

# SBC DIREKT

Nyhetsblad för dig i brf-styrelsen nr 6 • 2002 [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

Tema: Fastighet

## Sinne för siffror lönar sig

En entreprenad medför ökade kostnader för föreningen. Kanske måste även medlemmarnas årsavgift höjas. I detta nummer av SBC Direkt behandlar vi hur ekonomin hanteras i byggprocessen utifrån regelverk som AB92 eller ABT94.

### Före beslut om projektering

I god tid innan projektet startar bör styrelsen i föreningen ta fram en kalkyl för projektet som visar kostnaderna och hur dessa ska finansieras. Föreningen behöver uppskatta sitt lånebehov, liksom utgifter för amorteringar, räntekostnader, räntebidrag och eventuella skatteeffekter. En underhållsplan är till stor hjälp vid planeringen.

Vid större projekt bör föreningen kontakta banken för att undersöka vilka lånemöjligheter som finns, samt ansöka om ett byggnadskreditkonto där pengar kan lånas upp vartefter arbetena fortskrider.

### Vid projektering

Eftersom projekteringen påverkar den slutliga entreprenadkostnaden bör styrelsen hålla sig informerad om projekteringen. Projektet måste avgränsas så att det följer styrelsens beslut. Gränsen mellan föreningens ansvar och medlemmarnas måste också regleras, det är särskilt viktigt i samband med stambyte.

### Vid upphandling

Vid beställning eller kontraktsskrivning binder föreningen upp sig för ett ekonomiskt åtagande gentemot entreprenören,



FELIX OPPENHEIM/BILDHUSET

Planering och insyn i byggprocessen hjälper föreningen att hålla koll på slantarna.

dels mot en kontraktssumma och dels mot priset för tillkommande arbeten. För att undvika missförstånd bör alla överenskommelser som ska regleras ekonomiskt dokumenteras.

Föreningen bör även fatta beslut om en betalningsplan. Denna reglerar hur entreprenören ska fakturera. Normalt delas större entreprenader upp på flera delbetalningar som följer produktionen och som faktureras efter att varje etapp avslutats.

### Under entreprenadtiden

Alla tilläggsbeställningar och avdrag för ej utförda arbeten ska dokumenteras i ett byggmötesprotokoll. På byggmötena stämmer man också av utförda arbeten gentemot betalningsplanen. På så sätt har föreningen hela tiden kontroll över ekonomin.

### Efter slutbesiktning

När entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd är det dags för slutfakturer. Föreningen bör inte betala hela slutfakturan förrän eventuella fel och brister har åtgärdats. Beställare och entreprenör kan också komma överens om att fel eller skador ska regleras genom avdrag på slutfak-

turan. Om entreprenaden inte får ett "godkännandedatum" som ryms inom avtalad tid utmäts viten. Detta gäller inte när entreprenören har giltiga skäl för sin försening eller om parterna kommit överens om en senare tidpunkt för färdigställandet.

### Under garantitiden

Vid större entreprenader lämnar entreprenören en så kallad byggsäkerhet. Denna utfärdas av bank som bankgaranti eller av ett särskilt bolag som specialiserat sig på byggsäkerheter, och är bra att ha om fel uppstår under garantitiden och fastighetsägaren har tagit över ansvaret för entreprenaden.

*Torsten Gustafsson  
torsten.gustafsson@sbc.se*

### Har du frågor om ekonomi i samband med entreprenader?

Ställ dem direkt till SBCs kunniga byggleddare. Webbfrågan hålls öppen 19-30 augusti och adressen är: [byggnadsekonomi@sbc.se](mailto:byggnadsekonomi@sbc.se)



## Läckande hushållsmaskiner kan bli dyrt

Vattenledningsskador är ganska vanliga och i allmänhet mycket kostsamma. Men vem ansvarar egentligen för reparationer och kostnader? Är det medlemmen i vars lägenhet läckaget uppstått, eller föreningen?

Svaret beror på vilken typ av skada det handlar om. Bostadsrättslagen reglerar vissa skadetyper och lägger ett begränsat ansvar på medlemmen. Störst praktisk betydelse har så kallad vattenledningsskada. Bostadsrättsinnehavare ansvarar endast för reparation av vattenledningsskada som uppkommit genom eget vållande.

Läckande disk- och tvättmaskiner kan orsaka fukt- och vattensador med dyra reparationer som följd. Skador som inte sällan uppstår även på föreningens egendom (fastigheten) och på grannlägenheter. Det finns alltså anledning för styrelsen att informera sig om var gränsen går mellan vattenledning och övriga anordningar till sådan ledning.

### Var slutar vattenledningen?

Med vattenledningsskada menas en oberäknad utströmning av vatten från vattenledning – det vill säga en ledning med vatten som står under tryck från vilken vatten kan tappas. Till vattenledning hör, förutom själva ledningen, också de anordningar för avtappning av vatten som sitter på denna. Avloppsledning och liknande typer av ledningar ingår normalt inte i begreppet, det gör däremot ledning till radiatorer för vattenburen värme.

En disk- eller tvättmaskin som har anslutits till vattenledningen tillhör inte denna. Vattenledningen slutar vid den avstängningskran eller det kopplingsställe till vilken disk- eller tvättmaskinen har anslutits.

Om den automatiska avstängningen för ingående vatten till diskmaskinen upphör att fungera och detta lett till en ”oberäknad utströmning av vatten” får bostadsrättsinnehavaren bekosta reparationen av den egna lägenheten, trots att det rört sig om en ren olyckshändelse.

### När det blir följdskador

Om diskmaskinshaveriet förorsakar skador i utrymmen som ligger utanför själva lägenheten, som trossbottnar och grannlägenheter, bär föreningen och grannarna som regel sina egna kostnader. Ett undantag är dock när maskinhaveriet berott på försummelse från lägenhetsinnehavarens sida, genom att diskmaskinen exempelvis installerats på ett icke fackmannamässigt sätt. I sådana fall kan diskmaskinsägaren även tvingas att betala skador som uppkommit utanför den egna lägenheten.

*Peder Halling  
peder.halling@sbc*

## Gå på kurs i höst

Vi hälsar våra medlemsföreningar och särskilt alla nyvalda styrelseledamöter och suppleanter välkomna till SBCs kursverksamhet i höst.

Grundkursen för nya styrelseledamöter hålls över hela landet och vid flera olika tillfällen under hösten för att så många som möjligt ska kunna delta. Kursen ger en matnyttig genomgång av grunderna för styrelsens ansvar och skyldigheter i föreningen och hur det praktiska vardagsarbetet går till.

Höstens kursfolder skickas ut till föreningarna i början av augusti.

Den kommer även att finnas på vår hemsida [www.sbc.se](http://www.sbc.se), där det går att anmäla sig direkt.

# Föreningarna nyttar med nöje i Barcelona

Den 14–17 november bär det av till Barcelona. Då ordnar SBC en kurs i en av Europas mest spännande städer. Passa på och lär mer om bostadsrätt av några av landets främsta experter på området.

Kursen erbjuder ett unikt tillfälle för alla föreningsmedlemmar att under avspända former förbättra och fördjupa sina kunskaper om bostadsrätten. Deltagarnas ökade kunskaper kommer hela föreningen till godo genom effektivare förvaltning.

## Kursinnehåll

Kursen behandlar flera viktiga ämnesområden för föreningen:

- Hur styrelsen på bästa sätt kan företräda medlemmarna och effektivisera sitt arbete.
- Riktlinjer för avvägningen mellan föreningens respektive medlemmarnas intressen.
- Vattenskador i fastigheten: hur förebyggs de och vem ska betala om de ändå uppstår?
- SBCs samarbetsavtal med If/Skandia-banken angående fastighetsförsäkring.
- Väntade förändringar i Bostadsrättslagen.
- Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsbildning som nu introduceras på den svenska bostadsmarknaden.



- Nyheter kring SBCs mönsterstadgar och ordnings-/trivselregler.
- Intressanta rättsfall och avgöranden i Bostadsrättsnämnden.
- Vilka åtgärder styrelsen kan vidta för att förbättra föreningens skattesituation. Är exempelvis skatteplanering tillåten?

## Tid

Torsdag 14 söndag – 17 november 2002.

## Plats

Hotel Montblanc, bättre turistklasshotell, nybyggt sedan slutet av 2000. Centralt beläget i närheten av Plaza Catalunya, Las Ramblas och de gotiska kvarteren.

## Pris

Grundpris för resa, kost och logi: 8 400 SEK. I priset ingår flyg Stockholm–Barcelona o r, reseoms, skatter och säkerhetsavgifter, transfer med lokalguide, tre natters inkommer i dubbelrum med frukost, välkomstmiddag på torsdagen, konferenslunch på fredagen.

Kursdeltagare har möjlighet att ta med en medresenär i mån av plats.

Kursavgift: 2 900 SEK, exkl moms.

Kursdokumentation ingår.

Tillägg: Enkelrumstillägg 1 400 SEK.

Frivilligt avbeställningsskydd: 300 SEK per person.

## Övrigt

För resan gäller de allmänna bestämmelser som är antagna av företrädare för resebranschen och Konsumentombudsmannen. Det innebär att reservation görs för eventuella prisändringar beroende på valutaförändringar.

## Anmälan senast den 12 september

Anmäl dig senast torsdagen den 12 september 2002. OBS att platsantalet är begränsat.

För ytterligare upplysningar är du välkommen att ringa till Christer Högbeck, 08-775 72 00.

Anmälan kan även ske på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

Jag/vi anmäler mig/oss att delta i SBCs bostadsrättskurs i Barcelona den 14–17 november 2002.

Jag önskar enkelrum.

Jag/vi önskar avbeställningsskydd.

**Vi vill ha din anmälan senast torsdagen 12 september 2002.**

**OBS! Platsantalet är begränsat!**

**Anmälan till Barcelona är bindande.**

Föreningens namn: \_\_\_\_\_

Medlemsnr: \_\_\_\_\_

Föreningens adress: \_\_\_\_\_

Deltagare 1: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_

Telefon dagtid: \_\_\_\_\_

Medresenär: \_\_\_\_\_

Deltagare 2: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_

Telefon dagtid: \_\_\_\_\_

Medresenär: \_\_\_\_\_

Posta eller faxa anmälningsalongen till: SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm.  
Fax 08-775 73 48.

Kopiera gärna talongen vid anmälan av ytterligare kursdeltagare.

## Skatter

# Enklare att räkna ut rätt fastighetsskatt

Det hårt kritiserade systemet med omräkning av taxeringsvärdet varje år har tagits bort och i stället har ett system med förenklad fastighetstaxering införts. Förenklade fastighetstaxeringar ska äga rum för småhusenheter och för hyreshusenheter, dit bostadsrättsföreningar hör, under perioden mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna. Detta innebär att antingen en förenklad eller en allmän fastighetstaxering äger rum vart tredje år för respektive typ av taxeringsenhet.

Förberedelsearbetet inför den förenklade fastighetstaxeringen ska vara mindre ingående än vid den allmänna fastighetstaxeringen. Normalt behöver fastighetsdeklaration inte lämnas.

Tidplanen för den allmänna fastighetstaxeringen har också ändrats. Dessa ska i

fortsättningen ske vart sjätte år räknat från och med år 2003 för småhus och år 2007 för hyreshusenheter (bostadsrättsföreningar).

Förenklade fastighetstaxeringar ska göras vart sjätte år räknat från och med 2004 för hyreshusenheter (bostadsrättsföreningar) och från och med år 2006 för småhus.

Förändringarna trädde i kraft den 1 januari 2002 och tillämpas för första gången vid fastighetstaxeringen år 2003. Omräkningen ska dock slopas successivt. För år 2002 ska det göras en omräkning för småhus och hyreshus, och för år 2003 ska det göras en omräkning för hyreshus.

(Prop. 2001/02:43)

*Peder Halling*  
[peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

## Juridik

# Nya mönsterstadgar

För närvarande genomförs en översyn av SBCs mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar. Föreningsstadgar behöver ses över med jämna mellanrum för att anpassas till ändrade förhållanden och uppfattningar i föreningsvärlden. Redan i september kommer medlemsföreningar att kunna hämta stadgarna kostnadsfritt från SBCs hemsida ([www.sbc.se](http://www.sbc.se)).

Bland annat ska bestämmelsen om underhåll få ett tydligare och mer lättförståeligt innehåll. Förbudet mot diskriminering vid medlemsantagning skrivs in i stadgarna, regleringen av andelstal justeras och bestämmelsen för hur årsavgift beräknas får en ny lydelse.

*Peder Halling*  
[peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

## Redaktion

**Ansvarig utgivare** Göran Olsson  
**Redaktionsråd** Ingvar Johansson,  
Chris Hammar, Peder Halling, Mats Lindén, Anna  
Mölgård och Torsten Gustafsson  
**Produktion** Catherine Johnsson/  
Journalistgruppen AB,  
**Form** Magdalena Taubert/  
Journalistgruppen AB  
**Repro** Turbin AB  
**Tryck** Primatryck  
**Adress** SBC, Luntmakargatan 18,  
Box 1353, 111 83 Stockholm  
**Tel** 08-775 72 00  
För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Från och med nu ser SBCs logotyp ut så här:



Läs mer på 

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## Frågor&Svar

**? Vi är en liten förening som har svårt att få ihop en styrelse. Kan stämman välja in två personer som tillhör samma hushåll (och tillsammans har en röstlängd) som styrelseledamöter, styrelseledamot och suppleant eller suppleanter?**

**!** Om inte stadgarna säger annat är det tillåtet. Lämpligheten kan dock diskuteras. Det är att föredra och sträva efter att "spridningen" på ledamöterna och även suppleanterna är så bred som möjligt vad gäller erfarenheter, kunskaper inom för föreningen viktiga områden, kompetensen för uppdraget samt även att så många trappuppgångar, hus eller delar av en stor fastighet som möjligt finns representerade.

**? Måste styrelsen godkänna en ledamots begäran om att avgå innan han/hon kan avsäga sig sina uppdrag i styrelsen?**

**!** Nej! Styrelseledamoten avgör själv när han/hon vill avsluta sina uppdrag. Anmälan om avgång skall göras hos styrelsen. När detta skett är saken klar och något godkännande behövs inte.

*Chris Hammar*  
[chris.hammar@sbc.se](mailto:chris.hammar@sbc.se)

## Ny lag om kooperativ hyresrätt

Riksdagen har antagit en ny lag om kooperativ hyresrätt. Denna nya upplåtelseform för bostäder är en mellanform mellan vanlig hyra och bostadsrätt och kan liknas vid en ekonomisk förening. Den nya lagen gäller då hyresvärden är en kooperativ hyresrättsförening där hyresgästerna är medlemmar. Det kommer att finnas två typer av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen, där föreningen äger husen och föreningar enligt hyresmodellen, där föreningen hyr huset med lägenheterna. En hyresgäst som flyttar från huset kommer inte att kunna sälja den kooperativa hyresrätten, men ska kunna få tillbaka betalade insatser.

Den nya lagen trädde i kraft den 1 april 2002 efter flera års försöksverksamhet (prop 2001/02:62).

*Peder Halling*  
[peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)