

sbcdirekt

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

Allt om energideklarationen!

Nu ska energiförbrukning och ventilation redovisas

Efter år av oklara besked blir nu energideklarationer för byggnader verklighet. Senast den 31 december 2008 ska alla bostadsrättsföreningar deklarerera sin fastighet. SBC Direkt förklarar hur det går till.

VEM? Den 1 oktober infördes lagen om energideklaration för byggnader. Alla bostadsrättsföreningar, oavsett om det är flerbostadshus eller friliggande radhus, ska energideklarerars senast den 31 december 2008 och därefter minst vart tionde år. Fastighetsägare är skyldiga att deklarerera sina byggnader med hjälp av en oberoende expert. Deklarationen ska sedan skickas in elektroniskt på framtagna blanketter till Boverket som upprättar ett register. I bostadsrättsföreningar ska resultatet av energideklarationen anslås på väl synlig plats i byggnaden, normalt i trapphusentrén.

Av deklARATIONEN ska framgå uppgifter om energiprestanda och om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem, samt om radonmätningar har utförts. Dessutom ska det framgå om energiprestanda kan förbättras med beaktande av god inomhusmiljö och, i så fall, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder. Det ska även finnas referensvärden för bedömning av energiprestanda och jämförelser med andra byggnader.

HUR? Lagen säger att deklARATIONEN ska utföras av en oberoende energiexpert. Detta är en ny yrkesgrupp som ska utbildas innan de kan börja deklarerera hus. Energiexperten måste vara anställd vid ett så kallat ackrediterat kontrollorgan.

I praktiken kommer troligen fastighetsdeklARATIONERNA att skötas på ungefär samma sätt som hissbesiktningarna görs i dag. SBC kommer också att tillhandahålla denna tjänst. Bostadsrättsföreningarna kommer att få handla upp oberoende experter, men det lär bli svårt att hitta någon leverantör så att föreningen klarar tidsgränsen 31 december 2008.

VAD? Som grund för deklARATIONEN behövs ritningar och dokumentation om huset samt uppgifter om husets energiförbrukning. För en normal bostadsfastighet är

det ganska enkla uppgifter, till exempel fakturor över årets inköp av energi för uppvärmning, för komfortkyla, tappvattenuppvärmning samt drift av byggnaders installationer (pumpar, fläktar eller dylikt) och övrig fastighetsel. Är det inte möjligt att se skillnaden mellan el som inköpts för fastigheten och hushållen eller svårt att särskilja energin som använts för uppvärmning från tappvatten får erfarenhetsmässiga schabloner användas.

För att räkna ut den viktigaste uppgiften i deklARATIONEN, fastighetens energiprestanda, räknas den inköpta energin om till kilowattimmar och divideras med husets golvarea i utrymmen som värms upp till mer än tio grader. Det innebär till exempel att husets garage inte ska räknas in. Denna uppgift kan i sin tur enkelt jämföras med de referensvärden som också ska uppges på deklARATIONEN. För att räkna ut referensvärdet tar man hjälp av datorprogram som tar hänsyn till hur huset är byggt, var i Sverige det ligger och om det är friliggande eller sammanbyggt med andra uppvärmda hus.

KOSTNAD? Om uppgifterna är förhållandevis enkla att sammanställa i en deklARATION kan den troligen göras utan att den oberoende energiexperten behöver besiktiga huset. Då blir deklARATIONEN inte heller särskilt kostsam. Men om energiexperten dessutom vill lämna några, som det står i lagstiftningen, kostnadseffektiva råd så krävs en besiktning på plats. Det ska ske om det finns ett motiv. Ingen kommer att tvingas genomföra expertens råd men åtgärdsförslagen ska vara så kostnadseffektiva att de är önskvärda att genomföras ändå.

Besiktningssmannen fyller i deklARATIONEN med hjälp av webb-baserade blanketter och skickar dem elektroniskt till Boverket, som ska föra register över deklARATIONERNA. Efter ett par veckor får sedan föreningen en pappersdekal att anslå, eller eventuellt möjlighet att köpa en mer formgiven aluminiumskylt att anslå i porten.

Läs mer! >>





I energideklarationen ska en dokumenterad ventilationskontroll finnas med.

Obligatoriskt kolla ventilation

Diskussionen om dåligt inomhusklimat och sjuka hus har resulterat i att alla fastighetsägare sedan länge är skyldiga att genomföra en funktionskontroll av husets ventilationssystem. Och nu ska det dessutom framgå av anslaget om energideklarationen att OVK är genomförd.

Kontrollen, OVK står för obligatorisk ventilationskontroll, ska i de flesta fall göras vart sjätte eller vart nionde år. OVKn består i att kontrollanten går runt i huset och mäter och noterar luftflöden och jämför dessa med reglerna som gällde då huset byggdes. Det kontrolleras också att anläggningen sköts på rätt sätt och att dokumentation och driftsinstruktioner finns.

Kontrollen ska protokollföras och ett exemplar lämnas till byggnadens ägare och ett exemplar sänds till byggnadsnämnden på orten. Intyg över utförd ventilationskontroll ska av byggnadens ägare anslås på väl synlig plats, till exempel i trapphus eller entré.

Om en fastighetsägare inte kontrollerar sin anläggning eller underlåter att avhjälpa påtalade brister, kan kommunen formellt förelägga ägaren att vidta åtgärder och vid behov förena föreläggandet med vite. Inom ventilationsbranschen klagas ofta på att kommunerna prioriterar dessa frågor alltför lågt. Det är till exempel mycket ovanligt att viten utdöms för brister i OVK.

Lätt att mäta radon rätt

Även uppgift om eventuell radonmätning ska anges i energideklarationen. Det lär finnas närmare 400 000 bostäder i Sverige som har förhöjda halter av radon i inomhusluft – det vill säga över 200 bequerel per kubikmeter. Det tidigare gränsvärdet var 400 bequerel per kubikmeter. Radon kan – och då i synnerhet för rökare – orsaka lungcancer.

Föreningen bör mäta radonhalten om ni vet eller misstänker att huset ligger i ett område med höga halter av markradon eller är byggt med blåbetong och då särskilt vid förändring av ventilation eller uppvärmningssystem, men det finns inget obligatoriskt krav på generella radonmätningar.

Den vanligaste metoden att mäta radon i inomhusluften är att använda små mätidosor, så kallade spårfilmsdosor. En sådan mätning är lätt att göra. Per lägenhet kostar dosorna mellan 200 och 500 kronor.

Mätningen ska göras under eldnings-säsongen då man måste värma upp huset, det vill säga normalt från oktober till och med april. Mätperioden ska vara minst två månader – helst tre (ger ett årsmedelvärde). För egna hem finns det radon-bidrag att söka för saneringen, men inte för bostadsrättsföreningar, vare sig för småhus eller flerfamiljshus.

Nu ska det anges på energideklarationen om radonmätning har genomförts och vad resultatet i så fall visar.

SBC till regeringen: Orimligt klara 250 000 deklarerationer vart tionde år

Redan nu står det klart att den modell som valts för att införa Energideklarationerna kommer att medföra stora flaskhalsproblem. I dag finns ännu inga utbildade oberoende energiexperter. Sannolikt kommer det endast att finnas ett ringa antal experter tillgängliga före årsskiftet 2007/2008. Då återstår enligt gällande lag ett år innan denna nyutbildade yrkeskår ska under sitt första år genomföra uppskattningsvis 135 000 deklarerationer av flerbostadshus, 80 000 deklarerationer för

offentliga byggnader och 30 000 för kommersiella lokaler samt 10 000–15 000 för småhus, sammanlagt fler än 250 000 deklarerationer. Sannolikt kommer det att krävas flera tusen nyutbildade kontrollanter för att klara detta.

Energideklarationerna ska förnyas vart tionde år, förutom för småhus som ska deklarerars i anslutning till att de säljs eller hyrs ut. Därför återstår i praktiken endast ringa arbetsuppgifter för yrkesgruppen "oberoende experter" när 2008 års dekla-

rationer är genomförda! Resultat av genomförandet blir att priser och efterfrågan på energiexperter kommer att öka rekordartat vart tionde år. Däremellan kommer kåren sannolikt ha mycket svårt att finna uppdrag.

SBC:s alternativ är en glidande introduktion. En tiondel av landets fastighetsägare, till exempel de med slutsiffran ett i organisationsnummer, ska deklarerars år ett, ytterligare en tiondel år två och så vidare.



Varmt och dyrt. Med en modern styrcentral kan man kontrollera energiåtgången och undvika kostsam toppförbrukning.

Ojämnt inneklimat och höga värmekostnader?

Då kan det vara dags att justera värmesystemet

Största delen av Sveriges flerbostadshus har vattenburna värmesystem med radiatorer, och oftast fjärrvärme som värmekälla. Dessa behöver som alla drifttekniska konstruktioner underhållas och justeras för att behålla bästa funktion. Dålig funktion ger höga kostnader och dåligt inneklimat.

Många fastighetsägare känner till att deras värmesystem fungerar dåligt och det förekommer mycket klagomål från boende under vinterhalvåret – men det är under sommaren problemen enklast åtgärdas. En tumregel säger att varje grad för hög värme ger fem procent högre värmekostnader. Men det räcker inte att enbart se till antingen värme eller ventilation – båda systemen påverkar varandra.

Försök lista problemen: var och när problemen uppstår – vilka samband som kan råda – vilka orsaker kan ligga bakom och vad problemet kan få för konsekvenser om inga åtgärder vidtas? Varför ett värmesystem får obalans i sin värmeleverans kan bero på många olika faktorer.

Alla hus är unika

Varje värmesystem är unikt men problemen handlar ofta om bristande regleringsmöjligheter eller ombyggnationer som förekommit i byggnaden. Alla vattenburna system bygger på att pumpa varmt vatten upp i olika

stamledningar till radiatorer. I vissa system finns det särskilda ventiler som reglerar vattnet som pumpas till olika stammar, i andra reglerar man flödet i stamledningarna genom att enbart ställa in radiatorernas genomsläppning. Radiatorerna kan alltså ha två uppgifter; dels lämna värme till rummet de finns i, dels reglera hur mycket vatten som ska släppas fram till övriga lägenheter.

Kärvande ventiler

Termostatventiler sitter ofta monterade på radiatorerna. Det är självverkande ventiler som styr värmeavgivningen i förhållande till rumstemperaturen. De kan vara till hjälp för att skapa bra rumsklimat, framför allt där grundflödet i radiatorsystemet ger för hög värme till rummet. Men termostatventiler har en kortare livslängd än resten av värmesystemet och kärvar lätt ihop. Det kan leda till att vissa får det onödigt kallt i vissa rum. Som regel utgår man dock från att radiatorventilerna är ställda på maximalt öppet när

systemen ska justeras in.

Värms radiatorvattnet av olja eller pellets gäller det att se till så brännaren fungerar på bästa sätt. I fjärrvärmeanläggningar ska värmeväxlaren, den så kallade undercentralen krama ut så mycket energi som möjligt ur fjärrvärmevattnet. Proffsen talar här om avkylning och högt "delta T". Det ska alltså vara så stor temperaturskillnad som möjligt mellan inkommande fjärrvärme och returvattnet som lämnar huset.

Undvik topparna

Ett tips kan vara att installera en datoriserad styrcentral – de kallas ofta för DUC. Dessa har sjunkit i pris och kan också installeras i en befintlig anläggning. Den kan hjälpa till att styra energiförbrukningen så att de dyraste toppförbrukningarna undviks. Det kan till exempel handla om att utnyttja att huset är ett bra värmemagasin och därför styra energiförbrukningen från radiatorsystemet till tappvattenproduktion under de korta tider då mycket duschvatten behöver värmas.

Åtgärder på värmesystemet görs helst under sommarhalvåret då värmesystemet är avstängt och ingreppet inte stör byggnadens uppvärmning. I dag är efterfrågan för justeringar och energisparande åtgärder väldigt hög. Entreprenörerna jobbar för högtryck och väntetiderna kan bli långa. Bäst är att redan nu börja planera och beställa åtgärder så allt är klart innan nästa vinter är här.

Ronnie Chressman
teknisk förvaltare, SBC

Postboxfrågan lever

SBC Direkt har tidigare berättat om Post- och telestyrelsens beslut att brevbärning enbart ska ske till fastighetsboxar i husens entré efter år 2011 – och om alla protester som riktas mot beslutet. SBCs rekommendation är att avvakta med beslut om införskaffandet av fastighetsboxar, förhoppningsvis blir det en ändring av dagens krav på obligatoriska boxar i entréerna.

Under det senaste året har en arbetsgrupp med representanter för SBC, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen träffats regelbundet för att samordna det motstånd samtliga organisationer står för och skapa debatt.

Sannolikt krävs nu ingripande från politiker i riksdagen för att en ändring ska komma till stånd i denna fråga.

Dessutom har Posten systematiskt börjat inventera hur brevinkasten ser ut i olika fas-

tigheter och med anledning av detta ställa krav på att fastighetsägare flyttar de inkast som sitter för högt eller för lågt. Kraven motiveras av arbetsmiljöskäl – brevbärarna ska inte lägga in brev i inkast som sitter lägre än 60 centimeter eller högre än 120 centimeter. Posten stödjer sig i dessa fall på ett utlåtande från Malmö där Arbetsmiljöverket säger att brevinkasten inte ska sitta under knähöjd eller över axelhöjd.

Hoten mot de föreningar som har dessa höga eller låga brevinkast är att Posten ska sluta dela ut till dessa.

Utöver fallet i Malmö har dock inte frågan prövats av Arbetsmiljöverket eller annan myndighet. I avvaktan på beslut är det dock flera föreningar som överväger att komplettera befintliga brevinkast med "villabrevlådor".

Dessa kan sättas på valfri höjd i anslutning till respektive lägenhet.

Självförvaltning kan ge lägre avgift

Många föreningar försöker hålla kostnaderna nere genom att medlemmarna själva utför vissa arbeten inom fastigheten. Det är vanligt att medlemmarna delar på till exempel trappstädning och trädgårdsskötsel. Som en "belöning" till de medlemmar som ställer upp kan föreningen sänka avgiften – skattefritt. Men inte hur mycket som helst.

Det finns ingen skatteplikt för nedsättning av avgiften som medlemmar får för att utföra enklare förvaltningsuppgifter inom fastigheten. Enklare förvaltningsuppgifter menar Skatteverket kan vara småreparationer, trappstädning, byte av glödlampor och annat förbrukningsmateriel, trädgårdsskötsel med mera, alltså sådant arbete som inte kräver specialkompetens.

Rörarbeten, fasadmålning, omläggning av tak nämns som exempel som kräver specialkompetens och omfattas därför inte av skattefriheten.

För att slippa skatt får nedsättningen inte vara större än den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för den aktuella förvaltningsuppgiften. Samtliga medlemmar som deltar i självförvaltningen ska få nedsättning av avgiften med samma belopp, oavsett hur mycket var och en utför.

Varje lägenhet anses motsvara en andel, oavsett lägenhetsyta. Vid beräkning av det skattefria utrymmet ska kostnaden fördelas på samtliga lägenheter i fastigheten, oavsett om de deltar i självförvaltningen eller ej. Beloppet bör i första hand bestämmas med utgångspunkt i vad den entreprenör debiterar som anlitas vid den tidpunkt då man övergår till självförvaltning.

Gör det själv – så fungerar det

I ett hus med tio lägenheter deltar fem i självförvaltning avseende trappstädning och trädgårdsskötsel. Den totala kostnaden för trappstädning är 3000 kronor per månad. De fem lägenheterna tar över halva arbetet vilket motsvarar en besparing på 1500 kronor per månad. Den totala kostnaden för trädgårdsskötsel är 2000 kronor månad. Här tar medlemmarna över hela arbetet. Föreningen gör alltså en besparing om 3500 kronor per månad (1500 + 2000). De fem medlemmarna som deltar i självförvaltningen får nedsättning av sin avgift med 700 kronor per månad (3500/5).

Men det skattefria taket utgör den totala kostnaden delat med det totala antalet lägen-

heter, det vill säga 5000 kronor/10 = 500. Därför får de fem medlemmarna en skattefritt nedsättning om 500 kronor per månad. De resterande 200 kronorna är skattepliktiga (inkomst av tjänst). Bostadsrättsföreningen ska betala sociala avgifter på den del som är skattepliktig.

Men – eftersom man dividerar besparingen med antalet lägenheter är möjligheten till att skattefritt "tjäna pengar" i realiteten något som enbart kan tillämpas i små föreningar. Med många medlemmar i föreningen blir det skattefria beloppet nästan löjligt lågt.

Läs mer i Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378 utgåva 3).



Det går inte att tvinga medlemmarna att hjälpa till med fastighetsskötsel.

Lata medlemmar – vad gör man?

När våren gör sin entré brukar det börja klia i trädgårdsfingrarna. Utemiljön ska iordningställas. De flesta föreningar brukar kalla till vårstädning då medlemmarna förväntas ställa upp och hjälpa till med krattning, sopning och rensning av rabatter.

Syftet med att medlemmarna själva gör arbetet är i första hand att hålla föreningens kostnader nere. Ett annat syfte är ju att det är ett förträffligt tillfälle att lära känna sina grannar. En social samhörighet gynnar föreningen i längden.

Men många irriterar sig över att det ständigt är i stort sett samma gäng medlemmar som kommer och hjälper till denna dag. De drar runt och fixar i området muttrande över dessa "lathundar". Spontant känner många att "om de inte vill ställa upp så ska de banne mig betala för det". Men icke. Föreningen får inte ta ut någon "straffavgift" av dem som inte deltar. Enligt bostadsrättslagen (7 kap 14§) står bland annat att föreningen har rätt att ta ut årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det står i stadgarna, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Punkt, slut. Inga andra avgifter är medlemmarna skyldiga att betala. (Men naturligtvis kan man också debitera avgifter för tjänster och förbrukning som medlemmarna nyttjar frivilligt, till exempel för solarier, garage etcetera).

Den medlem som av till exempel hälsoskäl inte kan delta ska inte tvingas betala för det. Inte heller den medlem som inte vill ska tvingas betala för sin brist på engagemang. Föreningar som försöker debitera straffavgift där medlemmen inte betalar har ingen möjlighet att driva in avgiften. Dessutom kan man också tycka att en straffavgift faktiskt inte underlättar arbetet för dem som hjälper till; det blir ju inte mindre tungt bara för att någon kan köpa sig fri från arbetet.

Varför bör man ha bostadsrättstillägg?



Poggenpohl

Ett dyrbart kök kan kräva ett bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

De flesta av oss vet att man ska ha en hemförsäkring, men alla känner inte till det så kallade bostadsrättstillägget. Räcker det inte med fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningen och hemförsäkring för medlemmarna?

I grunden täcker fastighetsförsäkringen alla skador på huset oavsett om det är ett bostadsrättshus, hyreshus eller någon annan ägarform. Blir lägenheten förstörd, till exempel genom en brand ersätter fastighetsförsäkringen skadorna upp till det som motsvarar dagens standard.

Men problemen för den enskilde bostadsrättshavaren är två. Dels är självriskerna höga i föreningens fastig-

hetsförsäkring och dessa kan komma att föras över på den enskilde medlemmen, dels kan det bli problem för den bostadsrättshavare som själv har lagt ner stora summor på renoveringar av kök och badrum över "normalstandard". Båda orsakerna kan utan tillägget resultera i dryga kostnader för den enskilde.

När det gäller självrisken för föreningens fastighetsförsäkring uppgår den till allt från 8 000 kronor till 80 000 kronor. Fastighetsförsäkringen är den försäkring som i första hand ska ersätta skador i huset. Vid en skada kan bostadsrättsföreningen ställa krav på att medlemmen ska svara för det belopp som motsvarar föreningens självrisk för den del av skadan som berör den enskilde medlem-

men på grund av dennes underhållsskyldighet enligt stadgarna. Med ett bostadsrättstillägg klarar medlemmen detta krav. Istället för kanske 50.000 kronor klarar sig den försäkrade undan med en självrisk på till exempel 3.000 kronor genom sitt bostadsrättstillägg.

Om det dessutom är så att bostadsrättshavaren själv har bekostat den fasta inredningen i lägenheten, måste ett bostadsrättstillägg finnas för att ersättning ska kunna utgå, eftersom hemförsäkringen inte omfattar denna typ av egendom utan endast lösöret i lägenheten. Det finns således en alltför stor risk att en eventuell skada kan bli mycket kostsam, i det fall bostadsrättshavaren saknar bostadsrättstillägget.

Olika skydd hos försäkringsbolagen

Hos de flesta försäkringsbolag är det maximala försäkringsbeloppet 150 000 kronor för skador som ska täckas av bostadsrättstillägget. Det är ett försäkringsskydd som räcker för de allra flesta. Detta försäkringsbelopp gäller bland annat i det gemensamma bostadsrättstillägg som kan tecknas till en låg kostnad tillsammans med SBC:s Fastighetsförsäkring.

Men särskilt exklusivt renoverade lägenheter kan vara i behov av ett högre skydd. Det erbjuds i hemförsäkringen för SBC-medlemmar, vars bostadsrättstillägg gäller utan begränsning.

Bostadsrättstillägg på fastighetsförsäkringen

Fastighetsförsäkringen för SBC:s medlemmar erbjuder möjligheten att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg. Det ger alla bostadsrättshavare det grundskydd som tillägget ger. Dessutom underlättas eventuell skadereglering då en skada hanteras av ett och samma försäkringsbolag. Har ni denna försäkring – glöm inte att meddela medlemmarna att ta bort det egna bostadsrättstillägget på sin hemförsäkring, för att undvika dubbelförsäkring. Läs mer på www.allians.com/sbc eller kontakta SBC:s samarbetspartner Allians Försäkringsmäklare, 08-700 51 70.



Det är mycket att tänka för en ny styrelse.

Tips till den nya styrelsen

Den här artikeln publicerade vi för två år sedan – men eftersom innehållet är högaktuellt och många är nya i styrelserna kommer vi igen.

Staffetväxlingen mellan den gamla och den nya styrelsen måste gå smidigt och den gamla styrelsens kunskaper och erfarenheter måste tas tillvara.

Det är mycket att tänka på för en ny styrelse, allt från adressändringar till att ta tillvara de tidigare styrelsemedlemmarnas kunskaper och erfarenheter. Då kan en checklista komma väl till pass:

Konstituera styrelsen. Bestäm vem som ska vara till exempel ordförande och sekreterare. Hur ska föreningens firma tecknas och vilka attestregler gäller? Fyll i Bolagsverkets ändringsanmälan och betala in avgiften på 800 kronor. Blanketten finns också på www.bolagsverket.se och kan fyllas in direkt på skärmen (nr 914).

– Bestäm vilka ansvarsområden styrelseledamöterna ska ha och fördela tidigare dokumentation till dem som berörs. Placera gärna originaldokumenten i bankfack och notera vem som har tillträde till bankfacket.

Fullmakterna. Gör klart med protokollsutdrag och uppdatera fullmakterna med aktuella namn, samt uteslut ledamöter som avgått. Fullmakter kan finnas hos banken för konton, krediter och bankfack. Andra fullmakter kan finnas hos Posten, låssmeden och ekonomiske förvaltaren för pantförskrivning av medlemmarnas bostadsrätter.

Nycklar. Ta kontroll över utlämnade nycklar

och över låssystemet. Begär en genomgång av utlämnade nycklar från den tidigare styrelsen.

Adressändra. Adressändra posten hos leverantörer om föreningen inte har en egen postlåda. Skapa rutiner för vem som tömmer föreningens postlåda, även under semestrar.

Kontaktnäten. Ta över den tidigare styrelsens externa kontakter, som fastighetskötare, hissjour, hantverkare och leverantörer av förbrukningsmaterial.

- Finns det några juridiska tvister som föreningen är inblandad i och har föreningen någon jurist som ombud till sin hjälp?

- Ändra kontaktpersoner hos ekonomiska och tekniska förvaltare samt be om en genomgång av vilka rutiner som gäller.

- Kontakta den revisor stämman valde och skicka ett stämmoprotokoll.

- Ta kontakt med grannföreningen och hör om de har några värdefulla erfarenheter att dela med sig av.

Planeringen. Inventera statusen på fastighetens underhållsplan. Är några offerter intagna och är arbeten beställda?

- Finns det en upprättad budget och hur är föreningens ekonomiska status? Vem är kontaktperson på banken och vilka rutiner gäller för avisering av föreningens medlemmar och hyresgäster, samt betalning av fakturor och lån?

- Tala om för medlemmarna, genom till exempel portanslag, vilka som har fått de olika styrelsebefattningarna.

- Försök att skapa ett bra klimat i styrelsearbetet, gör telefon-, adress- och e-postlistor och upprätta gärna ett sammanträdeskalendarium så att alla vet när styrelsemöten ska hållas.

FRÅGOR & SVAR

? På vår kommande årsstämma har vi en kontroversiell som kommer att ge både ja- och nej-röster. Några kommer sannolikt att lägga ner sin röst. Vår undran är hur vi ska tolka en nedlagd röst.

SVAR: Resultatet från en omröstning omfattar avgivna röster. En nedlagd röst är inte avgiven och ska inte räknas med över huvud taget. Läger man ner sin röst avstår man ju från att rösta. Detsamma gäller blanka röster, de räknas som en nedlagd röst.

I vår förening har vi problem

? med katter som utträtt sina behov på alla möjliga och omöjliga ställen. Hur ska vi komma tillrätta med det här och vad har vi för möjligheter att få ägarna att hålla efter sina katter?

SVAR: Katter som utträtt sina behov på detta sätt är ibland ett problem, i synnerhet nu på vårkanten. Dessvärre finns inte så mycket mer för föreningen att göra än att vädja till kattägarna att försöka hålla efter sina katter. Ni kan hänvisa till den lokala ordningsstadgan i kommunen där handhavande av både katter och hundar regleras.

? En av våra medlemmar kräver att få betala avgiften via plusgiro, men föreningen har bara bankgiro. Måste vi ha båda formerna av giro?

SVAR: Enligt bostadsrättslagen ska avgifter till föreningen betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Det är bostadsrättshavarens skyldighet att se till att avgiften, på ett eller annat sätt, kommer föreningen tillhanda enligt de villkor som föreskrivs i stadgarna.

Valet till Fullmäktige klart

Omröstningen till SBC:s högsta beslutande församling, Fullmäktige, är nu slutförklarad. 122 kandidater hade anmält sig som intresserade för att bli valda till någon av de 28 lediga platserna. Den andra halvan av Fullmäktige väljs nästa år – mandatperioden är två år. Eftersom mandatperioden fördelas

i enlighet med SBC:s geografiska indelning valdes 9 stockholmare, sex från Väst, sju från Syd, tre från mellansverige och tre från Norr. Sammanlagt avgavs 1 287 röster i rätt tid.

Vilka som valdes framgår av redovisningen som finns på www.sbc.se