

sbc direkt

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



EBB I KASSAN HOS SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR?

Kassaflödet är negativt, det vill säga i genomsnitt är utbetalningarna större än inbetalningarna i Sveriges bostadsrättsföreningar. Det framgår av statistiken som SBCs samarbetspartner Boreda nu presenterar. Men i verkligheten är det sannolikt inte så dåligt med tanke på de stora värden som finns i föreningarna.

ÅRETS BOKSLUTSINSAMLING är inte avslutad, men redan nu kan man med säkerhet säga att, om man enbart tittar på kassaflödet, det sinar i kassan hos den genomsnittliga föreningen – cirka 248 kronor per kvadrat bostadsarea (BOA). Under alla år som faktainsamlingen pågått, från 2006, har det fria egna kapitalet (som i huvudsak består av ackumulerade förlust- eller vinstmedel) varit negativt. Föreningarna tar i stället av det bundna kapitalet för att finansiera de bokslutsmässiga underskotten.

Men är läget verkligen så dåligt som redovisningarna anger? Sannolikt inte, eftersom många föreningar systematiskt gör för stora avskrivningar och bygger

upp värden som inte framgår i årsredovisningarna. I kommande nummer av SBC Direkt ska den frågan belysas ytterligare. Men det finns stora resurser att ta ifrån, och framför allt finns det möjligheter att ta nya, om än kostsamma, lån. Den genomsnittliga föreningen har ungefär lika stora lån (cirka 5 000 kronor per kvadrat BOA och år) som eget kapital, det vill säga medlemmarnas insatser (5 800 kronor per BOA). Här skiljer det dock mycket mellan olika föreningar – många har i princip inga, eller låga lån. Andra har väsentligt mycket högre lån, medan det faktiskt är relativt få föreningar som ligger på genomsnittet.

INFORMATIONEN BYGGER PÅ 16 000 föreningars årsredovisningar som årligen samlas in av företaget Boreda. Fakta samlas in och läggs upp i en databas. Många årsredovisningar kommer direkt från bostadsrättsföreningarna, andra samlas in via mäklare och banker.

Det är första gången någonsin som en så stor och säker sammanställning har gjorts av det ekonomiska läget hos bostadsrättsföreningar i Sverige. För SBC som bransch-

organisation är det av stort värde att kunna följa utvecklingen av föreningarnas förmögenhet. Ännu större kan värdet vara för en enskild bostadsrättsköpare eller för bostadsrättsföreningens styrelse. För dessa grupper gör Boreda särskilda analyser där den aktuella föreningen inte jämförs med ett genomsnitt, som många gånger kan vara missvisande, utan i stället med föreningar som liknar varandra avseende läge, storlek, och ålder – samt med tidigare års resultat. För det mesta säger denna jämförelse mest om både vilka möjligheter som finns till sänkta driftskostnader, och resultatet av det man gjort.

Så ser genomsnittsföreningen 2009 ut

Intäkter av avgifter	617 kr
Taxebundna kostnader	193 kr
Räntekostnader	182 kr
Avskrivningar	62 kr
Kassaflöde	- 248 kr
Anläggningstillgångar	10 436 kr
Eget kapital	5 830 kr
Långfristiga skulder	5 031 kr
<i>(siffrorna gäller per kvadratmeter)</i>	

Som tack för hjälpen med faktainsamlingen erbjuder Boreda de SBC-medlemmar som mejlar in sin årsredovisning till boreda@sbc.se en kostnadsfri analys av den egna föreningen i retur.



Vem har koll på siffrorna?

DE HAR KOLL!

Föreningens revisor har två huvudsakliga uppgifter: Att kontrollera förvaltningen och granska siffrorna. Det är saker som kan tyckas vara självklara – men vad innebär det i praktiken?

REVISORN ELLER REVISORERNA är de personer som föreningens medlemmar väljer för att kontrollera att styrelsen skött sitt jobb. Av den anledningen kan inte styrelsen välja revisorer. En bostadsrättsförening ska ha minst en revisor, men det kan vara en fördel att ha flera. Det är lämpligt att också välja en eller flera revisorssuppleanter. Annars måste man kanske sammankalla en extra föreningsstämma om den ordinarie revisorn av någon anledning inte kan fullfölja sitt uppdrag.



STADGARNAS VÄGLEDANDE

I stadgarna ska det anges hur länge revisorernas uppdrag gäller. Antingen ska uppdraget gälla tills vidare eller för en viss tid, vilket är att föredra. Det finns ingen maximitid för revisorsuppdrag i en bostadsrättsförening men vanligast är att revisorerna väljs på ett år.

Föreningsstämman kan när som helst avsätta en revisor och tillsätta en ny. Det finns inga formella krav på att en revisor ska vara godkänd eller auktoriserad, men man kan i stadgarna välja att ha ett sådant krav. En styrelseledamot som avgår vid föreningsstämma kan inte väljas till revisor vid samma föreningsstämma, då personen i så fall skulle granska sin egen förvaltning för en del av året.

TYSTNADSPLIKT

Revisorn får inte föra vidare sådant som denne fått veta i samband med sitt uppdrag, om det kan skada föreningen.

Tystnadsplikten gäller i princip även efter att uppdraget som revisor har upphört. Om revisorn bryter mot dessa bestämmelser kan han bli skadeståndsskyldig. Till föreningsstämman är revisorn skyldig att lämna alla upplysningar som stämman begär, om det inte är till väsentlig nackdel för bostadsrättsföreningen. Revisorn måste också lämna ut alla upplysningar om föreningen till en medrevisor, särskild

granskare, ny revisor och, om föreningen har försatts i konkurs, konkursförvaltare. Det har i detta fall ingen betydelse om upplysningen eventuellt skulle kunna skada föreningen, eftersom revisorer och granskare har tystnadsplikt.

FÖRTROENDEUPPDRAG

Revisorerna ska granska:

- verifikationerna och se om de är riktiga och har bokförts på ett riktigt sätt
- bokföringen i övrigt och se om den stämmer med verkligheten
- årsredovisningen
- styrelsens förvaltning, det vill säga kontrollera att nödvändiga beslut har fattats (granskning av protokoll). Att fattade beslut har genomförts och att man sköter de dokument man är ålagd att hantera, exempelvis lägenhetsförteckningen.

Revisorerna kan inte kräva att få närvara på styrelsemötena, det är till och med olämpligt att ha med revisorerna på mötena eftersom de ska agera oberoende. Men styrelsen brukar ägna ett av årets sammanträden åt årsredovisningen och det kan då vara lämpligt att bjuda in revisorerna under just den punkten. Minst en månad före den ordinarie föreningsstämman ska styrelsen lämna ifrån sig redo-

visningshandlingarna till revisorerna för slutgranskning. Efter granskningen ska revisorerna lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman för varje räkenskapsår. Den ska lämnas till styrelsen senast två veckor före den ordinarie föreningsstämman. I revisionsberättelsen ska revisorerna berätta om de tycker att årsredovisningen stämmer med verkligheten eller inte, och om den ger en riktig bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

REN ELLER OREN BERÄTTELSE

En revisionsberättelse som inte innehåller några anmärkningar brukar kallas en ren revisionsberättelse. En oren revisionsberättelse innehåller mer eller mindre allvarlig kritik av vad revisorerna funnit vid revisionen. Är det fråga om mindre allvarliga saker kan det räcka med att lämna en promemoria (PM) till styrelsen och då kan revisionsberättelsen fortfarande vara ren.

Faktabanken

Artikeln är en sammanfattning från Faktabanken om revisorns roll. Medlemmar hos SBC kan efter inloggning på www.sbc.se (Inloggning medlemsidor) ladda ner fler faktablad. Samtliga faktablad är uppdaterade i juli 2010.



Hur ska du tänka när det är dags att renovera äldre hus? SBCs nya kurs "Bostadsrättsföreningar som renoverar rätt" lär dig allt du behöver veta.

Matnyttig kurs i byggnadsvård

SBCs bostadsrättsskola erbjuder under hösten en specialkurs i Göteborg med titeln "Bostadsrättsföreningar som renoverar rätt". Kursen är uppdelad under två kvällar och har som mål att öka kunskapen om hur föreningen förvaltar och renoverar fastigheten varsamt samtidigt som man tar hänsyn till husets kulturhistoriska värde.

ATT ANSVARA FÖR äldre byggnader kräver medvetenhet om hur husets positiva egenskaper ska kunna fortleva i framtiden. Under senare år har synen på äldre byggnader och bostäder förändrats, och i dag har vi en mer hänsynsfull inställning till husets ursprung och uppmärksammar alltmer de befintliga kvaliteterna. Första seminariekvällen behandlar renoveringsprocessen, bygglov och planhantering samt material och metoder vad gäller putsade fasader. Andra kvällen handlar om vad man ska tänka på i samband med

renovering av trapphus, stambyte och grunden.

Kurserna äger rum 9 respektive 18 november på Göteborgs stadsmuseum, och arrangeras i samarbete med Svenska byggnadsvårdsföreningen och Byggnadsvård Nääs.

Vanligtvis är all kursverksamhet kostnadsfri för SBCs medlemmar, men den här specialkursen har ett medlemspris på 900 kronor för båda kvällarna, alternativt 600 kronor för en kväll. Läs mer och anmäl dig på:

www.sbc.se/bostadsrattsskolan

Fribiljett till bostadsrättsmässan

Under hösten äger två bostadsrättsmässor rum i Sverige. Först ut är Svenska Mässan i Göteborg 14–16 oktober. Därefter är det Malmö tur 11–13 november, och under våren kommer bostadsrättsmässan till Stockholm. Mässorna riktar sig till både bostadsrättshavaren och styrelseledamoten som får mer kunskap hos utställare och på seminarierna.

SBC BJUDER PÅ INTRÄDET, och här i SBC Direkt hittar du biljetten till mässan i Göteborg. Ett tips är att kopiera biljetten till föreningens medlemmar, så att så många som möjligt kan gå. Biljetten till Malmömässan kommer i nästa nummer av Din Bostadsrätt som finns i brevlådorna i slutet av oktober.

På www.bostadsmassan.se hittar du bostadsrättsmässans program samt biljett att skriva ut.

Vi bjuder på entrén (värde 130 kr)

Välkommen till Västsveriges största bostadsrättshändelse!

Tre dagar fyllda av mer än hundra intressanta utställare, kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner, spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare och bostadsrättsintresserade.

Öppettider: Torsdag 14.00 - 20.00

Freitag 10.00 - 17.00, Lördag 10.00 - 16.00

Program på www.bostadsmassan.se

Fyll i och lämna i entrén

Jag besöker BostadsrättsMässan Göteborg i min roll som:

- Styrelseledamot i bostadsrättsförening
- Bostadsrättshavare
- Förvaltare
- Inköpare
- Annat

Ett samarrangemang av



BostadsrättsMässan
14-16 oktober 2010
Svenska Mässan Göteborg



Ny dom tillåter kamera i entrén

Svenska Bostäder har beviljats tillstånd av kammarrätten i Stockholm att sätta upp bildporttelefoner på två fastigheter i Vällingby. Domen, som kom i juni, innebär att bildporttelefonerna i detta fall rymms inom lagen om allmän kameraövervakning.

I **SBC DIREKT NR 6 2010** skrev vi om kommunägda Svenska Bostäders önskemål om att få sätta upp bildporttelefoner på ett par av sina fastigheter. Syftet är att motverka att obehöriga tar sig in i fastigheterna, och därmed öka boendetryggheten. Ärendet behandlades i domstolar under ett par års tid; tvistefrågan var huruvida bildporttelefoner ska falla inom lagen om allmän kameraövervakning eller ej.

Justitiekanslern, som överklagat tillstånd för bildporttelefoner, menar att integritetsintresset väger tyngre än att en kamera ensamt ska kunna motverka brottslighet. En person som har oärliga avsikter

ringer knappast på för att komma in och därmed röja sin identitet; de tar sig sannolikt in ändå. Länsrätten delar justitiekanslerns uppfattning.

TILL SIST återförvisade regeringsrätten ärendet till kammarrätten för en prövning i sak, det vill säga om bildporttelefoner ska falla inom lagen om allmän kameraövervakning, vilket domstolen alltså kom fram till.

Varje fastighetsägare som önskar sätta upp en bildporttelefon måste ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Möjligen har den nu avkunnade domen öppnat dörren för fler tillstånd.



Så här fungerar en bildporttelefon

En kamera sätts upp utanför entrén och aktiveras endast då någon ringer på hos en boende. Den boende, som inte själv kan aktivera kameran, ser och hör vem det är som önskar komma in i fastigheten, och avgör själv om vederbörande kan släppas in.

Vilka avgifter kan föreningen ta ut?

En bostadsrättsförening kan ta ut en avgift för användning av bastu, tvättstuga och parkeringsplatser. Men varför är det då inte tillåtet att ta ut en straffavgift för den som inte är med på städdagarna?

SAMMA MÄNNISKOR ställer upp för föreningens bästa på städdagarna under vår och höst. Och det är alltid samma personer som uteblir och aldrig ställer upp. I dessa fall händer det att föreningar tar ut en avgift av dem som uteblir. De oen-

gagerade personerna tycker kanske till och med att de vill betala. Problemet är bara att föreningen inte får ta ut en sådan avgift.

I **BOSTADSRÄTTSLAGENS** 7 kap 14§ står bland annat att föreningen har rätt att ta ut årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Några andra avgifter är inte medlemmarna skyldiga att betala. Skulle en medlem vägra att betala, kan föreningen intet göra.

Undantaget är bostadsföreningar (BF) som inte lyder under bostadsrättslagen.

Däremot kan varje nyttjare få betala för tvättstugan, bastun och dylikt. Skillnaden är att föreningen inte är skyldig att tillhandahålla denna typ av service. Avgiften är individuell, frivillig för den som använder till exempel bastun och ingen annan ska behöva betala för grannens bastande. Samma sak kan gälla om föreningen har mark med parkeringsplatser vilka medlemmarna kan hyra av föreningen.

Dags att skicka framställan till Hyresgästföreningen

HAR FÖRENINGEN bostadshyresrätter och en förhandlingsordning tecknad med Hyresgästföreningen? I så fall behöver föreningen senast 30 september skicka en förhandlingsframställan till Hyresgästföreningen. Enligt hyreslagen ska det gå tre kalendermånader innan ny hyra, efter förhandling, kan börja gälla. I regel följer hyreshöjningarna de nivåer som blir resultatet av förhandlingarna med allmännyttiga bostadsföretag.



FRÅGOR & SVAR

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

HUR GÖR VI NÄR MEDLEMMAR INTE BOR I LÄGENHETEN?

? En lägenhet har köpts av två föräldrar och två barn i en familj. Varje förälder äger 40 procent och varje barn 10 procent. Barnen ska studera och tanken är att dessa ska bo i lägenheten. Med denna konstruktion kommer vi att få medlemmar som faktiskt inte bor i lägenheten, vilket vi inte haft tidigare. Är detta en vanlig konstruktion och finns det något som vi bör tänka på innan vi accepterar köparna som medlemmar?

Svar: En förening är inte skyldig att godta samägande till bostadsrätt, såvida det inte är fråga om äkta par eller sambor. Ni kan alltså säga nej till detta om ni vill, men bra om styrelsen funderar om det är styrelsens sak att bestämma över ägandet. Men konstruktionen är ganska vanlig och en fördel är att alla delägare är solidariskt ansvariga för att avgifter betalas. Klarar inte barnen det, så kan ni kräva föräldrarna. På motsvarande vis kan ni framföra eventuella klagomål till föräldrarna om barnen skulle börja missköta sig i lägenheten. Det finns alltså även några plus med att föräldrar är delägare.



Vad gäller när medlemmar i föreningen inte följer trivselreglerna om att inte montera upp parabol som sticker utanför fasaden?

PARABOLPLACERING MOT TRIVSELREGLERNA

? Vi har i föreningen trivselregler som säger att man inte får ha parabolantenn som sticker ut utanför balkongen/fasaden. Eftersom det dessutom är föreningen som blir skadeståndsskyldig om den ramplar ner och skadar någon/något vill vi att medlemmarna följer dessa regler. Nu har vi två medlemmar som trots detta har monterat upp parabol som sticker ut utanför. Vi kommer att meddela dem om vad som står i trivselreglerna och be dem att snarast åtgärda det hela. Vår fråga är vad vi kan göra om de inte lyssnar på den uppmaningen? De har ju monterat upp dem utan att bry sig om trivselreglerna.

Svar: Monterar de inte ner parabolerna kan styrelsen begära tillträde till lägenheten och på medlemmens bekostnad låta montera ned parabolerna. Vägrar de tillträde kan ni begära särskild handräddning hos kronofogden, som sedan i sin tur gör en bedömning. Förklara detta för medlemmarna så placeras de säkert om parabolerna; dessa kan till exempel stå på balkonggolvet.

KAN SAMBON SITTA I STYRELSEN?

? Får en sambo som inte är delägare i en bostadsrätt bli ledamot i föreningens styrelse?

Svar: Det beror på vad som sägs i era stadgar. Ofta anger stadgarna att make/sambo till medlem kan sitta i styrelsen. Ibland anges att en till två ledamöter inte behöver vara medlem för att ingå i styrelsen. Alltså – studera vad era stadgar säger om detta.

VEM ANSVARAR FÖR MJÖLBAGGARNAS?

? En av våra medlemmar har fått mjölbagg i sin lägenhet. Går det på medlemmens hemförsäkring eller vår?

Svar: Utgångspunkten är att det är föreningens ansvar att se till att ohyran/mjölbaggarna försvinner. Föreningen och dess försäkringsbolag ska alltså betala för saneringen. Medlemmen har rätt till ersättning för eventuella kostnader denne får i samband med att ohyran saneras.

HUR FATTA BESLUT MELLAN MÖTEN?

? Om styrelsebeslut behöver fattas mellan styrelsemöten, hur gör vi för att det formellt ska bli riktigt?

Svar: Det anses tillåtet att en styrelse fattar beslut "per capsulam", vilket innebär att man överlägger per telefon och sedan tar beslut. Men det är då viktigt att beslutet protokollförs. Ni skriver alltså ett vanligt protokoll, att det skett per capsulam och vilka som deltagit i beslutet. I lag eller praxis finns inget besked om huruvida detta förfarande även kan tillämpas per e-post. Men det är svårt att se varför det inte skulle vara tillåtet.



Ny fastighetsmäklarlag – men SBC vill gå längre

Regeringen har lagt fram en lagrådsremiss om ny fastighetsmäklarlag, och planen är att lagen ska börja gälla från 1 april 2011. Fokus i nya lagen är en tryggare fastighetsaffär.

ATT KÖPA SIN BOSTAD är för många sitt livs största affär. Det handlar om stora pengar, och hela denna process är reglerad i fastighetsmäklarlagen. Mäklaren ska enligt lagen ta tillvara både köparens och säljarens intresse. Uppgiften kan tyckas vara omöjlig med tanke på att lagen också säger att mäklaren ska ta tillvara säljarens, det vill säga uppdragsgivarens ekonomiska intressen. SBC är kritiska till att lagen försöker invägga köparen i en falsk trygghet – det skulle vara mer ärligt att skilja fullt ut på rollerna och erkänna att köpare och säljare har olika intressen.

I FÖRSLAGET TILL NY LAG ställs högre krav på hur objektbeskrivningen ska se ut. Mäklaren måste till exempel tillhandahålla uppgifter om panter, upplåten mark, föreningens årsredovisning och stadgar. Mäklaren ska även redovisa för vilka bud som inkommit på objektet, till både säljare och köpare.

– Vi skulle hellre se att bostadsköpet sker under former där köparen får god tid på sig att undersöka objektet, titta på föreningens ekonomi och fundera över köpet. Därefter skulle en öppen budgivning ske. Problemet i dag är att allting ska gå väldigt fort, det är stressande för köparen och säkert inte alltid fördelaktigt för säljaren, säger bostadsrättsorganisationen SBC:s vd Göran Olsson.