

sbc direkt

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

FÖRENINGENS BÄSTA SPARTIPS!

Att spara pengar i den löpande förvaltningen av en bostadsrättsförening är svårt. Men att gå igenom varje post för sig ger faktiskt effekt. Här kommer SBC Direkts bästa-lista på hur ni kan effektivisera verksamheten.

ALLA FÖRENINGAR ÄR OLIKA och det kan skilja mycket mellan olika hus och ekonomier. Några av våra tips är högst diskutabla – men det är lite av finessen. Diskutera igenom läget i er förening och välj själva vad som passar er!

Börja med de största kostnaderna, för här finns ofta de största vinsterna att göra. Därefter tittar man på kostnaderna som är enklast att hämta hem, ”den längst hängande frukten”.

- **Värmen** – Numera den största kostnaden i föreningen. Sänk innetemperaturen; 1 grad ger 5 procent lägre kostnad. Se till att värmeanläggningen fungerar. Ingen ska få vare sig mer eller mindre än 19–21 grader.
- **Räntorna** – Spela ut bankerna mot varandra när det är dags att omsätta lånen. Låt bankerna offerera ofta.
- **El** – En elektriker kan kontrollera föreningens abonnemang, det som kallas för ”säkringen”. De flesta abonnerar på för hög effekt och betalar elen enligt en för dyr tariff. Välj en elhandlare aktivt. Undvik gamla tillsvidareabonnemang.
- **Pressa likviditeten** – Kanske är det läge att skaffa en checkräkningskredit? Pengar i kassan eller på banken är de dyraste pengarna föreningen kan utnyttja. Tänk på att ränteintäkter är beskattade med 28 procent.
- **Insatshöjning?** – Överväg om det är fördelaktigt att göra en insatshöjning, det vill säga att medlemmarna tar över föreningens lån så att det går att dra av

räntorna personligen och utnyttja den trettioprocentiga skattereduktionen. Detta kräver dock att de flesta i föreningen är intresserade av att öka sina lån.

• **Rörliga eller fasta elavtal och räntor?** – Tänk igenom frågan om rörliga eller fasta räntor och elabonnemang. Välj den riskprofil, det vill säga avvägning mellan fasta och rörliga räntor, som ni vill och har råd att leva med. I det långa loppet tjänar man på rörliga avtal, men föreningen bör ha en sådan ekonomisk styrka att man tillfälligt klarar eventuella kostnadstoppar. Notera också att det ibland – tvärt emot teorin – varit billigare med fast avtal när det gäller elpriser.

• **Abonnemang och avtal** – Se över alla abonnemang och samarbetsavtal minst vart tredje år. På vissa kostnader varierar priset mycket, till exempel fastighetsförsäkring och energideklarationer.

• **Utnyttja konjunkturen** – Det är sällan en bostadsrättsförening behöver köpa allt när det är som dyrast. Invänta en lågkonjunktur eller lågsäsong för de dyraste jobben.

• **Gruppabonnemang** – Välj gruppabonnemang för tv och bredband/LAN, för det kan ge halva priset. Acceptera att inte alla utnyttjar allt lika mycket i föreningen och att alla kostnader inte kan slås ut ”rättvist”. Det är en grundbult i en bostadsrättsförening.

• **Gemensam skötsel** – Stimulera medlemmarna att ta en aktiv del i skötseln av huset. Det leder till engagemang och

kostnadsmedvetenhet, förutom att man sparar pengar. Det man känner att man äger, det vårdar man bättre än ”andras” pengar.

• **Fördela kostnader** – Ta ställning till hur kostnaderna ska fördelas över tiden. Ska dagens boende bekosta sådant som enbart kommande generation får glädje av? Idealt ska avgifterna spegla de resurser som förbrukas i dag. I många fall bygger man upp övervärden i huset för framtiden genom för höga avgifter. Det straffar sig dessutom på överlåtelsepriset för lägenheterna.

Har ni några andra bra tips att förmedla till andra? Hör av dig till SBC Direkt!



EU-BESLUT FASAR UT

FÖR ATT SPARA EL KOMMER GLÖDLAMPORNA ATT FÖRSVINNA I SVERIGE REDAN FRÅN SEPTEMBER I ÅR BLIR DET ETT IMPORTFÖRBUD MOT ALLA M

HELA SVERIGES vindkraftsproduktion, eller en tredjedel av produktionen från ett kärnkraftverk, så mycket el ska glödlampsförbudet spara i elförbrukning. Det motsvarar 2 TWh eller 10 procent av hushållens elanvändning i Sverige. Och inom hela EU kommer besparingen att vara 40 TWh. Huvudskälet för EU är att 80 procent av energin i Europa i dagsläget kommer från fossila källor.

UTFASNINGEN SKER under en sjuårsperiod och matta lampor, liksom

klara 100-wattsglödlampor, är först ut. Därefter försvinner samtliga klara glödlampor, och fram till 2016 kommer även kraven på låg-energi- och halogenlampor att skärpas.

Glödlampor är ineffektiva som ljuskälla eftersom bara 10 procent av energin blir synligt ljus. Resten blir värme

men det är ett dyrt sätt att höja temperaturen hemma.

ERSÄTTAREN HETER lågenergilampor men även halogenlampor kan vara ett alternativ till speciella armaturer. Lågenergilampan kostar mer i inköp men den betalar sig själv inom ett år tack vare att den bara förbrukar en femtedel så mycket el jämfört med glödlampan.

En 60-wattsglödlampa förbrukar årligen el för cirka 60 kronor (1 000

“Återvinn alltid lågenergilampan.”



GLÖDLAMPORNA



EFTER ETT BESLUT I EU.
MÅTTA GLÖDLAMPOR.

timmars användning) men en lågenergilampa kostar bara elva kronor i drift. Här finns det alltså stora pengar för ett hushåll att spara.

MEN ÄVEN LÅGENERGILAMPAN har nackdelar. Den innehåller en liten mängd kvicksilver, och även om mängden är marginell, måste den alltid återvinnas. Många är ytterst medvetna om detta och förra året blev 16,4 miljoner lågenergilampor och lysrör lämnade till återvinning.

Vissa lampor kräver någon minut

innan de ger fullt ljus, i synnerhet för lampor som sitter utomhus. Och ibland kan det vara svårt att hitta lampor som passar en speciell armatur.

För att räkna ut hur mycket el ett hushåll kan spara genom att byta till lågenergilampor har belysningsbranschen tagit fram en webbplats som kan vara intressant för många boende i en bostadsrättsförening: www.lampinfo.se

Ytterligare information om glödlampsstoppet finns på www.energimyndigheten.se

RÄKNA UT HUR MYCKET DU SPARAR!

Du kan själv räkna ut hur mycket du sparar på att byta en glödlampa mot en lågenergilampa. Så här går det till:

- Uppskatta hur lång tid en viss lampa är tänd under ett år och multiplicera det med glödlampans effekt (watt). När du multiplicerar tid med effekt får du energi.
- Multiplicera sedan samma tid med effekten på lågenergilampan.
- Jämför hur mycket energi glödlampan respektive lågenergilampan kräver per år och du ser hur mycket du sparar på att byta ut just den lampen.

SÅ HÄR SKER UTFASNINGEN:

September 2009: Förbud mot alla matta glödlampor + klara 100-wattsglödlampor.

September 2010: Förbud mot klara 75-wattsglödlampor.

September 2011: Förbud mot klara 60-wattsglödlampor.

September 2012: Förbud mot klara 40- och klara 15- och 25-wattsglödlampor.

September 2013: Skärpta krav på lågenergilampor och LED-lampor.

September 2016: Skärpta krav på halogenlampor.



Gör din röst hörd!

SBC startar en panel där du som förtroendevald i bostadsrättsföreningen får möjlighet att tycka till i olika ämnen. Och du är inbjuden att delta.

BOSTADSRÄTTSORGANISATIONEN

SBC är inte bara en medlemsförening som ger ut publikationer och ger råd till sina medlemmar, utan även en viktig röst i debatten om bostadsrätt. Ett sätt är att berätta vad medlemmarna tycker, något som SBC gjort många gånger genom att låta undersöknings-

företag ställa frågor. Men genom ett samarbete med Easy Research blir det lättare att nå medlemmar och få höra exakt vad de tycker.

– Vi kommer troligtvis att göra tre, fyra undersökningar per år och flera av dessa kommer vi sedan att kommunicera ut till media. För oss är det ett ytterligare sätt att sätta fokus på bostadsrättsfrågorna. Ämnena kommer att vara varierande, och beröra både dagsaktuella och långsiktiga frågor, säger bostadsrättsorganisationen SBCs informationschef, Mats Lindbäck. Undersökningarna sker via inter-

net. Du får ett mejl med en länk som du klickar på. Då kommer du till en webbplats med frågorna där du sedan klickar och skriver dina svar.

VILL DU DELTA i SBC-panelen?

E-posta då dina kontaktuppgifter till sbcpanelen@sbc.se. Skriv ditt namn, adress, bostadsrättsföreningens namn samt vilket förtroendeuppdrag du har i föreningen.

I ett senare skede kommer även boende i bostadsrätt, och som inte har något förtroendeuppdrag, att få ett erbjudande om deltagande.

NYTT STÖD FÖR SOLVÄRME

Nu finns det ett nytt bidrag att söka hos Länsstyrelsen. Det handlar om ett stöd till solvärmeanläggningar, och gäller alla installationer av solvärme oavsett var du installerar dem. Arbetet får inte påbörjas innan ni ansöker.

För solfångaren gäller att den ska vara glasad och ha vätska som värmebärare och uppfylla kraven som finns att läsa på Boverkets webbplats.

Stödets storlek är beroende av solfångarens årliga värmeutbyte. Stöd lämnas i princip med 2 kronor och 50 öre för varje kilowattimme per år som solfångaren producerar, dock maximalt 7 500 kronor per lägenhet i småhus, eller 3 miljoner kronor per projekt. Observera att stödet är rambegränsat och kan bara ges så länge de avsatta pengarna räcker.



Valet till SBCs fullmäktige klart

De 28 nyvalda ledamöterna träffas tillsammans med de 23 sittande i Stockholm den 15 maj.

FULLMÄKTIGE ÄR SBCS motsvarighet till årsstämman i bostadsrättsföreningarna. I stället för röstberättigade medlemmar är det valda ledamöter som representerar SBC ek förs medlemmar.

I postomröstningen till fullmäktige inkom 1 151 röster. Eftersom resultatet är beroende av medlemsunderlaget i respektive region – och antal tidigare valda ledamöter från regionen – varierar antalet nyval från respektive region. Årets fullmäktige kommer bland

annat att ta ställning till att bekräfta förra årets stadgeändring om att förlänga ledamöternas mandatperiod till tre år.

De nya ledamöterna är:

Region Mellan: Alf Karlsson, Brf Ottarsgården, Harald Hagnell, bosparare, Hans Hansson, Brf Oden-Ygg.

Region Norr: Kjell Olof Westberg, bosparare, Hans Jönsson, Brf Selångershushus nr 4, Julia Härdfeldt, bosparare.

Region Stockholm: Gunnel Färm, Brf Fatburen, Astrid Eklund, Brf Nio Längor, Susanne Hessler, Brf Katthuvudet 7, Lena Östman, Brf Träskfloden 15, Barbro Järgården, Brf Moroten 1–3, Bertil Gustavsson, Brf Kaptenen, Nils Högström, Brf

Komedianten, Peeter Aspe, bosparare, Jan Gustafsson, Brf Rådjuret u p a.

Region Syd: Marika Härstedt, Brf Gyllenstjärnan i Malmö, Monica Molin, Brf Vipemöllan 2, Joacim Lundberg, Brf Glädjen, Hans-Peter Dahlqvist, bosparare, Dan Landeke, Brf Holmeja, Fredrik Strandberg, Brf Spaden, Rolf Frisborn, Brf Villa Ingrid.

Region Väst: Kjell Johansson, Brf Masthugget, Kerstin Ekman, bosparare, Håkan Axelsson, Brf Västra Skogen, Göran Samuelsson, Brf Skärvlången 7, Jan Lindblom, Brf Gårda Terrass, Kurt Book, Brf Kallebäcksvägen 17.

Det fullständiga valresultatet är publicerat på www.sbc.se.



Avhjälp enkla hinder för rörelsehindrade

Bussar med låga golv som gör det lättare att kliva på, avfasade trottoarkanter och fler hissar. Det är exempel på hur samhället blivit tillgängligare för alla under senare år. Men det är inte bara samhället som arbetar med detta utan även bostadsrättsföreningar behöver göra sina allmänna lokaler tillgängligare.

EN GRUNDBULT I LAGSTIFTNINGEN

om byggande och förvaltning är att om myndigheterna en gång har beviljat bygglov, så gäller detta för tid och evighet. Därutöver kan myndigheterna ändra lagar och vissa gäller retroaktivt. Ett exempel på detta finns i Plan- och bygglagen och dess 27 kapitel, paragraferna 20 till 22. Det senaste tillägget i denna lag handlar om att åtgärda hinder i offentliga lokaler som försvårar tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Målsättningen från samhällets sida var att alla så kallade enkla hinder av detta slag ska vara åtgärdade till 2010 – ett antal år efter att reglerna kom till. Men det har uppenbarligen varit svårt att klara av detta. Till saken hör att det – om man ska hårdra bestämmelserna – inte är helt lätt att tolka vad som menas med ”enkelt avhjälpna hinder”, vem som i alla lägen har ansvaret för att de åtgärdas eller när de ska åtgärdas.

VAD ÄR DÅ EN ALLMÄN LOKAL?

Här kan vi självklart räkna in bostadsrättsföreningens butikslokaler. Och normalt är trapphusen inte en del av detta, men säg att föreningen har en förskola på gården och besökarna måste gå genom trapphuset. I så fall är det en allmän lokal.

Även inom detta område är sunt förnuft en bra vägledning: åtgärder som är enkla att verkställa och som utgör hinder för dem som har svårt att röra sig ska bort. Det kan handla om dålig belysning, fast inredning som står i vägen, skyltar som sitter felplacerade, onödiga trösklar och trappor som kan ersättas med ramper eller där stegen är svåra att se på grund av för dåliga kontraster. Det som kan hända om fastighetsägaren inte åtgärdar bristerna är krav och vitesföreläggande från kommunen och byggnadsnämnden, som är tillsynsmyndighet för dessa ärenden.



Sunt förnuft är en bra vägledning: åtgärder som är enkla att verkställa och som utgör hinder för dem som har svårt att röra sig ska bort.

Föreningen kan också bli anmäld av personer som upplever problem med tillgängligheten. Kommunerna är i regel bra på att komma med tips och råd på hur fastighetsägaren kan komma tillrätta med problemen.

Men även om kravet i lagstiftningen gäller allmänna lokaler och platser där allmänheten har tillträde, alltså normalt sett inte bostadshus, är alla betjänta av att också dessa blir av med sina ”enkla fel”!

FRÅGOR & SVAR

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

Svalt intresse för styrelsearbete

? Vår valberedning har meddelat att det är svårt att få ihop en styrelse till årets stämma. De kan troligen få ihop tillräckligt med namn på en lista, men de vill att det ska vara "rätt" personer som sitter i styrelsen. Vi har läst om tvångslikvidering men önskar lite mer "kött på benen" i denna fråga.

Svar: Om föreningen inte anmäler någon styrelse i rätt tid till Bolagsverket fattar de beslut om tvångslikvidering av föreningen. Då upphör bostadsrätterna och huset säljs. Vad som blir kvar av försäljningssumman delas ut till medlemmarna, sedan likvidatorn fått sin ersättning. Mer finns att läsa på Bolagsverkets webbplats, www.bolagsverket.se. Informera medlemmarna om detta. Det bör öka intresset för att delta i styrelsearbetet.

Tvångsförsäljning

? Vi är en liten förening med endast fyra medlemmar. En av våra medlemmar har inte betalat sin avgift samt elkostnader sedan december 2008. Om ingen betalning kommer, hur går vi vidare? I vilket läge kan vi i styrelsen besluta om tvångsförsäljning av hans lägenhet?

Svar: Uppsägning och tvångsförsäljning är ett komplicerat förfarande. En förening kan inte bara kasta ut någon från sin bostad. Bostadsrättshavaren ska delges uppsägning, underrättas om möjligheten att återvinna bostadsrätten om avgifter betalas inom tre veckor och Socialnämnd ska underrättas skriftligt. Sedan följer en rättslig process. Vi rekommenderar alltid föreningar att anlita jurist för detta förfarande.

Vad gäller för källarförråd?

? Finns det några regler för källarförråd? Samtliga ursprungslägenheter i föreningen har källarförråd, men när vindarna byggdes om till lägenheter förbisågs förråden till dessa.

Svar: Nej, det finns inga regler om förråd. Men det finns en allmän regel om att styrelsen ska respektera likhetsprincipen och alltså inte behandla medlemmar i samma situation olika. Har alla andra lägenheter förråd bör även vindslägenheter få sådana. Ni måste vidare studera vindslägenheternas upplåtelseavtal. Det kanske till och med anges i avtalen att förråd ska finnas. Detta binder då föreningen.

"Han yttrar sig kränkande"

? Vi har under alla år haft problem med en granne utan att direkt kunnat göra något. Han har nu gjort en anmälan till hyresnämnden som styrelsen fått ta del av. Mycket av det han skriver om anser jag vara förtal och kränkande. Jag undrar nu hur vi ska göra för att anmäla honom? Ska en av era jurister få läsa igenom det eller ska man göra en polisanmälan direkt?

Svar: Anser ni att han yttrar sig kränkande kan man för all del göra en polisanmälan. Men det hamnar nog oftast längst ner i polisens utredningsärenden. Det är ytterst ovanligt att en åklagare väcker åtal för förtal. Men om medlemmen börjar hota styrelsen eller grannar blir det en annan sak. Då kan det kanske öppna en möjlighet för att säga upp honom. Inträffar detta bör ni kontakta jurist.

Make och maka i styrelsen?

? I vår förening ägs ett flertal bostadsrätter av två personer (50 procent vardera). Nu är det snart dags för valberedningen att börja sitt arbete. Är det möjligt för make och maka från samma lägenhet att samtidigt sitta i styrelsen? Man kan tänka sig att deras självständighet blir något begränsad. Våra stadgar reglerar inte detta och jag hittar inte heller någon vägledning i SBCs mönsterstadgar.

Svar: Det finns inget som hindrar att makar i samma lägenhet sitter i styrelsen. Däremot får inte en make sitta i styrelsen om den andre maken är revisor.



Möte om föreningslagen

REGERINGEN TILLSATTE under hösten 2008 en utredning om föreningslagen. Nu har bland andra SBC blivit inbjudna till möte om olika förslag om ändringar i lagen. Flera av ändringarna kommer att ha betydelse för bostadsrättsföreningar, såsom mindre krav på majoritet vid ändring av föreningsstadgarna, sättet på hur man kan kallar och hålla stämma och så vidare. Huvudsyftet är att förenkla och föra in motsvarande ändringar som gjorts i aktiebolagslagen.

Har ni synpunkter på föreningslagen – den styr mycket av verksamheten i bostadsrättsföreningen – vänd er till goran.olsson@sbc.se.



Har ni problem i föreningen? Ring Styrelserådgivningen:

NYTT TELEFONNUMMER:

0775-200 100