

sbc direkt

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

ARVODE TILL STYRELSEN

– VÄRDEMÄTARE ELLER ALLMOSA?

Storleken på styrelsens arvode är ofta en delikat fråga i många bostadsrättsföreningar. Pengar till oss själva är något som kan vara svårt att tala om. Så vad tycker SBC? Cirka 1 000 kronor per lägenhet verkar vara en vettig utgångspunkt för diskussioner inom varje förening.

JUST FÖR ATT FÖRUTSÄTTNINGARNA

skiljer mycket mellan alla olika föreningar är det svårt att ange någon "norm" för nivån på styrelsearvodet i bostadsrättsföreningar.

En del av arvodet kan man se som en "riskersättning"; varje ledamot tar ett stort ansvar när de accepterar att sitta i styrelsen. Men arvodet handlar också om ersättning för ett arbete som styrelsen ska leverera. Balansen mellan styrelsearbetets ideella – oegennyttiga – del och "lönen" gör frågan komplex.

I riktigt små föreningar är det vanligt att uppdraget som styrelseledamot kan cirkulera mellan medlemmarna. Och om alla – sett över tiden – jobbar ungefär lika mycket för föreningen, är det ingen större vits att ta ut arvoden som ska beskattas. Föreningens kostnad är arvodet plus sociala avgifter och

styrelsen får ut arvodet minus skatt – det blir mycket skatt på varje arvodeskrona.

Med omkring 30 till 60 lägenheter, är ekonomin mer omfattande och det är ofta svårare att rekrytera nya styrelseledamöter. Många upplever att det är styrelsen som gör de stora insatserna. De som "bara bor" är fripassagerare som åtminstone bör bidra en del ekonomiskt för att föreningen och huset ska fungera. Det motiverar ett högre arvode, kanske 1 000 till 1 500 kronor per lägenhet och år.

I stora föreningar finns större möjlighet att betala för professionell hjälp, och det resulterar i en annan karaktär på styrelsearbetet. Totalsumman arvode

kanske är hög, men utslaget per lägenhet blir det lägre.

En summa att utgå från för att diskutera styrelsens arvode skulle således kunna vara cirka 1 000 kronor per lägenhet och år. Denna fördelas därefter inom styrelsen. I många föreningar tar man också ut sammanträdesarvoden på cirka 300 kronor per sammanträde – andra äter på restaurang i samband med sammanträdet.

Måltider liksom studier och utbildning är egentligen den enda form av "arvoden" som kan utgå skattefritt. All kontant ersättning ska anmälas till skattemyndigheten och sociala avgifter ska betalas på alla arvoden över 999 kronor per år.

Ibland är det välmotiverat att anlita någon ur styrelsen för att göra extrainsatser.

Men var försiktig med att betala "lön" utöver styrelsearvodet – det missuppfattas lätt. Arvodets storlek är det föreningens stämma som ska besluta om så låt en stämma även fatta beslut om denna form av ersättningar.

För stämman bör arvodesbeslutet vara en markering av att de anser arbetet i styrelsen både ideellt, viktigt och värdefullt och dessutom nödvändigt för att boendet ska fungera – för det är det ju.

Ett riktmärke för styrelsens arvode kan vara cirka 1 000 kronor.



FÖRBERED STÄMMAN PÅ RÄTT SÄTT!

Äret i en bostadsrättsförening cirkulerar kring föreningens årliga stämma – det är ett viktigt arrangemang. Tipsen och råden inför stämman har samlats i ett specialnummer av SBC Direkt som finns att läsa på medlemsidorna på www.sbc.se.

Där finns också en checklista för om inte alla, så åtminstone många stora och små ting man bör ha kontroll på inför stämman.

TIPS!

SÅ SER SBC UT I DAG

AV EN ORGANISATION HAR DET BLIVIT TRE, SOM I HUVUDSAK HAR SAMMA NAMN. KRÅNGLIGT? VI REDER UT BEGREPPEN!

När du läser om SBC i media är det kanske inte alltid självklart vilken organisation som avses. Och inte blir det lättare av att det nu planeras en försäljning av en verksamhetsgren, och nyemission av aktier i en annan. Sammanhangen klarnar om du känner till bakgrunden.

SBC EKONOMISK FÖRENING bildades 1921 av några bostadsrättsföreningar i Stockholm. Syftet var bland annat att påverka politikerna i en skattefråga och att gemensamt upphandla billigare kol och koks.

De första, som vi i dag kallar bostadsrättsföreningar, hade byggts redan i slutet av 1880-talet men utan egentliga lagregler som stöd. År 1911 kom den första lagen om ekonomiska föreningar och 1930 den första specialanpassade bostadsrättslagen.

Snart efterfrågade SBC-föreningarna också andra tjänster där man tillsammans kunde spara pengar: ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridik. Under 1980-talet växte verksamheten under ledning av den verkställande direktören Mirja Kvaavik Bartley. Hon etablerade sig själv och organisationen som en viktig bostadspolitisk röst och motvikt i den bostadspolitiska debatten, som då hade tydliga spår av 1970-talets ideal. SBC:s viktigaste framgång under dessa år var motarbetandet av så kallade hembudsklausuler – ingen skulle få sälja sin lägenhet för mer än vad man en gång i tiden betalat för densamma.

ÅR 1987 TOG SBC ett viktigt steg genom att starta bosparande och byggande av nya lägenheter. Under åren har SBC byggt många lägenheter och i dag bosparar cirka 20 000 i någon av de fonder som SBC har i samarbete med Handelsbanken. Bygg- och projektverksamheten finns nu i SBC Mark AB. I dag har därför SBC Ek för två slags medlemmar: bostadsrättsföreningar och bosparare.

1990-talet innebar en markant ökning av förvaltningsverksamheten, och med det ökade antalet anställda. Så småningom kom lönelistorna att omfatta fler än 200 personer på åtta kontor runt om i landet. Styrelsen ställde sig frågan hur verksamheten skulle organiseras för att kunna expandera på bästa sätt.

RESULTATET BLEV att all verksamhet som finansieras direkt av kunder (ekonomisk och teknisk förvaltning, juridiska tjänster och bostadsbyggnad) förs till ett helägt aktiebolag, SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB. År 2006 börsnoterades detta bolag efter att SBC Ek för sålt ungefär hälften av aktierna till bostadsrättsföreningar och bosparare. I anslutning till börsnoteringen bildades också Stiftelsen Sveriges BostadsrättsCentrum, som förutom att den äger aktier i SBC AB, också delar ut stipendier om bostadsrättsfrågor.

Den klassiska verksamheten inom medlemsorganisationen SBC (eller som den numera kallas, Bostadsrättsorganisationen SBC) är intressebevakning, utbildning och medlemsrådgivning. Information och politikerpåverkan finns naturligtvis kvar inom SBC Ek för.

DE TVÅ huvudorganisationerna har alltmer separerat sina verksamheter. Inte minst av etiska skäl är detta viktigt. För börsföretag gäller att alla ägare enbart ska delges samma information samtidigt och därför har Bolaget och

SBC – SVERIGES BOSTADSRÄTTSCENTRUM AB

Hjälper bostadsrättsföreningar med ekonomisk och/eller teknisk förvaltning, juridiska ärenden, ombildning och nyproduktion (SBC Mark AB).

**Förvaltningsrelaterade
och övriga frågor:**

Tel: 0771-722 722

E-post: kundtjanst@sbc.se

”Med cirka 6 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar är SBC i dag den största organisationen inom bostadsrättsområdet.”

Bostadsrättsorganisationen i dag skilda lokaler. Medlemmarna i SBC Ek för – som kan organisera sin verksamhet som de vill och anlita den förvaltare de finner lämpligt – ska veta att deras intressen bevakas oavsett vem de väljer att anlita. Och kunderna till Bolaget, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, behöver i dag inte nödvändigtvis vara medlemmar i den ekonomiska föreningen.



I dagsläget betjänas alltså 20 000 bopparare av SBC. 3 000 är kunder hos SBC och 6 000 olika styrelser i bostadsrättsföreningar rådgör med SBC, trots att SBC i dessa fall är olika organisationer, men som alla arbetar för bostadsrättens sak.

I dagsläget betjänas alltså 20 000 bopparare av SBC. Cirka 3 000 är kunder hos bolaget SBC och 6 000 olika styrelser i bostadsrättsföreningar rådgör med SBC, trots att SBC i dessa fall är olika organisationer, men som alla arbetar för bostadsrättens sak.

Inom bolaget, SBC AB, pågår just nu ett intensivt arbete för att utveckla erbjudandet till kunderna. Med hjälp av modern teknik automatiseras en stor del

av det ekonomiska förvaltningsarbetet. Det kommer på ett enkelt sätt att kunna skötas via webben. Dotterbolaget SBC Mark, som råkade ut för klassiska byggfel i det omskrivna projektet Eolshäll i Stockholm, kommer sannolikt att säljas och styrelsen i SBC AB har också annonserat att de kommer att erbjuda en nyemmission av aktier i bolaget.

UNDER DE SENASTE åren har medlemsantalet i "moderföreningen" – bostadsrättsorganisationen SBC – vuxit ordentligt, både personellt och medlemsmässigt. Med cirka 6 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar är SBC i dag den största organisationen inom bostadsrättsområdet.

Det är i egenskap av styrelseledamot i en bostadsrättsförening som är medlem i SBC Ek för som du läser detta nyhetsbrev. Du kan kostnadsfritt gå på kurs

eller ta del av medlemsförmåner. SBC Ek för är också den enda organisation i Sverige som enbart arbetar för bostadsrättens intressen. De frågor som var aktuella 1921 ligger – tyvärr – fortfarande högt på SBC:s dagordning.

BOSTADSRRÄTTSORGANISATIONEN SBC EK FÖR NÄR DU SÅ HÄR:

Medlemsservice/styrelserådgivning:

Tel: 0775-200 100 **E-post:** fraga@sbc.se

Telefonväxel:

Tel: 08-50 11 50 00 **E-post:** info@sbc.se

Bostadsrättsnämnden:

Fäller utslag i tvister mellan bostadsrättsföreningars styrelse och boende.

www.bostadsrattsnamnden.se

Tel: 08-50 11 50 60 **E-post:** bn@sbc.se

FASTIGHETSAVGIFTEN BLIR 1 272 KRONOR 2009

Förra året ersattes fastighetsskatten av en så kallad fastighetsavgift och bestämdes till 1 200 kronor per lägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet.

Men de 1 200 kronorna ska räknas upp i takt med inkomstbasbeloppet. Det innebär att de 1 200 kronorna år 2009 har blivit 1 272 kronor per lägenhet. Motsvarande avgift för småhus, som 2008 var 6 000 kronor, är nu 6 362 kronor.

Fastighetsskatten för lokaler är oförändrat en procent av taxvärdet, och för de flesta ligger taxeringsvärdet också fast. År 2010 är det dags för nästa Förenklade fastighetstaxering för flerfamiljshus och nästkommande Allmänna fastighetstaxering äger rum 2013. Motsvarande tillfällan för så kallade småhus är 2012 respektive år 2015.

ROT-AVDRAG INGET FÖR FÖRENINGEN

Regeringen har nu presenterat hur ROT-avdragen ska fungera. Arbeten för 100 000 kronor per år och person, och som är ägare av en bostad, kan ge minskad skatt med maximalt 50 000 kronor. Finns det två ägare kan de tillsammans minska skatten med 100 000 kronor. Material kan man inte dra av.

Men det här är ett avdrag som riktas mot enskilda personer. Bostadsrättsföreningar kommer inte att kunna göra några avdrag. Däremot öppnas möjligheter för bostadsrättsföreningens medlemmar. Bostadsrättsägare kan dock enbart dra av för arbeten som sker inne i lägenheten och som omfattas av det inre underhållsansvaret. Därför kan man inte dra av för till exempel stambyten eller balkongbyggen. Fönstermålning kan dras av om det sker på insidan, men inte på utsidan av fönstret. För boende i radhusföreningar begränsas avdragen radikalt i förhållande till villaägarnas möjligheter. Läs mer på www.skatteverket.se. Där finns en bra och enkel uppställning om vad som gäller.



"Att bo i bostadsrätt" i ny upplaga

SKRIFTEN "Att bo i bostadsrätt" är ett bra sätt för nya medlemmar i föreningen att sätta sig in i vad bostadsrätt är.

Tillsammans med det här numret av SBC Direkt bifogas ett exemplar av skriften. Den har använts i många år av många föreningar. Poängen är att dela ut den och visa de boende vad en förening är och hur den fungerar. Det är en kunskap som alla bör ha, men som vissa saknar.

Nu är formgivningen ny och texterna uppdaterade. Med hjälp av specialanpassade häftklamrar ska den vara lättare att sätta in i en pärm.



Prislista

Antal ex	Pris/styck
1-50	35 kronor
51-100	30 kronor
> 100	25 kronor

Medlemsföreningar kan beställa skriften till specialpris. Beställ genom att kontakta oss, antingen per telefon eller till info@sbc.se. Ange att det gäller "Att bo i bostadsrätt" och ange antal önskade exemplar.

Ta kostnaden direkt Ökade möjligheter för inventarier av mindre värde

REGERINGEN FÖRESLÅR att företag ska få möjligheter att göra omedelbara avdrag för inventarier av mindre värde, max ett halvt prisbasbelopp (21 400 kronor för 2009).

Bostadsrättsföreningar påverkas inte direkt av dessa skatteregler, men sannolikt kommer många att frivilligt följa dessa nya direktiv.

Förslaget innebär att alla företag direkt får dra av inköp av de

inventarier som har ett anskaffningsvärde som är mindre än ett halvt prisbasbelopp. Det är en förenkling för små företag som får förbättrad möjlighet till omedelbart avdrag. Många kommer inte längre att behöva tillämpa reglerna om avskrivningar på inventarier.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2009, men får tillämpas på beskattningsår som påbörjas efter den 31 december 2008. Således får alla företag som har kalenderår som räkenskapsår tillämpa de nya reglerna under hela 2009.

REFERENSRÄNTAN SÄNKT TILL TVÅ PROCENT

Referensräntan fastställs av Riksbanken och den används bland annat som utgångspunkt för den dröjsmålsränta som kan tas ut enligt räntelagen; har inget annat överenskommit gäller referensräntan plus åtta procentenheter. För första halvåret 2009 har Riksbanken fastställt referensräntan till 2,0 procent, det vill säga 2,5 procent lägre än 2008.



KONSUMENTPRISINDEX SJÖNK I DECEMBER

Konsumentprisindex (KPI) för december är fastställt till 298,99. Det är SCB som fastställer detta index som speglar inflationen. Konsumentpriserna sjönk med i genomsnitt 1,3 procent från november till december, främst på grund av sänkta bolåneräntor.



BASRÄNTAN SÄNKT TILL EN PROCENT

Skatteverket fastställer den så kallade Basräntan; det är den ränta som avgör vad man får, eller får betala för tillgodohavanden på bostadsrättsföreningens skattekonto. Tidigare var det relativt fördelaktigt att ha pengar på detta konto. Nu är det mer tveksamt. Basräntan sänktes från 3 procent till 2 procent den 1 januari och till 1 procent den 1 februari. Är man däremot skyldig staten pengar drabbas man av kostnadsräntor, och de varierar med hur mycket man är skyldig. De procentsatser som gäller nu är följande: Intäktsränta, 0,45, låg kostnadsränta (=basräntan); 1,0, kostnadsränta, 16 procent.





NordDesign Kök ger SBC-medlemmar rabatterade priser på kök.

Förnya köket till rimlig kostnad!

NY MEDLEMSFÖRMÅN FÖR ALLA BOSTADSRÄTTSHAVARE

Nu kan alla hushåll i medlemsföreningar förnya sina kök på ett fördelaktigt sätt. SBC har tecknat ett förmånsavtal med NordDesign Kök.

IDÉN BAKOM NordDesign Kök är att kunderna ska kunna göra om köket i lägenheten eller sommarhuset till en rimlig kostnad utan att tumma på kvalitet, funktion eller design.

I många fall räcker det med att byta luckor, lådor och bänkskivor för att få ett helt nytt utseende. Du behåller det mesta av grundstommarna, men NordDesign Kök kan även leverera nya stommar om det behövs. Flexibiliteten är alltså stor

och ofta klarar man installationen på en enda dag.

FÖR ATT FÅ ett så bra kök som möjligt får kunden erfaren personal till sin hjälp och NordDesign Kök gör därför personliga besök hemma. Inför beställningen sker all måttagning efter ett säkert system. Varje lucka, låda och bänkskiva skräddarsys. Du kan välja bland 14 olika färger/laminat och många modeller av vitrinskåp. Komplettera med fullhöjdsåp, vin- och eller kokbokshylla. Rätt val av beslag blir pricken över i.

NordDesign Kök kommer överens med beställaren när köket ska levereras och monteras. Leveransen sker

från fabrik utanför Falkenberg. När det är dags kommer en snickare som är van att montera NordDesign Kök.

Förmåner för SBC-hus

Ni får rabatt på gängse pris med 10 procent på kök och installation, och därutöver kostnadsfria hembesök, mätning och förslag till kökslösning. Vill du veta mer besöker du:

www.norddesign.se. Där hittar du även kontaktpersoner. Rabattkod för att få de förmånliga SBC-villkoren får du genom att logga in som medlemsförening på **www.sbc.se** – medlemsförmåner.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se. Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

Oklart om hemförsäkringen

? Kan styrelsen enhälligt besluta om att skriva in i stadgarna att varje medlem måste ha ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring? Eller är detta något som måste röstas igenom på ett årsmöte? Syftet med förslaget är att få varje medlem i föreningen juridiskt ansvarig för sin egen lägenhet så att medlemmarna helt och hållet får ta liknande kostnader i framtiden. Om detta är möjligt, hur bör det formuleras för att vara juridiskt gångbart? Är det något särskilt man bör tänka på?

Svar: Nej, varken styrelse eller stämma kan fatta bindande beslut av den naturen. Det är medlemmens ensak att välja försäkring för sin lägenhet. Föreningen kan teckna en gemensam försäkring för alla boende, men vill någon ha en försäkring därutöver går det naturligtvis bra att teckna en sådan. Juridiskt är saken reglerad i bostadsrättslagen. Där anges huvudprincipen att medlem svarar för underhåll av den egna lägenheten. Skadas lägenheten till exempel på grund av att ett avloppsrör från tvättstället bryter ska medlem stå för reparationerna, vare sig han har försäkring eller ej. Det är således viktigt att informera alla om värdet av en bra försäkring, även om det inte finns möjlighet att tvinga någon att ta enskilda försäkringar.



Stämmans beslut gäller

? Under stämman 2008 diskuterades en fråga länge och väl. Det beslutades att frågan skulle avgöras vid en extra föreningsstämma. Efter närmare efterforskning är vi i styrelsen osäkra på om frågan verkligen måste hanteras vid en stämma. Vi menar att den kan hanteras av styrelsen. Frågan är därför: måste man fullfölja stämombeslutet att hålla en extra stämma när man efter ordinarie stämma upptäcker att styrelsen har rätt att fatta beslutet?

Svar: I och med att en stämma har beslutat att en fråga ska beslutas av ännu en stämma binder detta föreningen. Styrelsen kan inte upphäva stämmans beslut. Frågan måste behandlas av en stämma.

Styrelsen måste godkänna
? Vad finns för regler för ombyggnation av badrum och nybyggnation av bastu?

Svar: Enligt 7 kapitel 7 § bostadsrättslagen gäller att bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för bland annat ändring av befintliga ledningar för avlopp eller vatten. Förmodligen kan det bli aktuellt om man ska bygga om badrum och ordna bastu. Styrelsen får dock inte vägra tillstånd om inte vågärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Sannolikt har ni motsvarande bestämmelse i era stadgar.

Vem skriver under?

? Vi är tre stycken i styrelsen. Det vi undrar är vad som gäller vid underskrift av protokollen. Hur många behöver det vara som skriver under, och vilka? Ska ordförande till exempel alltid skriva på?

Svar: Protokollet ska undertecknas av ordföranden och – med lagens ord – "den ledamot som styrelsen utser till det". Den senare är alltså den man utsett till sekreterare. I er förening blir det således två av tre som måste skriva under, men det blir inte fel om alla vill underteckna.

Sen avgift

? En av våra medlemmar betalade inte avgiften i höstas under ett par månader. Vi gick till inkasso. Nu är det samma sak igen. Betalning saknas för två månader. Vi har lagt en lapp i brevlådan. Hur ska vi gå tillväga när vi säger upp nyttjanderätten? Kan föreningen ta ut obetalda avgifter om lägenheten säljs genom Kronofogden, trots att vi ej sagt upp nyttjanderätten?

Svar: Det här är rätt så komplicerat. Föreningen har så kallad legal panträtt i bostadsrätten, vilken innebär att föreningen kan få in obetalda årsavgifter vid en tvångsförsäljning under vissa förutsättningar. Uppsägning är nödvändig för tvångsförsäljning. Uppsägning ska vara skriftlig och delges bostadsrättshavaren. Han ska underrättas om möjligheten att få tillbaka bostadsrätten. Underrättelse ska även sändas till socialnämnden. Vi rekommenderar att föreningar anlitar jurist för att detta ska gå rätt till.



Rivstart för utbildningarna

TIDSPLANERINGEN FÖR

vårens kurser är väldigt tidspressad. Många kurser ligger tidigt i januari och februari, och färre under april och maj. Det framgår av programmet för vårens utbildningar i Bostadsrättsskolan. Programmet är utskickat till medlemsföreningarna och finns också på SBC:s webbplats.

– April och maj domineras av föreningsstämmor och nyvalen i föreningarna. Därför ligger många kurser i början av terminen, säger Peder Halling som är ansvarig för Bostadsrättsskolan.

Se hela utbildningskatalogen och gör er anmälan på www.sbc.se.



Har ni problem i föreningen? Ring Styrelserådgivningen:

NYTT TELEFONNUMMER:

0775-200 100