

# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## STOPP FÖR LOCKPRISER?

**Nu har det kommit ett förslag till nya regler för fastighetsmäklare som SBC har fått på remiss. De ska bland annat bli skyldiga att redovisa anbud.**

SBC har länge haft synpunkter på bristfälliga kunskaper hos många mäklare när det gäller bostadsrätter. Bostadsrätter har ansetts lätta att förmedla. En växande insikt att bostadsrätter är minst lika komplicerade att förmedla som egna hem kan dock skönjas.

Bostadsrätten är knappt omnämnd i dagens fastighetsmäklarlag. På den punkten blir det en förändring när man i förslaget lägger fast ett antal handlingar som ska överlämnas till spekulanter. I praktiken lämnas flertalet av dessa handlingar över redan i dag varför detta inte är någon större nyhet.

Det många gånger tvivelaktiga förfaringsättet vid budgivning stramas upp genom att skyldighet att redovisa anbud införs och att journaler ska föras. Man försöker förhindra lockpriser genom att uppskattat marknadspris ska anges. Men i praktiken följer idag redan många mäklare dessa regler.

Tyvärr tar man inte tag i de grundläggande frågeställningarna som att mäklare ska företräda både köpare och säljare trots att det är säljaren som betalar provisionen. Det är naturligt att mäklaren i första hand företräder säljaren eftersom denne är uppdragsgivare och betalar provisionen och att de har ett gemensamt intresse att så snabbt som möjligt göra affär.



Annonsera billigt och sälja dyrt – nej, den gubben går snart inte längre. Nu finns det ett lagförslag att fastighetsmäklare ska redovisa alla anbud.

Det borde vara dags att slå fast att mäklaren företräder säljaren och ingen annan. Detta system som förefaller vara unikt för Sverige kan vara en bidragande orsak till att trovärdigheten ibland kan ifrågasättas och öppnar upp för tveksamma ageranden. Det är bättre att inse att mäklaren företräder en part och att man ska sitta på varsin sida om förhandlingsbordet.

Ett annat problem inte minst för styrel-

serna i bostadsrättsföreningarna är de snabba affärerna som inte ger köparna mycket möjlighet till att undersöka objektet. Det borde gå en viss tid mellan slutlig visning och kontraktsskrivning så att en köpare i lugn och ro hinner undersöka de olika aspekterna i köpet som att ta kontakt med styrelsen och analysera föreningen och föreningens förutsättningar.

Fotnot: Förslaget finns att läsa i SOU 2008:6

# SATSA PÅ FÖRVALTN

## DET ÄR BÄSTA REKLAMEN FÖR FÖRENINGEN

Lägg lite extra krut på föreningens förvaltningsberättelse. Den är minst lika viktig som årsberättelsen. Många föredrar text framför siffror.

**HUR SKRIVER MAN** en bra förvaltningsberättelse? Ja, ungefär likadant som förra året är nog det vanligaste svaret på denna fråga – den blev ju behandlad och godkänd av förra årets stämma.

Trots att svaret saknar ambitionen att förbättra verksamheten är det faktiskt inte helt fel. Jämförbarhet mellan olika år är ett relevant krav som ska ställas – men definitivt inte det enda som ska styra utformningen.

Bättre är att ta läsarna som utgångspunkt för skrivningarna – vad vill de veta? Årsredovisningen är ju faktiskt den enda fullödiga informationsprodukt som bostadsrättsföreningar normalt tar fram. Vore bostadsrättsföreningen ett vanligt företag skulle nog de flesta kosta på sig ganska avancerade reklamprodukter om föreningens verksamhet.

Även om ni inte gör en sådan satsning finns det anledning att lägga ner eftertanke på utformning och innehåll både med tanke på medlemmar som tänker sälja sin lägenhet och tillkommande nya medlemmar. För säkert påverkar en bra årsredovisning överlåtelsepriserna på lägenheterna.

**ÅRSREDOVISNINGEN** och verksamhetsberättelsen är också viktig för alla medlemmar, oavsett om man sitter i styrelsen eller bara bor i huset och oavsett kunskaps- och utbildningsbakgrund.

Erfarna ekonomer kan läsa ut väldigt mycket av siffermaterialet som finns i de andra fasta avdelningarna i en årsredovisning: balansräkningen och resultaträkningen. Men i verksamhetsberättelsen ligger i stället betoningen på den verbala informationen – dra er inte för att söka förklara vad de efterföljande sifferuppställningarna verkligen betyder.

Det sägs att Sveriges befolkning är delad i två grupper – de som skaffar förståelse genom siffror och de som tar till sig sammanhangen enbart genom ord. Genom verksamhetsberättelsen kan

vi alltså göra årsredovisningen till en begriplig information för alla!

Denna betoning på information om föreningen har också gott stöd i Årsredovisningslagens (SFS 1995:1554) 6 kapitel som handlar om verksamhetsberättelsen. Den viktiga inledningsparagrafen anger att berättelsen ska innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

**FRAMFÖR ALLT GÄLLER DET** sådana förhållanden som inte redovisas i övrigt material men som är viktigt för förståelsen av verksamheten. Här ska man också ta upp händelser som är av betydelse för verksamheten både under verksamhetsåret och efter dess slut, ända fram till stämman. Lagen innehåller förvånansvärt få "måsten" eller detaljanvisningar – det viktiga är i stället att förklara och informera om det som beskriver föreningens läge och risker.

**DET KANSKE ÄR LÄTT** att ironisera över dagens verksamhetsberättelser ur detta informationsperspektiv – det är inte alltid de allra viktigaste uppgifterna som ges den mest framträdande placeringen i de flesta av bostadsrättsföreningarnas verksamhetsberättelser.

Skulle man skriva en verksamhetsberättelse "för första gången" utan att smygkika på tidigare års berättelser skulle den nog ges en annan utformning. Men jämförbarhet är, som sagt, en värdefull egenskap. Och även om det exempelvis kanske inte är informationen om när föreningens stadgar registrerades första gången som är viktigast så kan sådana uppgifter ha ett historiskt värde.

**MEN VAD ÄR DÅ VIKTIGAST?** Självklart kan detta variera mellan olika föreningar. Men en verksamhetsberättelse som saknar grunduppgifter om vilken förening som avses, lägenhets- och ytuppgifter, uppgifter om antal lägenheter och fördelning mellan bostadsrätter,

hyresrätter och lokaler, den är naturligtvis inte komplett. När huset eller husen byggdes, vad som har gjorts för att underhålla dessa och vad som planeras vill man naturligtvis också veta.

**FRÅGAN OM** föreningens verksamhet ägs och finansieras med hjälp av medlemmarnas insatser eller av banken, och i vilka proportioner är en annan grundläggande uppgift. Jämförs denna information med taxeringsvärdet på föreningens fastighet ges också information om hur "rik" föreningen är. Detta är högintressant information som visst kan plockas fram på andra ställen i årsredovisningen men som är så pass grundläggande att den bör lyftas fram. De flesta förväntar sig att en bra bostadsrättsförening ska ha positiva siffror på sista raden i resultaträkningen, men samtidigt finns det mycket välmående föreningar som visar negativt resultat. I dessa fall kan en förklaring mycket väl vara på sin plats. Varför föreningen gör si eller så stora avsättningar för framtida underhåll kan också det kräva upplysningar.

En innehållsrik verksamhetsberättelse tyder på att styrelsen både har grepp om vad den ska sköta och dessutom bryr sig om att förklara vad som händer. Och det är ett bra tecken!



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN!



En innehållsrik och snygg förvaltningsberättelse är ett bra sätt att göra PR för bostadsrättsföreningen, till exempel när lägenheter ska säljas.

# SBC kritiserar miljöförvaltning

**Miljöförvaltningen i Stockholm har för första gången nu gett sig ut på jakt efter bostadsrättsföreningar med brister i den så kallade egenkontrollen. Risken är att detta växer till en stor verksamhet.**

**SLUMPVIS UTVALDA** bostadsrättsföreningar har fått besked om att miljöförvaltningen önskar göra besök för att inspektera denna egenkontroll. Hittills har endast ett litet antal föreningar kontaktats, men erfarenhetsmässigt finns det skäl att tro att föreningar i andra delar av landet också kommer att drabbas.

Miljöförvaltningen kommer att debitera föreningarna för den tid som de lägger ner på denna kontroll – cirka 10 000 kronor uppges ett besök kunna kosta, utöver föreningens egna kostnader. Besöken har av flera uppfattats mer som "sysselsättningsfrämjande åtgärder" än något som motiveras av miljöhänsyn.

Egenkontroll är ett begrepp som återfinns i miljöbalken. Det handlar om att alla som har en verksamhet eller gör något som kan riskera att skada människors hälsa eller miljön kontinuerligt ska planera och kontrollera sin verksamhet för att motverka eller förebygga skadliga effekter.

**HUR OMFATTANDE** egenkontrollen ska vara beror på verksamheten. För en så begränsad verksamhet som en bostadsrättsförening utgör borde kraven på dokumentation vara relativt små.

Frågan är dels om miljöförvaltningen verkligen har rätt att beordra dessa inspektioner, dels om det verkligen är rimliga prioriteringar

som ligger bakom önskemålet.

Frågan om lagligheten i miljöförvaltningens krav kommer förhoppningsvis att prövas i domstol med anledning av att någon eller flera bostadsrättsföreningar tackar nej till besök. Frågan om hur kommunen prioriterar resurserna inom förvaltningen kräver besked från Stockholms politiker. Tror de verkligen att det är inom bostadsrättsföreningarna som stadens största miljöproblem finns?



**SBC vill att Stockholms miljöförvaltning stoppar jakten på bostadsrättsföreningar.**

## POSTBOXARNA

# Här kan ni påverka!

Nu är sajten som hjälper dig och alla medlemmar i bostadsrättsföreningen att argumentera om fastighetsboxar öppna. Men åsikterna måste också föras fram till tidningar eller politiker – även dessa hittar ni på [www.argumentera.se](http://www.argumentera.se). Det går att påverka både politiker och press med väl formulerade argument – för fram era synpunkter så att de gör nytta!

## Nu flyttar vi!

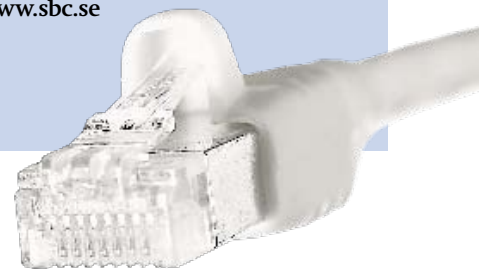
Bostadsrättsorganisationen SBC flyttar den 7 april till nya lokaler

– men inte mer än 150 meter norrut. I takt med att medlemmar och kunder blivit fler har SBC-familjen successivt vuxit och därför blivit trångbodd. Därför flyttar SBC Ek för till Luntmakargatan 46. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen liksom huvudkontoret för SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum AB blir kvar. Samma boxadress, e-postadresser och telefonnummer som tidigare gäller på den nya gatuadressen.

Nu packar delar av SBC kartongerna och drar 150 meter norrut.

## Brett om bredband

Är ni intresserade av möjligheter och begränsningar med en bredbandsanslutning? För att summera dagsläget arrangerar SBC tillsammans med bland annat SABO "Bredbandsdagarna". Det är ett forum där det ges möjlighet att lyssna på de främsta experterna om trender och teknik. Med fler än 50 välkända talare belyser konferensen utvecklingen i Sverige och internationellt. 3-4 mars arrangeras Bredbandsdagarna 2008 på Stockholmsmässan. SBC medlemmar kommer erbjudas specialpriser. Anmäl dig i början på april på SBC:s webb; [www.sbc.se](http://www.sbc.se)







Var är styrelsemedlemmarna? Om styrelsens stolar gapar tomma kan konsekvensen i extremfall bli att bostadsrätterna förvandlas till hyresrätter.

# INGEN STYRELSE – DÅ SÄLJS HUSET

**En styrelse måste man ha i bostadsrättsföreningen – det vet alla. Men om man inte får några att ställa upp i styrelsen, vad händer då? Jo, konsekvensen är dramatisk!**

**DET VERKAR VARA HOPPLÖST** att få några att ställa upp. På föreningens årsstämma klarar man inte mer än att fastställa balans- och resultaträkningen och sittande styrelsen avgår allihop utan att man lyckas välja en ny – då saknar föreningen en ledning och då ska verksamheten avslutas, eller likvideras som det heter.

Ansvaret för detta faller på länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan antingen kallas in direkt genom att en tiondel av medlemmarna så begär det enligt föreningslagen, eller annars kallas de in indirekt genom kronofogdens försorg. Det senare sker när någon vill ha betalt för en faktura till föreningen, men eftersom det inte finns någon som kan attestera och betala före-

ningens räkningar begär någon fordringshavare att föreningen försätts i konkurs.

Sannolikt kommer Länsstyrelsen att kalla till en ny stämma för att söka utse en styrelse. Lyckas inte detta utses en så kallad likvidator som får till uppgift att praktiskt avsluta bostadsrättsföreningens verksamhet. Föreningens hus säljs, skulderna betalas och eventuella återstående tillgångar i form av pengar delas ut till medlemmarna.

**HUSET SÄLJS SOM** en hyresfastighet till den som betalar bäst. När huset sålts upphör bostadsrätten. Bostadsrättshavarna blir då normalt i stället hyresgäster. Om de har bott i huset tillräckligt länge omfattas de boende av hyreslagens regler om besittningsskydd – de boende kommer alltså att få bo kvar som hyresgäster.

Konsekvensen av att ingen vill sitta i styrelsen blir alltså att alla blir hyresgäster i stället för bostadsrättshavare.

Men detta är alltså en hypotetisk situa-

tion – SBC känner inte till något fall där detta blivit verklighet för att alla vägrar sitta i styrelsen. Men som ”påtryckning” kan det vara intressant att veta vad som händer. I realiteten inriktar man sig i stället på att minimera kraven på styrelsens insatser.

**SBC KAN ÅTA SIG** nästan alla de uppgifter som vilar på en styrelse, förutom att formellt sitta i styrelsen och fatta beslut. Men för en styrelse med minimala ambitioner återstår inte många beslut. De flesta tunga frågor om ekonomin och ekonomisk och teknisk förvaltning och skötsel kan delegeras liksom frågor om medlemskapsprövning.

Någon form av kontroll måste nog också till – styrelsen är alltid ytterst ansvarig för föreningens förvaltning. De enda besluten som faktiskt måste fattas är dels att delegera, dels att lägga fram förslag till årsredovisning och kalla till ny årsstämma. Och det är inte särskilt betungande uppgifter.

# Varning för bluffare!

**Är det blufforganisationer som nu riktar in sig på boende i bostadsrätt?**

**"ALLMÄNNA** bostadsrättsorganisationen" och "Bostadsägarnas Medlemsorganisation" är två organisationer som båda försöker locka boende att betala in pengar. För en medlemsavgift på 1 020 kronor per person och år ska Allmänna bostadsrättsorganisationen företräda privatpersoner som äger en bostadsrätt i Sverige och ge sina medlemmar stöd och juridisk hjälp när det behövs.

Mycket pekar på att detta är ytterligare en blufforganisation som utan egentlig verksamhet enbart söker locka pengar av – denna gång – privatpersoner. Ingen känd verksamhet, ingen som svarar i telefonen och ingen adress till något kontor är tecken i sig. Vissa av det ringa antal personer som kan knytas till verksamheten har

tidigare gjort sig kända för att jobba med så kallade domännamnssluffar. De har försökt att sälja internetadresser för dyra pengar för att "skydda" befintliga sajter.

Att sälja annonser till tvivelaktiga publikationer är en gammal affärsidé i dessa kretsar. Nu riktar de sig uppenbarligen mot boende i bostadsrättsföreningar.

Att de boende redan har egna organisationer som "ska tillvarata det ekonomiska intresset för de boende" nämligen demokratiskt uppbyggda bostadsrättsföreningar verkar dessa blufforganisationer ha missat. Uppstår det någon tvist mellan boende och styrelse finns bland annat Bostadsrättsnämnden till för att lösa dessa.

Att försöka få några att betala 1 020 kronor ytterligare om året för att med hjälp av en tvivelaktig organisation eventuellt tvista mot sin egen bostadsrättsförening låter inte som en riktigt framgångsrik idé.

# Kritik mot fjärrvärmelag

**Nu kommer äntligen en lag om fjärrvärme. Det blir första gången som denna monopolverksamhet kommer att lagregleras.**

**SYFTET MED DEN** nya lagen är att stärka fjärrvärmekundernas ställning och öka genomsynen av fjärrvärmeföretagen.

Det sker bland annat genom krav på avtalsvillkor, bestämmelser om förhandlingsskyldighet, skydd mot avbrott, tydligare prisinformation, samt offentlig

redovisning av drifts- och affärsförhållanden. Men fortfarande återstår två viktiga frågor.

Dels saknas ett tydligt ställningstagande till den så kallade tredjepartsfrågan, det vill säga en skyldighet för fjärrvärmenätsägarna att släppa in andra leverantörer av värme på nätet.

Dels kommer inte den föreslagna Fjärrvärmenämden kunna fatta bindande beslut i prisfrågor. I förslaget har den enbart en medlingsfunktion. Vill inte kunder eller leverantörer acceptera besluten får det inga konsekvenser.

SBC menar att nämnden ska ges möjlighet att fatta beslut om "skäligt fjärrvärmepreis" och att nämnden får en sammansättning som präglas av opartiskhet och kunskap. Det har föreslagits att de berörda bostads- och fjärrvärmeföreningarna ska fatta beslut som rör sina medlemmar.

– SBC:s mening är att dessa beslut bör fattas av oberoende ledamöter. Först då vinner besluten verklig respekt, säger SBC:s vd Göran Olsson i en kommentar.

## FRÅGOR & SVAR

**? Ska en motion som inkommit först besvaras skriftligen till motionären och sedan skickas ut tillsammans med motionen samtidigt med förvaltningsberättelsen? Vi har olika uppfattning om detta i styrelsen.**

**Svar:** Det finns inga bestämmelser kring detta. Vanligtvis följer styrelsens svar på motionen med kallelsehandlingarna. Vill ni vara artiga kan ni självklart lämna svaret till motionären före stämman.

**? Vad gäller för en utbyggnad av altaner?**

**Svar:** Det är sannolikt fråga om ianspråktagande av gemensam mark som en föreningsstämma ska fatta beslut om. Om berörd medlem är emot beslutet fattas det med 2/3 majoritet och ska dessutom godkännas av hyresnämnden för att vara giltigt. Som berörd kan förmodligen granne anses vara om denne menar att en utbyggnad medför ökad insyn till exempel.

**? Kan styrelsen eller vaktmästaren kräva att ha nycklar för tillträde till samtliga lägenheter och lokaler i händelse av brand, vattenskada med mera?**

**Svar:** Nej. Och jag avråder er från att ha ett sådant "nyckelförråd"! Uppstår en akut situation tar sig polis och/eller räddningstjänst in i alla fall.

**? I vår förening väljs styrelsen för 2008–2009 i maj. Det blir ett glapp på fem månader för perioden januari–maj. Hur gör vi med ansvaret under dessa månader?**

**Svar:** Helt riktigt uppstår ett glapp mellan räkenskapsåret och den tid som avser ledamöternas ansvarsfrihet. Vid årsstämman behandlar ni frågan om förvaltningen som förmodligen är kalenderår (1/1–31/12). Därefter tar ni ställning till ledamöternas ansvarsfrihet för tiden från förra årsstämman till 31/12-2007. De sitter ju kvar ända till maj i år och de månaderna behandlas alltså inte förrän nästa årsstämma 2009.

Få tänker på detta utan behandlar slentrianmässigt ansvarsfrihetsfrågan som om den gällde från årsmöte till årsmöte.

