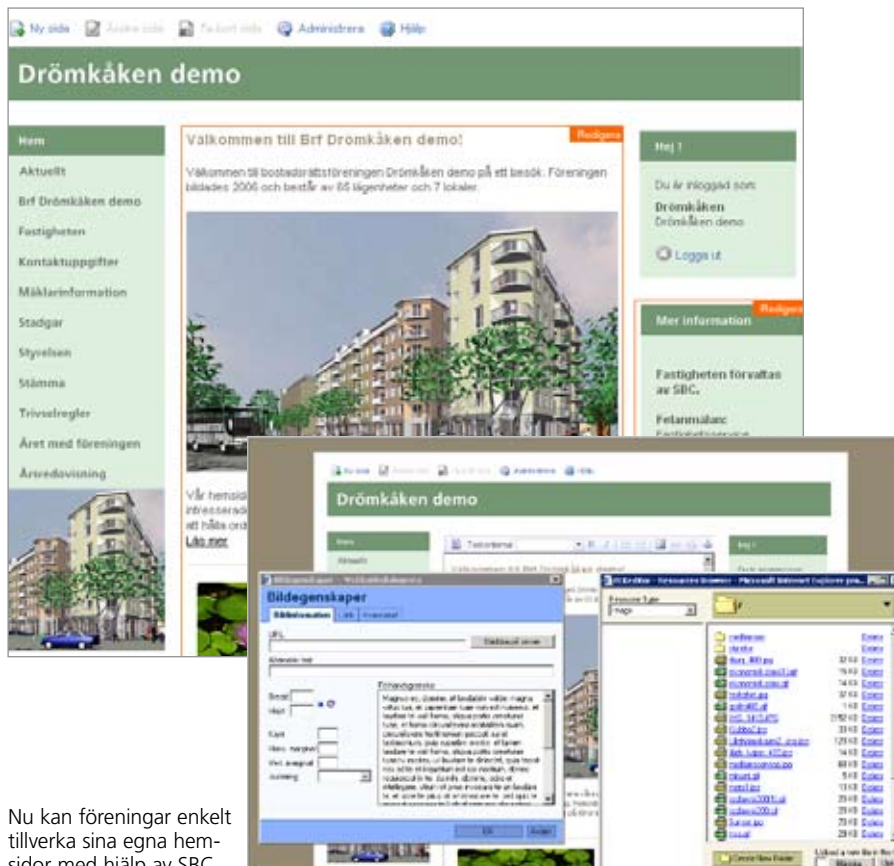


sbcdirekt

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



Nu kan föreningar enkelt tillverka sina egna hemsidor med hjälp av SBC.

En egen hemsida för föreningen

Behöver er förening en egen hemsida? Saknar ni kunskap eller ork för att arbeta med komplicerade HTML-koder? Då finns lösningen – även i denna fråga – hos SBC. Sedan ett halvår erbjuder SBC alla medlemsföreningar en kostnadsfri och enkel lösning.

Hemsidan kan användas för att sprida information till bostadsrättsföreningens

medlemmar, till mäklare och andra intresserade. Här finns också möjlighet för att lagra lösenordsskyddade dokument – till exempel styrelseprotokoll. Det går också att ordna så att viss information endast blir tillgänglig för dem som bor i bostadsrättsföreningen.

Adressen till föreningens hemsida blir av typen www.sbc.se/föreningensnamn.

Föreningssidan är enkel att använda och lätt att administrera; det behövs inga tekniska kunskaper i till exempel HTML-kodning.

Föreningens hemsida innehåller ett enkelt redigeringsnitt där text, bild och dokument kan infogas. Hemsidan administreras direkt själv av bostadsrättsföreningen. Olika roller, med olika behörigheter, kan läggas upp: inloggad styrelsemedlem (redaktör) och inloggad medlem i bostadsrättsföreningen. Det innebär att ni på vissa sidor kan presentera material som alla boende och till exempel mäklare eller blivande medlemmar ska kunna nå. Här kan till exempel stadgar, årsredovisningar och ordningsregler ligga. Meddelanden och information som bara ska hållas "inom huset" kan också läggas upp med lösenordsskydd. På samma sätt kan styrelsen lagra sina styrelseprotokoll och handlingar på andra sidor som enbart styrelsen kan nå. Allt hålls ihop grafiskt av en enkel och snygg formmall.

Grundprincipen är att det ska vara lika enkelt att hantera hemsidan som ett vanligt office-program. Uppbyggnad av rubriker och strukturer på hemsidan sköts av föreningens redaktör och när denne är inloggad visas de delar som är redigerbara inom en orange ruta.

Överst på sidan visas menyer för att administrera, lägga till en ny sida, ändra en befintlig, ta bort en sida, och en hjälpknapp med instruktioner. Era egna bilder laddas upp till SBC:s server och ni väljer storlek och placering av bilderna.

SBC:s hemsida är ingen konkurrent till de hemsidor som många föreningar valt att lägga hos webbhotell. Denna typ av avancerade sidor kan hantera javascripts- och databaslösningar som inte SBC-lösningen klarar – det är priset för det enkla handhavandet som kännetecknar SBC-hemsidan. Fördelen med den enklare lösningen är att den kan hanteras av vem som helst, även långt efter att kanske föreningens HTML-entusiast har tröttnat eller flyttat från föreningen.

Mer information finns naturligtvis på www.sbc.se. Allt föreningen behöver göra är att skicka in en intresseanmälan till SBC. Ett avtal som styr ansvarsförhållandena tecknas och därefter kopplas sidan upp. ■

Budgetera lagom – men gör det i god tid

När bokslutsarbetet, stämmorna och sommarsemestern har avslutats är det dags att påbörja budgetarbetet i föreningen. De flesta av oss kommer ihåg känslan av att bokslutet var ett konstaterande av att så blev det. Kanske blev det inte alls som det var tänkt. Nu är det dags att tänka framåt och i stället koncentrera sig på att försöka påverka det som skall bli föreningens resultat för 2007 genom budgetarbetet.

Vision och ambition

Styrelsen har kanske redan en uttalad vision om vad som ska hända i föreningen under kommande år och i bästa fall finns denna vision nedtecknad i en underhållsplan för fastigheten. I så fall har en stor del av förberedande budgetarbete redan gjorts. Vid en första budgetdiskussion bör styrelsen bestämma hur mycket man vill göra och måste göra under nästa år. Resurser är inte bara pengar utan också personella; även dessa kan vara en bristvara. Är det samma personer som ska hålla i alla projekt och kontakter måste man göra en rimlig uppskattning av om tiden och kraften räcker till för dessa individer.

Underhållsplan

Underhållsplanen är ett levande dokument som efter den årliga besiktningen av fastigheten behöver uppdateras. Vissa åtgärder kan vänta medan andra blivit akuta. Stämmer den prisuppgift som åtgärderna bedömdes till när underhållsplanen upprättades eller måste en ny prissättning göras? När uppdateringen gjorts kan

budgetarbetet påbörjas; siffrorna för årets reparationer och underhåll finns snabbt att hämta. Läger man

ner arbete på detta så ökar sannolikheten för att budgeten ska stämma med verkligheten.

Driftskostnader

I en förening som inte ändrat sin verksamhet eller omfattningen av den är ofta driftskostnaderna tämligen stabila över åren. Några procents kostnadsökning och en genomgång av om avläsningar gjorts eller avtal förhandlas om kan föranleda korrigeringar i förhållande till föregående år.

Räntor

Har föreningen valt att förändra sin belåning, sitt lånevillkor eller ändrat andelen bundna lån måste en beräkning av kommande räntekostnader göras. För lån med rörliga räntor är ett rimligt antagande att 2007 års räntenivå kommer att bli några tiondelars procentenheter högre än vad som varit fallet under denna höst. Vi befinner oss för närvarande i ett läge när rörliga och bundna räntor närmar sig varandra.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Löftena under valrörelsen ger förhoppningar om en sänkt procentsats när det gäller beskattningen av bostadsrättsföreningar både vad det gäller fastighets-skatten och inkomstskatten. Osäkerhet gäller om när en förändring ska börja gälla och vilken omfattning den kommer att ha. Vi vet att föreningarna ska upprätta en fastighetsdeklaration före den 30 november. Detta kommer att leda till nya taxeringsvärden. Det har också förekommit förslag om frysta taxeringsvärden, men om dessa skulle gälla på dagens nivå eller utifrån den nya taxeringen är varken klart eller beslutat. En förhoppning är att skatten inte kommer att öka.

Intäkter

Föreningens intäkter är av två typer: avgifter och hyror. Hyrorna regleras enligt avtal, och i samband med budgetarbetet är det lämpligt att se över om det är dags för omförhandling av lokalhyres-

avtalen. Finns det till exempel garageavtal så ska även dessa sägas upp enligt uppsägningstid och omförhandlas. När

budgeten räknats samman är det dags att besluta om årsavgifterna från medlemmarna. Det är föreningens styrelse som har beslutanderätten över höjningar eller sänkningar. Man kan också säga att styrelsen har informationsplikt gentemot medlemmarna

när det gäller förändring av årsavgiften. Det är lämpligt att via medlemsblad eller anslag meddela en förändring i så god tid som möjligt innan avierna skickas ut.

Likviditet

Avslutningsvis måste en kontroll av kommande års utveckling av likviditeten göras. Även om man gjort en resultatbudget med positivt resultat kan investeringar tynga likviditeten så att föreningen måste få ett tillskott, antingen i form av lån från bank eller i form av kapitaltillskott från medlemmarna. Båda dessa vägar kräver framförhållning och planering.

Användning av budget och uppföljning

När budgeten är lagd behöver den brytas ner på till exempel månader. Vanligen antar man då att 1/12 belastar varje månad. Men det finns också tunga poster – till exempel värmen som har ett annat mönster. Man brukar få beräknad kostnad per månad från fjärrvärmebolaget. Alternativt kan man titta på hur kostnaderna för värmen

fördelat sig tidigare är när man lägger ut budgeten månadsvis. För att planera styrelsearbetet kan det vara lämpligt att bestämma att vid vissa styrelsemöten under året ha en ekonomisk genomgång och där följa upp hur likviditeten samt periodens resultat förhåller sig till den budget man lagt. Samt naturligtvis fatta de beslut som uppföljningen kräver. ■



Att underhålla bostadsdrömmar

Det byggdes oerhört många bostäder under 1960- och 1970-talen. Ibland kallas det lite slarvigt miljonprogrammet men allt som byggdes under denna tid är inte en del av själva miljonprogrammet. Ofta förknippas husen med negativa associationer och omsättningen av boende har varit stor i flera av områdena.

För knappt 20 år sedan gjordes en del försök att med hjälp av tegelfasader, brutna tak och gladare färger göra bostadshusen mer attraktiva. Det kostade oerhört mycket och flera av resultaten kan med rätta ifrågasättas. Nu har det gått 40 år sedan husen byggdes och det är dags att renovera.

I boken "Att underhålla bostadsdrömmen – Kvaliteter och möjligheter i flerbostadshus från 1961–1975" har FORMAS och SABO gett arkitekterna Laila Reppen och Sonja Vidén uppdraget att lyfta fram områdets kvaliteter och visa på goda exempel. För de finns!

Reppens och Vidéns bok är viktig; man kan inte lösa områdets problem genom att ge sig på byggnaderna som man gjorde på 1980-talets slut. Genom att lyfta fram det som är bra och som bör bevaras visar de på områdets möjligheter för framtiden.

De i de flesta fall mycket välfungerande bostäderna behöver få en ansiktslyftning i trapphus och fasader, med respekt för sin historia och som också kan möta framtiden. Boken ger här bra vägledning.

Men det är svårt att komma förbi att även om de stora kommunala bolagen i dag ofta arbetar decentraliserat finns fortfarande en stor del av anonymiteten kvar. Ett större inslag av bostadsrätter hade varit en fördel inte minst för att minska det framtida slitaget.



Hårdare krav på ekonomiska planer?

Från Boverket har lämnats ett remissförslag till ändrade råd vid upprättande av ekonomiska planer. Boverket gör bland annat ett försök att bestämma i vilken situation en bostadsrättsförening ska upprätta en ny ekonomisk plan i samband med nya upplåtelse, exempelvis tomma hyresrätter eller vindar. Det finns också förslag på att ytterligare öka kompetensen hos de intygsgivare som granskar ekonomiska planer. De föreslagna råden innebär i andra avseenden ingenting för befintliga föreningar som bedriver verksamhet.

Energideklarera före 2009

Strax före sommarlovet fattade riksdagen beslut om de förväntade energideklarationerna. Lagen träder i kraft redan 1 oktober i år så Boverket har för närvarande mycket att stå i. För att systemet ska fungera kommer det att krävas dels föreskrifter som anger vad som ska göras, dels ska en helt ny yrkeskår av oberoende energiexperter utbildas och i någon form certifieras. Vad de oberoende experterna ska göra, vad de ska kunna och hur de ska utbildas är än så länge oklart.

SBC har deltagit i remissarbetet om vad den kommande förordningen om energideklarationer ska innehålla. Klart är att alla flerfamiljshus ska deklarerars vart tionde år och att deklarationerna ska innehålla uppgifter om vilka energimängder som köps in till föreningen, hur energiförbrukningen ser ut i jämförelse med andra liknande hus, förslag på förbättringsåtgärder och uppgifter om OVK och radonmätning. Deklarationerna ska upprättas av en oberoende energiexpert och lagras i en databas hos Boverket. Frågan om när och om det ska krävas besiktningar på plats för att experterna ska kunna upprätta deklarationen är än så länge oklar – det är naturligtvis en viktig fråga ur kostnadssynpunkt.

Många frågor återstår fortfarande att lösa men senast den 31 december 2008 ska alla flerbostadshus vara energideklarerade.

Lägenhetsnumrering – så ska det fungera

För att förenkla undersökningar och forskning om boendeförhållanden i landets lägenheter har riksdagen beslutat att införa ett centralt lägenhetsregister. Beslutet togs i våras under stor vända; för att garantera den enskildes integritet omgärdas det nya registret av många begränsningar. Som fastighetsägare behöver vi inte göra något särskilt innan Lantmäteriverket hör av sig.

Alla lägenheter ska registreras med dels en adress, dels ett lägenhetsnummer med fyra siffror som anger var i huset lägenheten finns. De två första siffrorna ska ange våningsplan och de två sista läget på planet – räknat medsols från trapphuset. De boende ska, när systemet är färdigt folkbokföras på respektive adress och lägenhetsnummer.

Siffrorna ska anges genom anslag i husets entré och gärna i anslutning till adressuppgifter, men därutöver finns inga tvingande regler om hur siffrorna ska användas eller krav på att befintliga eventuella nummersystem ska

ändras. Däremot finns det anledning att tro att lägenhetsnumret successivt kommer att börja användas i till exempel lägenhetsregister och bokföringssammanhang.

Lantmäteriverket har uppdraget att upprätta registret och samla in nödvändiga uppgifter. Därefter blir det kommunerna som ska hålla registret uppdaterat.

Frågan berör cirka 124000 ägare till flerfamiljshus som tillsammans äger cirka 2,6 miljoner lägenheter. Insamlingen av uppgifter kommer att ske dels via förvaltare/ombud, dels direkt från fastighetsägarna med hjälp av webbformulär eller traditionella blanketter.

Det nya gigantiska systemet kommer att tas i drift successivt för olika delar av landet. Tolv kommuner är utvalda som startområde – bland annat Västerås, Umeå och Gävle. Där startar insamlingen av uppgifter i april 2007. Övriga landet betas av med början i mars 2008. Först i juni 2009 kommer landets alla lägenheter att finnas i registret.



SBC ställer sig bakom förslaget att uppskov med reavinst ska ges även vid utlandsflytt.

Ja till uppskov med reavinst vid utlandsflytt

SBC har svarat på en remiss från finansdepartementet om uppskov med kapitalvinst vid försäljning av privatbostad (Fi 2006/3177).

Bakgrunden är att EU ansett att det står i strid med reglerna om fri rörlighet att inte tillåta uppskov med beskattningen av reavinst vid köp av bostad utomlands. SBC uttalade sig tidigt i frågan när den debatterades i massmedia och menade då att denna så kallade flyttskatt borde tas bort helt. Då hade också det aktuella problemet blivit undanröjt. SBC menar att det är självklart att man också ska få uppskov vid flytt utomlands på samma sätt som när man flyttar inom landet. Problemen med den bristande kontrollmöjligheten

i andra länder är bagatellartad jämfört med behovet för den enskilde att kunna skjuta upp kapitalvinstbeskattningen för att kunna använda denna för köp utomlands.

Nu föreslår departementet att uppskov medges. Avstämning och kontroll sker successivt direkt med den skattskyldige. SBC tillstyrker givetvis förslaget men påpekar samtidigt att uppskavsreglerna nu måste ändras att omfatta även bostadsrätter i oäkta föreningar. Eftersom boendeformerna i andra länder skiljer sig från de som finns i Sverige och det inte görs någon skillnad mellan olika former finns det heller ingen anledning att särskilja just bostäder i oäkta föreningar i Sverige.

Torr tvätt från Teenexa

I vårt arbete att ständigt söka efter bra medlemsförmåner kan vi här presentera torkutrustning för tvättstugan från Teenexa Industri AB

Till exempel har de ett torkskåp med luftavfuktare (TT 120), en komplett anläggning som kombinerar stor tvättvolym med korta torktider och med en genomtänkt, lättarbetad inredning av aluminium. Den teknik som används medför att vid ett energipris om 50 öre per kilowattimme torkar tvätten för mindre än en krona.

De har även luftavfuktare i olika storlekar. SBC:s medlemsföreningar har tio procent rabatt på produkterna. Kontakta Teenexa Industri AB för närmaste återförsäljare, tel: 0477-541 61 eller gå in på deras hemsida: www.teenexa.se. Uppge att föreningen är medlem i SBC.

Rent och fint med rabatt

Sand, lera och snöslask smutsar ner våra entréer och ger inte ett särskilt välkomnande intryck. Utan väl fungerande entrémattor drar vi dessutom smutsen vidare in i våra lägenheter.

Fräscha upp entrén med effektiva och snygga entrémattor från Matting AB. Man kan även "designa" sin egen matta mot en extra kostnad, kanske med föreningens namn? Vi har ett samarbetsavtal med dem som innebär att SBC-anlutna har femton procents rabatt på Mattings produkter och fraktfritt vid order över 7000 kronor netto.

Kontakta Matting på tel: 0322-67 08 00 eller gå in på deras hemsida www.matting.se för beställning. Glöm inte att ange att föreningen är medlem i SBC.

FRÅGOR & SVAR

? Vi har några medlemmar som konstant är sena med sin betalning av avgiften. Föreningarna handlar bara om några dagar, men hur kommer vi åt problemet? Kan upprepade förseningar leda till att man förlorar sin lägenhet eller måste det vara en rejäl försening eller ingen betalning alls?

SVAR: Nyttjanderätten är förverkad om medlemmen, när det gäller bostad, dröjer med att betala årsavgift **mer** än en vecka efter förfallodagen. Därefter kan föreningen säga upp medlemmen för avflyttning. Denne har då tre veckor på sig att betala efter att han tagit emot uppsägningen. Bostadsrättslagen har också en annan möjlighet att komma åt notoriska "slarvare". Men sannolikt krävs dock både många och långvariga betalningsförseelser för att den ska kunna tillämpas.

? En medlem har vad som verkar vara rost på nederkanten på en vattenfylld radiator (element) i ett badrum. Om elementet måste bytas, kan då föreningen kräva att medlemmen får betala detta själv?

SVAR: Föreningen ansvarar för själva radiatoren och att den fungerar väl. Måste den bytas ut är det föreningens ansvar att göra det. Beror skadan på medlemmens bristfälliga målning – vilket sannolikt är mycket otroligt – får föreningen visa på det och möjligen försöka få denne att dela kostnaderna.