



INU ENESCUPRESENS BILD

Dags att budgetera för 2003

Nu är det hög tid att föreningen gör en ekonomisk planering för år 2003.

Det är många delar som ska vägas samman i föreningens budget.

Reparationer och underhåll

Börja med att ta reda på de ekonomiska konsekvenserna av de investeringar som styrelsen har gjort under det gångna året. Vid den årliga fastighetsbesiktningen under sommarmånaderna fastställdes både pris och tidpunkt för kommande åtgärder. I samband med detta uppdaterades också föreningens underhållsplan för det långsiktiga och periodiskt återkommande underhållet av fastigheten.

Drifts- och räntekostnader

Föreningen bör gå igenom sina driftskostnader för innevarande år och kontrollera att de befinner sig på en rimlig nivå. Hur mycket priserna kommer att öka under 2003 är svårt att förutsäga, men marknaden förutspår en allmän höjning på minst

6 procent. Ska föreningen sätta om lånen under nästa år bör den i god tid kontakta några olika kreditgivare för att få offert.

Skattesituationen

Föreningens skatt är avhängig utvecklingen av taxeringsvärdena och omräkningstalen fastställs först den 30 november (se notis sid 2). Om föreningen inte tidigare har betalat statlig inkomstskatt bör man ta reda på om det finns så mycket ackumulerat skattemässigt underskott kvar att den slipper betala statlig skatt även 2003.

Balanserad budget

Föreningens budget bör balansera, i alla fall över ett antal år. En förening som ständigt går med underskott urholkar sin ekonomi och kommer med tiden hamna i en

svår ekonomisk situation. Lokalhyresgäster vars kontrakt löper ut under nästa år ska nu sägas upp ifall föreningen vill omförhandla hyran. Den sista möjligheten för föreningen att balansera sin budget är att höja avgiftsnivån för medlemmarna.

Likviditetsbudget/plan

När ska driftskostnader, skatt, investeringar och amorteringar betalas? För att kunna planera behovet av att eventuellt ta upp nya lån och betala sina utgifter måste föreningen se över sin likviditet över året i samband med att budgeten görs för nästa år. Ytterligare ett hjälpmedel för föreningens planering av sin ekonomi är att upprätta en plan för de kommande fem eller tio åren.

*anna.molgard@sbc.se och
mats.linden@sbc.se*

Kampanj ska rädda liv i Stockholm

Stockholms brandförsvars stora informationskampanj »Brandvarnare räddar liv« påbörjades den 21 oktober. Syftet är att stockholmarna ska bli medvetna om nyttan med en brandvarnare. Alla hushåll ska också få en brandvarnare installerad.

Vid brand handlar det om minuter innan röken och gasen gör dig medvetlös. Du måste vakna så fort som möjligt och ta dig ut. En fungerande brandvarnare kan rädda ditt liv. Därför har Stockholms brand- och räddningsnämnd beslutat att varje hushåll i Stockholm ska förses med minst en fungerande brandvarnare innan den 1 januari 2003.

Det är bostadsrättsföreningens ansvar att se till att fastighetens lägenheter utrustas med en fungerande brandvarnare. Därefter är det den boende som ansvarar för att den fungerar. Om en bostadsrättsförening inte installerat brandvarnare har Stockholms brandförsvaret rätt att kräva att detta ska åtgärdas. Vid upprepad underlä-

telse kan bostadsrättsföreningen tvingas att vid vite installera brandvarnare.

Läs mer på www.brandvarnare.com och www.brand.stockholm.se. På SBCs hemsida www.sbc.se finns produktblad, prisuppgifter och beställningstalong för brandvarnare.

peder.halling@sbcs.se



Höjda fastighetsskatter i hela landet

En fortsatt höjning av taxeringsvärdena – och därmed fastighetsskatten – blir resultatet av Riksskatteverkets (RSV) förslag om nya så kallade omräknings-tal. RSVs slutgiltiga beslut kommer i månadsskiftet november/december.

Förslaget innebär att fastighetsskatten för bostäder höjs med åtta procent i Stockholms centrala delar. Större delen av Stockholms län, samt Eskilstuna, Linköping, Umeå, Västerås och Örebro får en höjning på sex procent. I Göteborg och Malmö blir taxeringsvärdena oförändrade.

Motsvarande siffror för lokaler är en ökning med sju procent i Stockholms centra-

la delar. Eskilstuna, Linköping, Umeå, Västerås och Örebro får en höjning på fyra procent medan Göteborg och Malmö landar på en procent. I Stockholms län sänks taxeringsvärdet för lokaler med en procent.

Omräkningstalen fastställs årligen och ska spegla prisutvecklingen på orten.

Fastighetsskatten, som är en halv procent av taxeringsvärdet för bostäder och en procent av taxeringsvärdet för lokaler, kommer därför att öka i motsvarande grad.

Därtill kommer inkomstskatten, som också beror på föreningarnas intäkter och utgifter för räntor, att öka i motsvarande grad.

RSVs beslut presenteras på www.sbc.se.

Internet för små föreningar

Via bredbandsleverantören Bostream erbjuds nu SBCs medlemmar ännu snabbare Internetanslutning tack vare en kombination av två olika tekniker: LAN och VDSL.

VDSL står för »very high speed digital subscriber line« och är en vidareutveckling av ADSL. Tekniken innebär att föreningens fastighet ansluts till Internet via det befintliga telefonnätet, det vill säga koppar-kabeln för telefoni. Därefter byggs ett internt nätverk (ett så kallat Local Area Network) i huset.

Att installera VDSL är enkelt, och det behövs ingen dyr utrustning förutom dragnings av ett nätverk. På så sätt kan mindre föreningar som har svårt att bekosta bredband ändå få tillgång till en snabb Internetuppkoppling.

Bostream kräver inte, som många andra leverantörer, ett visst antal abonnenter för att bevilja anslutning. Föreningar som vill ansluta sig till tjänsten måste dock ligga inom ett område som är utbyggt för VDSL.

Detta ingår i tjänsten

Med VDSL är det möjligt att vara uppkopplad mot Internet i hastigheter på upp till 8 Mbps samtidigt som du pratar i telefonen.

I tjänsten ingår en fast IP-adress per hushåll, vid behov kan fler installeras.

Föreningen tecknar ett separat avtal direkt med Bostream. Anslutningsavgiften kan variera beroende på föreningens storlek och läge.

För fullständiga villkor, kontakta Bostream på gruppbokning-sbc@bostream.com eller ring lanstream kundservice på 090-20 80 850.

Läs mer på:

www.sbc.se

12345678910

Rätt sophantering sparar pengar

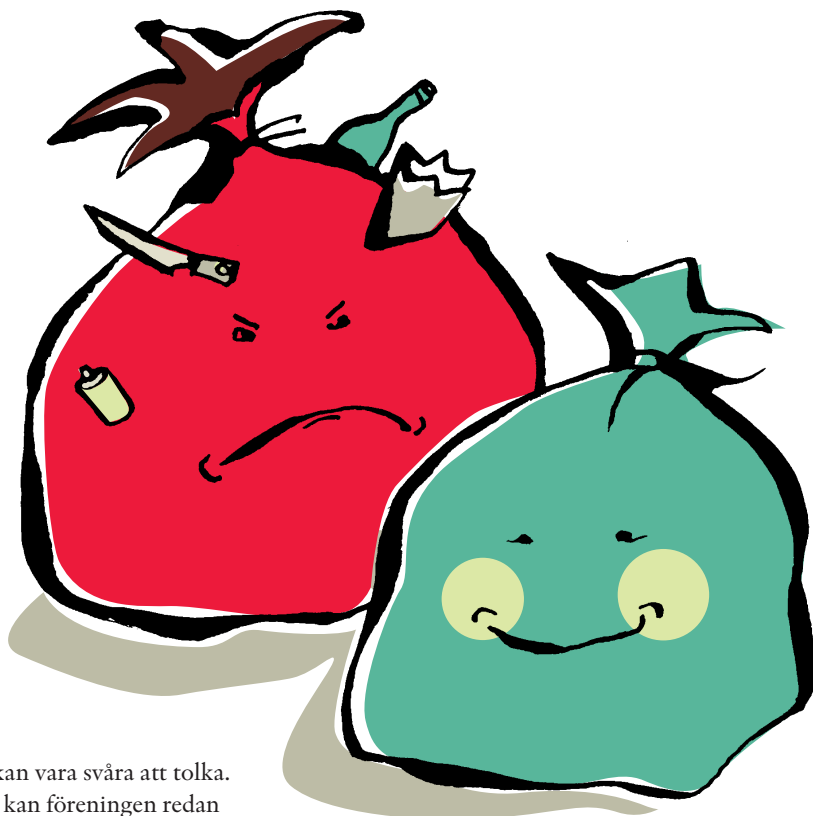
Trenden är entydig. En allt större del av hushållsavfallet ska sorteras och alla fastigheter ska utrustas med avfallsutrymmen i markplan. Det nuvarande soputrymmet är sannolikt för litet, men kanske finns det andra ytor som kan friställas. En förutseende förening som planerar sin sophantering kan spara pengar.

Det finns många lagar och regler för hur våra sopor ska hanteras. Men i praktiken är det upp till varje kommun att bestämma hur insamlingen av sopor ska gå till. I Malmö har man infört ett förbud mot insamling av hushållssopor i säckar vilket gör att bostadsrättsföreningarna tvingas bygga sophus på gården. På andra håll stoppas försöken med källsortering på grund av besvär med lukter. I vissa områden är det kärl som gäller, i andra ska avfallet samlas i plast- eller pappsäckar.

Kommunernas avfallstaxor varierar beroende på vilken typ av insamling som är på modet. Det är värt att studera kommunens renhållningsordning och taxor även

om de kan vara svåra att tolka. Kanske kan föreningen redan idag spara pengar genom att byta ut den befintliga sopbehållaren mot en annan modell, eller genom att stänga av sopkomprimatorn.

Det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för att de kommunala reglerna följs. Ska föreningen bygga ett nytt soprum krävs i de flesta fall både bygglov och bygganmälan. Drifts- och kapitalkostnaden skiljer sig mycket åt beroende på lösningen. Därför bör föreningen anlita en konsult för att få hjälp med att välja det mest fördelaktiga alternativet. Det går också bra att kontakta SBC liksom de största avfallsinsamlingsföretagen, vars projektörer är specialiserade på soputrymmen.



HELENA HALVARSSON

Nyttiga länkar

Stockholms avfallstaxa:

<http://www.renhallning.stockholm.se/flerbostad/avgifter.html>

Praktiska tips om avfallshantering:

<http://www.sbk.stockholm.se/ByggInfo/avfall/index.htm>

Göteborgs taxa:

http://www.krets.goteborg.se/06_vatten_och_avfall/avfallstaxa.html

Malmös taxa:

http://www.malmo.se/see/work/10456/taxor_hush_flerfam.pdf

Råd för avfallshantering

Hur bör föreningen förvara sina sopor? Det är inte så lätt att veta. Stockholms stadsbyggnadskontor ger dessa tips – men tänk på att kraven varierar i olika kommuner.

- Hushållssopor ska samlas i engångssäckar à 240 liter eller i rullkärl. Avfall ska kunna hämtas från fastigheten med kärra, rullkärl eller med hjälp av maskinell utrustning. Tungt lyft får ej förekomma.
- Dörrar och passager ska vara minst 100 cm breda. Soprum och hämtningsvägar ska ha god belysning och ventilation. Soprum ska utgöra egen brandcell. Väggar och dörrar mot angränsande brandceller

ska klara en brand på 60 minuter i ett flerfamiljshus.

- För rengöring ska det finnas en tappvattenkran med slang samt golvbrunn. Tillräckligt utrymme ska finnas för rengöring runt utrustning som till exempel sopkaruseller.
- Utrymmen för hushållssopor ska anpassas för att klara sophämtning en gång per vecka. Dimensionera utrymmet vid ombyggnad så att soporna får plats. Ett hushåll om 3 rum och kök beräknas generera cirka 18 liter per dygn.
- Det bör också finnas ett grovsoprum för skrymmande avfall och plats för källsortering.

Planera för ytor

Kraven på källsortering av sopor kan vara svåra att tillgodose, särskilt för föreningar i innerstäderna. Ibland är det nödvändigt att frigöra ytor som används för andra ändamål. Om föreningen behöver komma åt ytor måste detta planeras i mycket god tid.

Hyresgäster är inte skyldiga att flytta från en lokal bara därför att föreningen behöver komma åt ytan. För att undvika en situation där föreningen kan bli skadeståndsskyldig är det därför viktigt att hantera denna typ av frågor på ett korrekt juridiskt sätt.

Kontakta SBCs jurister på www.sbc.se för rådgivning.

Juridik

Ny bostadsrättslag:

Lättare hyra ut i andra hand - farligare slarva med avgiften

SBC Direkt har tidigare sammanfattat förslagen till ändringar i bostadsrättslagen. Med början i detta nummer fortsätter vi att redogöra för några av de förslag som tydligast påverkar styrelsearbetet i en bostadsrättsförening. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2003.

Andrahandsuthyrning

Den kanske mest påtagliga förändringen är att den nya lagen betonar att bostadsrättsföreningarna bör ha en generös inställning till andrahandsuthyrning. Lagstiftarna överlåter på de rättsprövande instanserna att utforma en praxis. Det enda som fordras är att skälen för andrahandsuthyrning ska vara beaktansvärda. Lagen kommer inte heller att innehålla någon tidsgräns för hur länge en lägenhet får hyras ut i andra hand. Det blir alltså en tydlig skillnad mot hyreslagen som specificerar ett antal konkreta fall då andrahandsuthyrning ska tillåtas.

Slarv med avgiften

En annan nyhet är att medlemmar som inte betalar sin årsavgift till föreningen i tid kan förlora nyttjanderätten till lägenheten. Om lägenhetsinnehavaren dröjer med betalning mer än en vecka efter förfallodagen anses nyttjanderätten förverkad. För den som hyr en allmän lokal i fastigheten gäller två vardagar. Nyttjanderätten kan emellertid återvinnas om årsavgiften betalas inom tre veckor, eller två veckor för lokaler. Detta ska föreningen skriftligt meddela lägenhetsinnehavaren.

Tidigare har bostadsrättsföreningar saknat sanktionsmöjligheter mot den som vid upprepade tillfällen är sen med betalning av årsavgiften. Nu skärps lagen på denna punkt, med resultatet att slarviga lägenhetsinnehavare går miste om möjligheten till återvinning och riskerar att förlora lägenheten.

mats.lindback@sbc.se

Kursaktuellt

Extra styrelsekurs i december

Kursen Att sitta i styrelsen är populär bland SBCs medlemmar. Trots att den ges fyra gånger under hösten på SBCs stockholmskontor har samtliga kurser redan blivit fullteknade. En extra styrelsekurs kommer därför att anordnas.

Kursdatum: torsdagen den 12 december kl 17-21. **Adress:** SBCs kontor, Luntmakargatan 18, Stockholm. **Pris:** 1295 kr.

Om två eller fler deltagare anmäler sig från samma förening betalar övriga deltagare 895 kronor.

Anmäl dig genom att ringa eller skicka e-post direkt till vårt kurskansli på: tel: 08-775 73 06, e-post: elise.segefalk@sbc.se.

För övriga kurser runt om i landet se kurskatalogen eller vår hemsida, där det också går bra att anmäla sig.

peder.halling@sbc.se



Redaktion

sbcdirekt@sbc.se

Ansvarig utgivare Göran Olsson

Redaktionsråd Ingvar Johansson,

Chris Hammar, Peder Halling,

Torsten Gustafsson, Anna Mölgård,

Mats Lindén och Mats Lindbäck

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.



Frågor&Svar

? Finns det några grundregler när det gäller föreningens firmateckning?

! Styrelsens uppdrag är att representera föreningen. Det är dock opraktiskt att låta hela styrelsen skriva under handlingar. Istället bör styrelsen utse minst två ledamöter som tillsammans tecknar föreningens firma.

? Vår förening måste genomföra underhållsarbeten i samtliga lägenheter, men en av medlemmarna vägrar släppa in oss. Vad kan vi göra?

! Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att låta föreningen gå in i lägenheten när arbete ska utföras som föreningen svarar för. Om medlemmen vägrar utan giltig anledning kan nyttjanderätten förverkas med konsekvensen att medlemmen tvingas flytta. För att komma in i lägenheten mot medlemmens vilja krävs att föreningen vänder sig till kronofogdemyndigheten och begär hjälp med handräckning.

? Kan styrelseledamöter väljas på olika tid?

! Ja. Det är till och med lämpligt att välja styrelseledamöterna för olika tid så att inte hela styrelsen byts ut på en gång. I stadgarna ska anges för hur lång tid styrelseledamöterna och suppleanterna ska väljas, maximal tidsperiod är fyra år.

Givetvis kan en ledamot sedan väljas om ett obegränsat antal gånger, såvida inte stadgarna säger annat.



Läs mer på:

www.sbc.se