

Koll på budgeteten

Budgeteten är egentligen årets viktigaste dokument. Visst går det att nöja sig med indexjusteringar, men det är ett ypperligt tillfälle att se över vilka utgifter som går att påverka. Checklistan är inte komplett, och stryk därför och lägg till.

Taxebundna kostnader, såsom energi, sophämtning, vatten, värme med mera, kan föreningen påverka genom besparing och kostnadsbesparande åtgärder. Andra kostnader, såsom försäkringar, förvaltning, underhåll och reparationer går att påverka med en medveten upphandling.

Se först över de stora kostnaderna, här finns som regel mest pengar att spara, eventuellt med relativt enkla åtgärder.

RÄNTORNA

Rörliga räntor har sett över tiden visat sig bli billigast, men de innebär också störst risk. Här står styrelsen inför ett klassiskt val. En jämn fördelning av lånens bindningstider och löptider minimerar riskexponeringen. Ett sätt att minska räntekostnaderna är att handla upp lånen hos olika banker. Om ett tremiljonerslån förhandlas ner med en kvarts procent innebär det drygt 30 000 sparade kronor per år.

ENERGIKOSTNADERNA

Dessa är svåra att budgetera. Här beror det i första hand på vädret och hur medlemmarna betar sig. Vädret är svårt att påverka, men vädringsvanor, injustering av ventilation och värmeanläggning och en sänkning av inomhustemperaturen kan ge bra resultat.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Bästa sättet att minska reparationskostnaderna är att underhålla huset och förebygga skador. Gör en plan för hur och när de stora underhållskostnaderna ska tas. Resurser till detta ska sättas av genom avskrivningar eller fonderingar. Vad har



ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM

förändrats sedan föregående år, måste någon insats tidigareläggas eller går det bra att skjuta på någon åtgärd?

DRIFTKOSTNADER

Även bland de mindre kostnaderna går det att spara pengar. Gå igenom driftkostnaderna för innevarande år och kontrollera att de befinner sig på en rimlig nivå. Den bästa jämförelsen görs med den egna förbrukningen över åren. Även besparing i det lilla formatet ger utslag och dessutom skapar det en medvetenhet hos medlemmarna om att föreningens kostnader också är deras kostnader.

SKATTERNA

Under senare år har bostadsrättsföreningarnas skatter minskat betydligt och är inte

längre den stora börda som de tidigare brukade vara.

INTÄKTERNA

De föreningar som har lokaler behöver ha kontroll över hyresavtalen för att säkerställa bästa intäkten. Intäkterna från uthyrning av lägenheter, lokaler eller garage är ofta relativt lätta att förutse, även om de ändras efter förhandlingar i särskild ordning. Strävan bör vara att undvika kraftiga höjningar eller sänkningar. Med planering kan föreningen ha lagom resurser för att långsiktigt kunna erbjuda bra lägenheter till vettiga avgifter.

Om styrelsen beslutar att ändra årsavgiften: kom ihåg att informera medlemmarna så att de inte får informationen först via sin avgiftsavi.



Kommuni

En lyckad kommunikationsinsats kräver alltid förarbete. Genom att tänka till, välja var och hur föreningen vill kommunicera vinner styrelsen mycket, både tidsbesparing och nöjdare medlemmar.

VAD HÄNDER I HUSET? Vad jobbar styrelsen med? Varför är styrelsen så hemlig? Tar de verkligen hand om vårt hus på bästa sätt? Frågorna som medlemmarna ställer sig kan vara många, därför att de inte fått möjlighet att inhämta information. Bristande kommunikation gör att färre talar gott om huset.

Är kommunikationen välplanerad, genomtänkt och väl vald kan både gemenskapen och anseendet om föreningen öka. Som en konsekvens av planerad kommunikation blir styrelsens arbete lättare; medlemmarna vet att de får information och mäklare behöver inte alltid kontakta föreningen för att få fram nödvändiga uppgifter. Vinsterna är alltså många.

Den allra minsta bostadsrättsföreningen består av tre lägenheter. I en sådan är behovet av en strukturerad kommunikation i princip obefintligt. Men ju större föreningen är, desto större är också behovet av att tänka till i förväg om hur informationsarbetet ska läggas upp.

KOMMUNIKATIONSPLAN

Många företag och organisationer använder sig av mer eller mindre omfattande kommunikationsplaner, vilket även en bostadsrättsförening kan göra. En plan ska givetvis vara baserad på en analys av behovet och utifrån det välja hur kommunikationen ska ske.

Men det finns en del praktiska faktorer som ofta blir aktuella och en viktig sak att överväga är den om vad styrelsen orkar med. Att planera ett omfattande kommunikationsarbete och sedan inte kunna leva upp till det skapar höga förväntningar som blir till besvikelse när de inte uppfylls. Många föreningar nöjer sig med en webbplats och ett nyhetsbrev och det räcker säkert om det verkligen blir av.

Andra insatser kan handla om informationsmöte inför större projekt, en snyggare och mer genomtänkt årsredovisning, vilka meddelandelappar som ska finnas och inte finnas i port och tvättstuga. Ambitionsnivån avgör.

VAD VILL VI OCH HUR GÖR VI DET?

Klassiska begrepp att analysera i en plan är målgrupp, kanaler, innehåll och aktiviteter, mål och syfte och vem som ansvarar för vad. Vi går här lite djupare in på ett par av dessa ord.

Målgrupp: Till vem riktar sig informationen och när? Medlemmarna är givna, de ska veta vad som händer i deras hus. Men även mäklare är en viktig målgrupp och faktiskt potentiella köpare. I större projekt kan det handla om entreprenören eller hantverkarna. Med en genomtänkt och igenkänningsbar kommunikation blir också intrycket av föreningen bättre.

Kanaler: Detta avser var föreningen kommunicerar, om det är på webben, i nyhetsbrev eller med lappar. Vilka kommunikationskanaler finns tillgängliga och vilka är bäst i vilket sammanhang? En del kommunikation måste ske enligt stadgar, såsom kallelser till föreningsstämmor. Andra har inte samma krav, men här gäller det att välja rätt sätt utifrån budskapet. Alla läser inte dagligen vad som står på föreningens webbplats och då är det bättre med allmänna anslag eller lapp i brevlådor.

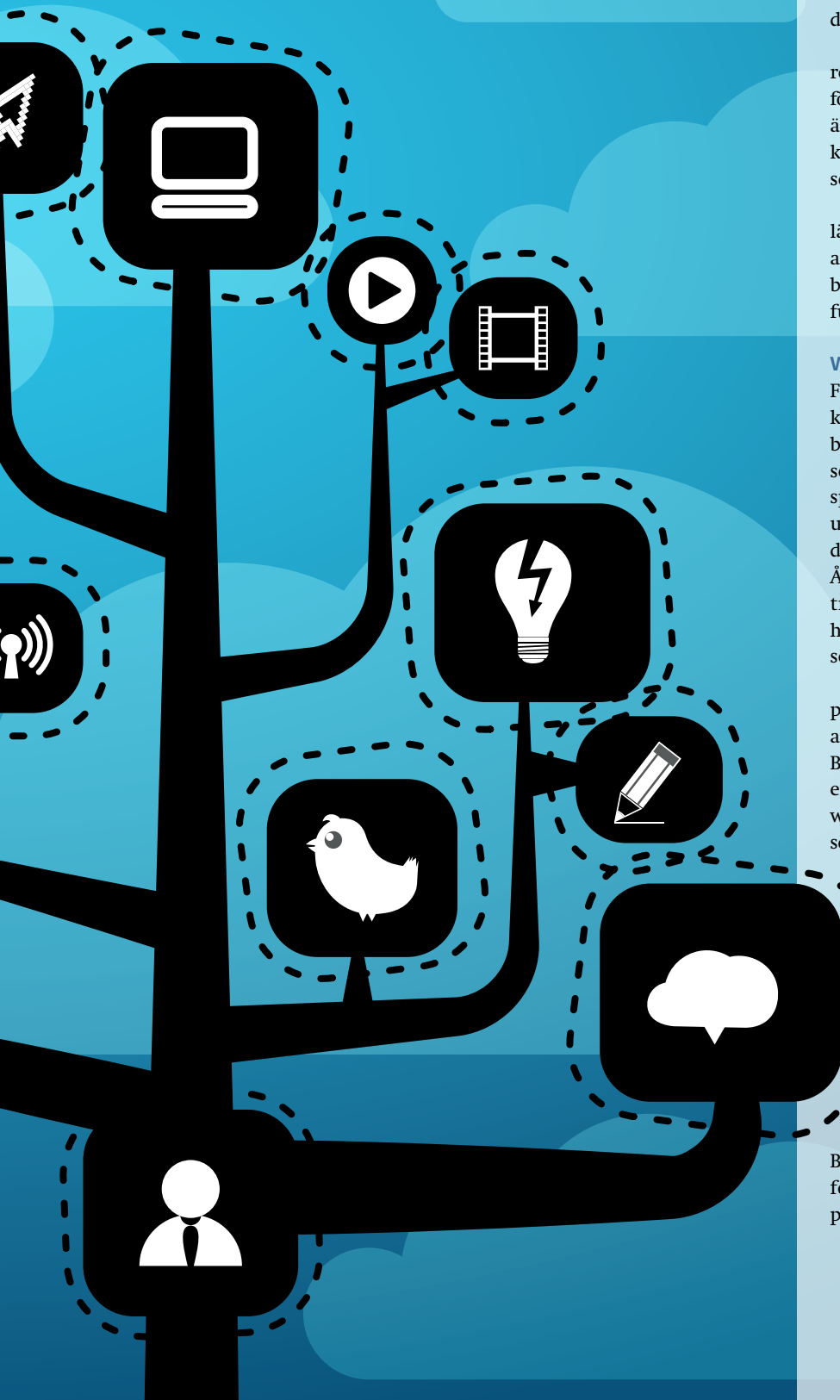
HUR SKA VI FORMULERA OSS?

Enkelt och rakt. Hur gör vi det? Svaret är att utgå ifrån målgruppen. Högst sannolikt är inte alla medlemmar ekonomer, jurister eller byggare och förstår därför inte ord som årsavgift, andrahandsupplåtelse eller OKV. Säg hellre månadsavgift, det är vad många föreningsmedlemmar betalar, uthyrning i andra hand och obligatorisk ventilationskontroll. I de fall ett exakt och krångligt begrepp behöver finnas är det bättre att samtidigt förklara ordet.

En rak text är kortfattad eftersom många tappar intresset snabbt och därmed missar budskapet. Och just ett rakare språk är något som till exempel många myndigheter, inte alla, anammat under senare år. Många minns Skatteverkets och Försäkringskassans krångliga formuleringar som var omöjliga att tränga igenom, som i dag ställs mot ett mer alldagligt språk. Samtidigt får språket



Publicera mera



inte bli för familjärt så att läsaren känner att den blir tilltalad som mindre vetande.

Nyhetsbrev som varje gång innehåller tio upprepningar om diverse förbud blir inte lästa och föreningen uppnår kanske inte det de vill. Det är bättre att förklara varför till exempel pizzakartonger inte är lämpliga i sopsnurran: styrelsen får lägga sin fritid på att rensa.

Ett sista tips: be alltid någon utomstående att läsa texten, både för att hitta stavfelen och för att veta att texten går att förstå. Många gånger blir skribenten förblindad och ser inte vad som fungerar bra och mindre bra.

WEBBEN SPARAR TID

Föreningens egen webbplats är en utmärkt kommunikationskanal. Kanske inte för att berätta om akuta problem i huset, utan mer som en plats för den samlade kunskapen. Här sparar styrelsen mycket tid genom att lägga upp den information som mäklare efterfrågar, då blir det lätt att hänvisa dit i första hand. Årsredovisningar, stadgar, alla nyhetsbrev, trivselregler och kanske ritningar på lägenheterna; de gör sig alla väldigt bra på webben som då blir ett arkiv.

Få föreningar vill programmera sin webbplats själva och då finns en rad verktyg att använda. Som en medlemsförmån erbjuder Bostadsrätterna Föreningens egen webbplats, ett enkelt verktyg för att producera och publicera webbsidor. Där finns många finesser såsom styrelsens egna sidor, som blir åtkomliga efter inloggning, kontaktformulär med mera. För att se hur verktyget fungerar, gå in på bostadsratterna.se/foreningens-egen-webbplats

GÅ KURSERNA I BOSTADSRÄTTSSKOLAN

Under höstterminen arrangerar Bostadsrättsskolan två kurser i ämnet kommunikation. Den första heter *Fem steg till bättre medlemsinformation* och den andra *Gör webbplatsen till föreningens skyltfönster*. Besök bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan för att se om det finns platser kvar till dessa populära kurserna.

Rot – endast för den som äger bostadsrätten

Villaägare får använda rotavdraget för att göra renoveringar både i och utanpå huset. I bostadsrättsvärlden är det enbart medlemmen som kan göra rotavdrag, och då bara för det inre i lägenheten. Men för att uppnå rättvisa borde väl även föreningen få göra detta avdrag för arbetskostnader?

FRÅGAN HAR STÄLLTS några gånger till Bostadsrätternas styrelserådgivning. Och visst vore den lätta vägen att kräva ett rotavdrag till föreningen.

Att bejaka alla krav på subventioner som lösning på samhällsproblem brukar vara många intresseorganisationers signum. Det gäller även i det är fallet då andra organisationer krävt att hyresgäster ska få rotavdrag. Men Bostadsrätternas erfarenhet är att det på sikt sällan eller aldrig gynnar konsumenterna.

ROT OCH RUT handlar framför allt att slå undan grogrunden för svartjobb, något som också visat sig vara en effektiv metod. Även om det är behjärtansvärt att sänka bostadsrättsföreningarnas skattebelastning genom utvidgade rotavdrag så går det att konstatera att en bostadsrättsförening i dagsläget inte har

mycket skatt att dra av. Inte heller är det vanligt med svartbetalningar från bostadsrättsföreningens sida.

Visst är det påfallande orättvist att villaägare får dra av för fasadjobb, medan en bostadsrättsförening i samma läge inte får det. Men samtidigt skiljer skattereglerna sig en hel del också i övrigt, och har gjort så under mycket lång tid. Sak samma gäller också för ägare av hyreshus, hyresgäster och bostadsrätter – reglerna skiljer i grunden för att likhetsprincipen ska vara riktigt tillämplig. Därför säger Bostadsrätterna faktiskt nej till sådan subvention, även om vi kortsiktigt skulle tjäna på dessa.



När gäller rotavdraget?

SKATTEVERKET ÄR DEN myndighet som administrerar rotavdraget. De specificerar på sin webbplats i vilka fall som avdraget är möjligt. Och det är myndighetens regler som gäller för vad som är avdragsgillt, inte bostadsrättsföreningens stadgar.

Grundregeln är att en bostads-

rätthavare kan göra avdrag för det som finns inne i lägenhet och som denne ansvarar för. Tapeter, köksnickerier och golv är en naturlig del av detta. Men vad gäller till exempel för fönster? Här har ju många bostadsrättsföreningar i sina stadgar uttryckt att det är bostadsrätts-

havaren som ansvarar för fönster och bågar. Då går det väl att göra rotavdrag för renovering av dessa? Så enkelt är det inte. Skatteverkets regler gäller och de avslår rotavdrag vid fönsterrenovering, men skulle godkänna om det enbart handlade om målning av insidan.

I medlemmarnas tjänst

På Bostadsrätterna arbetar större delen av personalen med den dagliga styrelserådgivningen och ger de goda råd som ingår i medlemskapet. Telefonerna går varma hela dagarna och e-posten fylls med frågor.

– **DET KÄNNS VERKLIGEN** att vi gör nytta, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Hela 12 000 samtal och 7 000 frågor per e-post kom till styrelserådgivningen under 2012. Möjligheten att få kostnadsfria råd anses av många som den mest positiva delen med medlemskapet hos Bostadsrätterna. **Vem kan ringa er?**

– Alla som sitter i bostadsrättsföreningens styrelse kan ringa oss och ställa frågor. Vi får frågor om allt mellan himmel och jord och besvarar dessa så långt det går, berättar styrelserådgivaren Kerstin Frykberg Andersson.

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro (slutat), Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.

Vilken är den vanligaste frågan?

– Här svarar jag och mina kollegor unisont vattenskadorna. Det är en fråga där det är svårt för många att veta vem som ansvarar för vad och vem som ska betala skadorna. För de mest grundläggande svaren kan jag rekommendera att titta i vår faktabank på webben, som finns under fliken Allt om bostadsrätt på bostadsratterna.se.

Finns det frågor som ni inte kan svara på?

– Vi gör vårt bästa för att ge heltäckande svar. Men syftet med rådgivningen är att ge kortare svar om hur föreningen ska göra i en viss situation. Det kan hända att styrelsen till exempel behöver ta in en jurist i ett komplicerat ärende och då berättar vi det.

Hur når föreningarna er?

– Vi har öppet dagtid måndag till fredag och svarar på telefon 0775-200 100 eller via e-post fraga@bostadsratterna.se. Jag vill också säga att vi inte begränsar hur ofta en styrelse kan ställa frågor och vi har många som kontaktar oss regelbundet, avslutar Kerstin Frykberg Andersson.

STYRELSEÅDGIVARNA har en varierad bakgrund som bland annat ekonomer och jurister, med en ofta väldigt lång erfarenhet av bostadsrätt. Flera är också ordförande i sin egen bostadsrättsförening.

Förutom att ge goda råd undervisar personalen i Bostadsrättskolan och agerar ordförande vid föreningsstämmor.

Välkommen till
Bostadsrätterna
– vad kan vi stå
till tjänst med?



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

Styrelsen beviljar medlemskap

? När blir köparen medlem i bostadsrättsföreningen? Vid styrelsens godkännande eller vid tillträde till lägenheten? Hur länge är säljaren medlem i föreningen? Tills den nya medlemmen är godkänd av styrelsen eller till tillträdet?

Svar: Köparen blir medlem då styrelsen beviljar medlemskapet. Samtidigt upphör säljaren automatiskt att vara medlem. Men ibland ansöker både köpare och säljare om att medlemskapet ska knytas till tillträdesdagen. Medger styrelsen detta, vilket den bör göra, gäller i så fall tillträdesdagen.

Läckande element – vemns ansvar är det?

? Ett element har gått sönder hos en medlem som var på semester, vilket medförde en vattenskada. Det är bara det inre i lägenheten som är skadat. Golvet har rest sig lite, sänggavelns ände har sugit upp vatten och spruckit något. Enligt våra stadgar är elementen föreningens ansvar. Är det föreningen som tar hela kostnaden för vattenskadan i medlemmens lägenhet? Kan vi betala medlemmens självrisk och det går på dennes hemförsäkring?

Svar: Utgångspunkten är då att föreningen får reparera elementet och medlemmen får stå för reparationer i övrigt inne i lägenheten, med hjälp av era respektive försäkringsbolag.

Endast om medlemmen kan påvisa att elementet läckte på grund av att föreningen varit



vårdslös på något sätt kan denne kräva att föreningen ska ansvara för reparationer även inne i lägenheten. Sådan vårdslöshet skulle kunna vara att elementet läckt förut men lagats på fel sätt, eller kanske är extremt gammalt och borde ha bytts tidigare. Men är det fråga om en olycka då läckage har skett utan att någon kan ses som ansvarig, då delas alltså ansvaret upp enligt ovan.

Utekranen är föreningens ansvar

? Varje medlem har var sitt vattenutkast som sitter på ytterväggen ut mot den gemensamma trädgården. Dessa vattenutkast har med tiden frusit på vintern eller blivit utslitna i olika omgångar. Hittills har varje medlem då bekostat ett nytt vattenutkast samt anlåtande av rörmokare. Nu har återigen ett av medlemmarnas vattenutkast slitits ut och

sprungit läck. Denna gång blev det så olyckligt att dennes innervägg måste brytas upp för att komma åt vattenröret som satt innanför och en inspektionsslucka fick monteras. Nu undrar vi om det är medlemmens ansvar att stå för denna kostnad, alternativt stå för en del av kostnaden då arbetet utfördes både in- och utvändigt? Har vi gjort fel tidigare, då medlemmen själv stått för denna kostnad?

Svar: Ja, ni har tänkt fel tidigare. Det handlar om en funktion på utsidan av huset och då är det i princip föreningens ansvar att underhålla och reparera denna utkastare. I och med att det även är fråga om en ledning för trycksatt vatten är det föreningen som har ansvar för att reparera alla skador om ledningen går sönder, alltså både inomhus och på utsidan av huset.



Krav på kontantinsats stänger ute unga

Bankerna ställer i dag krav på 15 procent kontantinsats vid köp av bostad. För en ung förstagångsköpare behövs i genomsnitt 180 000 kronor för en etta, visar en undersökning från Mäklarsamfundet. I storstadsområden handlar det om ännu större summor. Samtidigt har regeringen gett Boverket i uppdrag att ta fram förslag som underlättar ungas etablering på bostadsmarknaden. Den förvärvsgaranti som kom för några år sedan och som skulle hjälpa unga, har visat sig vara verkningslös. Boverket ska utreda även denna.



De förespråkar skattegynnat bosparande

Socialdemokraterna förtydligar sig när det gäller avdragsgillt bosparande för unga. I en debattartikel i Svenska Dagbladet skriver partiets bostadspolitiska talesperson Veronica Palm om frågan behöver utredas och hon pekar på Norge som ett bra exempel. I riksdagen finns majoritet för skattegynnat bosparande, men regeringspartierna är splittrade i frågan.

Blankettarkiv på webben

Ansökan vid andrahandsuthyrning, enkelt lokalyresavtal och stämmofullmakt är exempel på de blanketter som medlemsföreningar efter inloggning hittar på bostadsratterna.se, under fliken **För medlemmar**.

