommande två åren och under dessa ska en utredning se över hela skattesystemet. Vad som ska hända med den för många bostadsrättsföreningar mest besvärande skatten, inkomstskatten, framgår inte av artikeln. Nuders utgångspunkt är att fastighetsskatten inte bör eller ska tas bort. Däremot är han öppen för ändring av formerna och dess storlek.

– För oss som bor i bostadsrätt är båda förslagen positiva – särskilt uppskattar vi att alliansen tydligt deklarerar att inkomstskatten ska bort, säger SBCs VD Göran Olsson i en kommentar. Båda blocken verkar eniga om att skattefrågorna måste ses över – det innebär att vi måste fortsätta bevaka frågorna och berätta för politiker och opinionsbildare hur verkligheten ser ut. ■

Stort intresse för Bostadsrättsmässan

Årets bostadsrättsmässa genomförs 10–12 november i Svenska Mässan i Göteborg och intresset för att ställa ut är stort. Därför har utställningsytan utökats och arrangörerna har nu möjlighet att bjuda in fler utställare.

Intresset för bostadsrätt som boendeform är stort och att ett tema med bostadsrätt väcker intresse kan arrangörerna garantera efter att ha genomfört sex bostadsrättsmässor. Huvudarrangörer är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, HSB Göteborg och Riksbyggen, som vet vad besökarna förväntar sig av en bostadsrättsmässa och att intresset för utställda produkter och tjänster är mycket stort. Mässan vänder sig till styrelsemedlemmar, förvaltare, bostadsrättshavare, inköpare och bostadsrättsköpare. ■

Energideklarerationer: Bostadsutskottets sista beslut

Som sista ärende före sommaren fattade riksdagen det väntade beslutet om att införa krav på energideklarerationer för i princip alla hus som är äldre än två år.

Beslutet blev också det sista som riksdagens bostadsutskott kom att fatta; nu har bostadsutskottet lagts ned som enskilt utskott och den nya riksdagen kommer att välja ledamöter till ett nytt lag- och bostadsutskott som alltså i fortsättningen ska ha huvudansvar för bostadsfrågorna.

Nu har Boverket skickat ut förslag på hur den nya lagen, som träder i kraft den 1 oktober, ska tillämpas i detalj. SBC Direkt lär återkomma om vilka krav som kommer att ställas på ägarna av bostadsrättskus. ■

FRÅGOR & SVAR

? Från och med vilken dag gäller en stadgeändring?

SVAR: Direkt efter registrering av stadgeändringen hos Bolagsverket.

? Vi är en liten förening med endast tio medlemmar. I våra stadgar står att föreningen måste hålla extra föreningsstämma bland annat när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar begär det. Får vi lov att ändra det till att det krävs en femtedel istället eftersom föreningen är så liten?

SVAR: Nej, det är inte tillåtet enligt föreningslagen. Mindre antal än en tiondel är tillåtet men inte större.

? Vår styrelse består av fem ordinarie ledamöter plus två suppleanter.

Vår ordförande i styrelsen skall flytta från föreningen. Problemet är att ingen av de återstående i styrelsen vill vara ordförande. Måste vi fram till årsstämman ha en ordförande i styrelsen eller kan vi hanka oss fram bara styrelsen är beslutsför?

SVAR: Ni måste ha en ordförande! Detta är nämligen ett krav enligt 6 kap 8 § föreningslagen där det bland annat framgår följande: "Inom styrelsen skall en av ledamöterna vara ordförande."

? Från vilken dag är vi i styrelsen som valts på föreningsstämman ansvariga? Är det från stämmodagen, när protokollet från stämman blivit klart och justerat eller från när styrelsen registrerats hos Bolagsverket?

SVAR: Styrelsen är ansvarig från stämmodagen.