

## Varmt eller kallt – en smaksak

**Näst skatten är uppvärmningskostnader den största utgiftsposten för bostadsrättsföreningar. Men det är inte lätt att ställa in en värmeanläggning så att alla i huset blir nöjda.**



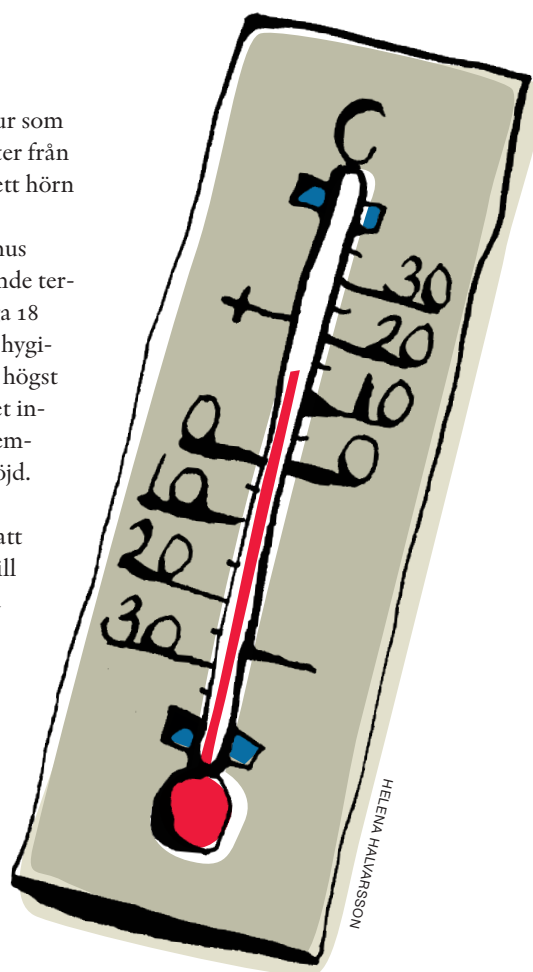
Vad som är ett behagligt inomhusklimat är oftast en väldigt personlig uppfattning. Mänskors olika vanor, skillnader i blodcirkulation och hur mycket vi rör oss i lägenheten spelar stor roll för upplevelsen. Också ventilationen inomhus, strålning, luftfuktighet, mängden textilier, och färger på väggarna gör att vi vid samma gradtal upplever temperaturen på olika sätt. 19–22 grader brukar dock de flesta människor tycka är en behaglig temperatur. En tumregel för fastighetsskötaren är att varje grad varmare än 20 ger fem procent ökade värmekostnader.

Enligt Socialstyrelsen är det en sanitär olägenhet om temperaturen under längre tid ligger under 16 grader i bostadsrum och 18 grader i hygienrum (Allmänna råd 1988:2, Termiskt inomhusklimat). Rikt-

värdet är en genomsnittstemperatur som mäts 0,6 meter över golvet, en meter från ett fönster och en halv meter från ett hörn i lägenheten.

I Boverkets regler för nybyggda hus rekommenderas ett »tillfredsställande termiskt inomhusklimat«, det vill säga 18 grader i rum respektive 20 grader i hygienrum. Golvtemperaturen får vara högst två grader kallare. Dessutom ska det inte skilja mer än tre grader mellan temperaturen i huvud- respektive fothöjd.

Riktas det kritik mot uppvärmningen i föreningen är ett bra tips att låna ut enkla digitaltermometrar till dem som klagar. Kontrollera också att termostatventilerna fungerar och att inga stora möbler står framför elementen. Genom att låta de boende själva samla in fakta kan föreningen starta en konstruktiv dialog kring komfort, uppvärmning och kostnader.



### Underhåll

## Ibland blir det stopp i avloppet

Bubblande, gurglande ljud och gungande vattennivåer i toalettstolen kan tyda på att det håller på att bli stopp i avloppssystemet. Dålig lukt i kök, badrum eller toaletter är andra tecken på detta. Särskilt i hus med många horisontellt dragna ledningar kan fett och smuts slamma igen ledningarna. Problemen kan även uppstå i hus

med relativt nya stammar. Om ni har problem kan det finnas anledning att i förebyggande syfte anlita en spolfirma. Kontrollera också att avloppssystemets luftintag på taket eller vinden inte är igensatt. Beroende på antalet avlopp och toaletter ligger kostnaden kring 700–1200 kronor per lägenhet. Stopp i avloppssystemet som

kräver jourtryckningar är dyrare och kräver oftast ytterligare insatser.

SBC har tecknat ett ramavtal med ett företag som (för de förvaltade föreningarna) gör rent i både horisontella ledningar och de vertikala stammarna.

För mer information, kontakta  
[mats.linden@sbcs.se](mailto:mats.linden@sbcs.se).

# Ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt

## - ett Stockholmsfenomen

**47 500 hyresrätter har under 1990–2001 ombildats till bostadsrätt. Fyra av fem ombildningar har skett i Stockholmsregionen. Det visar Boverkets specialstudie av omvandlingen av hyresrätt till bostadsrätt.**

Av det totala antalet ombildningar har 38 400 skett i Stockholmsregionen, och 34 500 har skett i Stockholms kommun.

I landets övriga större städer har ombildningarna skett i mindre omfattning. Under perioden har 2 800 lägenheter ombildats i Göteborg. I Malmö är siffran 1 100, i Uppsala 400, i Sundsvall 300 och i Norrköping 100 lägenheter.

En relativt liten andel av hyresbeståndet har alltså ombildats. I Stockholm motsvarar ombildningarna under perioden 13 procent av hyresbeståndet år 1990. För Göteborg, Malmö och Uppsala är motsvarande siffra cirka 2 procent av respektive kommuns hyresbestånd år 1990.

– Stockholm har blivit mer likt Malmö, säger Martin Hedenmo, analyschef på Boverket. Andelen hyresrätter i flerbostadshus i Stockholm har minskat från 75 procent 1990 till 65 procent år 2001, det vill säga samma andel som för Malmö.

## 2001 rekordår för ombildningar

Under 2000 och 2001 ombildades rekordmånga hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms stad – mer än 19 000 lägenheter i 658 föreningar. Det kan jämföras med drygt 18 000 ombildade lägenheter under 1980-talet och cirka 15 000 under hela 1990-talet. Uppgifterna kommer från Stockholms stads statistikkontor, USK, i en färsk rapport.

I år har ombildningarna fortsatt, men på en något lägre nivå. Fram till augusti i år hade drygt 4 000 lägenheter ombildats i Stockholm.

Till skillnad från vad som hävdats i media om "allmännyttans utförsäljning" är något fler än hälften av de nya bostadsrätterna före detta privata hyresrätter. De fem största föreningarna (Draken 12, Tullstu-

gan 3, Hjälmarens-Sköntorp, Herden 1999 och Vitbetan 3) innehåller vardera mellan 294 och 230 lägenheter.

Det var länge en tumregel att ungefär en tredjedel av lägenheterna i Stockholms stad ägdes av kommunen och en tredjedel av privata ägare medan en tredjedel av lägenheterna var bostadsrätter. Efter de senaste årens ombildningar består beståndet nu av 28 procent allmännyttiga lägenheter, 33 procent privata hyresrätter och 39 procent bostadsrätter. Relationen mellan bostadsrätter och hyreslägenheter är alltså 40–60. I Stockholms innerstad har dock förändringarna varit större. Där har andelen bostadsrätter ökat från 29 procent år 1999 och utgör nu för första gången över hälften av alla bostäder.



## Utebliven säljrusch

Det är inte vanligare att boende flyttar från nyligen ombildade bostadsrättsföreningar än från hyresrätter. Det konstaterar tidningen Metro den 21 oktober 2002.

Metro har givit Statistiska Centralbyrån (SBC) i uppdrag att jämföra antalet utflyttade från olika typer av fastigheter i Stockholms församlingar mellan åren 1999 och 2000.

Farhågorna om att ombildningar skulle leda till spekulationer verkar inte ha besannats. Siffrorna visar att andelen omflyttningar ligger på sammanlagt 25–30 procent för de undersökta åren oberoende av om huset är ombildad eller inte.

## Mer om nya bostadsrättslagen

I SBC Direkt nr 7 berättade vi om de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen. Här redovisas några av de förslag som tydligast påverkar styrelsearbetet i en bostadsrättsförening lite mer ingående.

Vilka åtgärder en bostadsrättshavare får göra utan styrelsens tillstånd är en källa till tvister. Regeringen föreslår därför att begreppet »väsentliga förändringar« förtydligas.

Fortsättningsvis kommer det att krävas tillstånd från styrelsen om förändringen i lägenheten medför ingrepp i bärande konstruktioner, innefattar ändringar av gas-, vatten- eller avloppsledning eller är till påtaglig skada för föreningen.

Med det sistnämnda avses ändringar av lägenhetens karaktärsdrag eller kulturhistoriska värde. I alla andra fall får bostadsrättsinnehavaren bygga om utan att fråga styrelsen.

### När de boende inte tar sitt ansvar

I förslaget öppnas nu en möjlighet för föreningen att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som denne har ansvar för, men struntar i att åtgärda. Det handlar om situationer i huset då de boendes sä-

kerhet äventyras eller om det finns risk för omfattande skador på annans egendom. Felaktiga elinstallationer och läckande duschkabiner är några exempel.

### Bekämpa buslivet

Reglerna som gäller störande grannar anpassas till hyreslagen. En person som trots uppmaning fortsätter att störa sina grannar kan sägas upp och tvingas flytta. Till skillnad mot i hyresrätter krävs här ingen anmälan till socialnämnden.

### Deponering av årsavgiften

Regeringen avvisar förslaget att ge bostadsrättsinnehavare rätt att på samma sätt som hyresgäster deponera årsavgiften hos länsstyrelsen. Motiveringen är att det inte finns tillräckliga skäl för att införa detta system för bostadsrätter. Tvister i bostadsrättsföreningar bör i första hand lösas demokratiskt inom föreningen.

## Ny teknik ger förenklade elräkningar

Med hjälp av ny teknik blir det enklare att läsa av elmätarna. Det framgår av Energimyndighetens utredning »Månadsvis avläsning av elmätare« som SBC fått på remiss. Förslaget väntas kosta elnätsföretagen 10 miljarder kronor.

Det mesta talar ändå för att dessa inom en femårsperiod kommer att montera nya elmätare på alla de 5,3 miljoner så kallade uttagspunkter som finns i Sverige. Installationerna börjar hos de största förbrukarna, dit troligen de flesta bostadsrättsföreningar räknas.

I och med detta försvinner också de preliminära debiteringarna i förskott och mycket av det som gör elräkningarna krångliga att förstå.

SBC menar i sitt remissvar att regeringen i första hand bör lagstifta mot preliminärdubiteringarna. Om elräkningarna därefter kommer per månad, kvartal eller helår bör avgöras mellan kund och leverantör.

SBC understryker också vikten av att de nya elektroniska mätarna är små, så att det går att frigöra utrymme där de nuvarande mätarna sitter.

## Första hjälpen för styrelser

Medlemskapet i SBC ger föreningarna vissa förmåner. Bland annat ingår kostnadsfri rådgivning per telefon eller via medlemsidorna på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

Rådgivningen är begränsad till enklare juridiska frågor och syftar till att bistå styrelsen genom att ge svar på korta frågor eller att ge råd inför fortsatt handläggning av olika ärenden.

Rådgivningen är en form av »första hjälpen« i olika frågor. Tjänsten begränsas till vad som kan avhandlas direkt på telefon. Svårare juridiska spørsmål omfattas inte utan handläggs av våra jurister runt om i landet mot sedvanligt juristarvode.

SBCs telefonrådgivning är öppen för alla medlemsstyrelser måndag–fredag klockan 10.00–12.00 samt 13.00–15.00.

»Fråga SBC« är öppen dygnet runt och svar ges oftast inom 24 timmar under arbetsveckan. Adressen är [www.sbc.se](http://www.sbc.se), logga in med föreningens namn och medlemsnummer hos SBC.

Formulera frågan kort så får ni också snabbare svar. Alltför långa och komplicerade frågor är inte lämpliga för denna snabbvarsservice.

[marianne.mahlqvist@sbcs.se](mailto:marianne.mahlqvist@sbcs.se)



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

## Bokslut

# Dags att stänga böckerna

**Innan året är till ända är det dags att planera inför bokslutsarbetet. En metod är att gå igenom den senaste balansräkningen. Säkert finns det frågetecken som bör åtgärdas.**

Det finns en mängd frågor som måste besvaras innan böckerna kan stängas för året. Det är med andra ord hög tid att ta sig an dem nu. Ta hjälp av SBCs checklista.

- Gör en tidplan för arbetet med bokslutet. Kontakta revisor och valberedning så att de kan förbereda sitt arbete. Börja planera förvaltningsberättelsen genom att gå igenom årets styrelseprotokoll.
- Hur står det till med föreningens likviditet? Kanske det går att avsluta några bankkonton med låg ränta. Se också till att nivån på checkkrediten är rätt.
- Finns det pengar på postgirot som kan flyttas till konton med bättre ränta? Stämmer kontoutdragen? Om inte, sök underlag eller fråga banken.
- Ska gamla hyres- eller kundfordringar lämnas till inkasso, förhandlas om eller skrivas av?
- Se efter om det finns kostnader som bokförts som reparationer och som ska aktiveras över flera år. Ta reda på hur lång avskrivningstiden ska vara.
- Se över föreningens skulder. Är lånen placerade på bästa sätt? Bör de rörliga lånen bindas? Kanske finns det skulder som behöver regleras innan årsskiftet.

## Vi byter växel

Ursäkta stöket – SBC byter telefonväxel. Det kan tidvis innebära att det är svårt att nå oss. Har du problem att komma fram, skicka e-post till [sbc@sbc.se](mailto:sbc@sbc.se) så kontakter vi dig så snart som möjligt.

Välkommen  
att läsa mer på:  
[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## Medlemmar

# Sänkt avgift för SBCs bosparare

**Trots den senaste tidens dåliga utveckling för fondsparande konstaterar SBC en stark tillströmning av nya bospar-medlemmar.**

– Utvecklingen är en bekräftelse på medlemmarnas tilltro till SBCs bostadsprofil och lägenhetserbudanden, säger Chris Hammar, marknadschef på SBC.

Under november månad genomförs en marknadsundersökning för att ta reda på bospararnas önskemål och synpunkter om framtida boende. Resultatet redovisas vid årsskiftet.

SBC har i flera steg förbättrat villkoren för bosparande. Inträdesinsatsen har sänkts från 500 kronor till 100 kronor, och årsavgiften har tagits bort för alla som sparar med minst 100 kronor i någon av boponderna. Från årsskiftet sänks dessutom fondavgiften med 0,5 procent genom att SBC sänker sin del av avgiften. Trots upprepade förhandlingar fortsätter Handelsbanken att ta ut en förvaltningsavgift på 1,5 procent.

## Redaktion

[sbcdirekt@sbc.se](mailto: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.

 **sbc**  
Sveriges  
BostadsrättsCentrum

## Frågor&Svar

### Hur länge måste föreningshandlingar sparas?

**? Hur länge måste föreningshandlingar sparas?**

**!** Bostadsrättsföreningar är enligt bokföringslagen skyldiga att bevara räkenskapsinformation under minst tio år från utgången av det kalenderår då räkenskapsåret avslutades. Det gäller även elektroniskt material i läsbar form. Alla handlingar som är av betydelse för att belysa föreningens ekonomiska förhållanden ska finnas i ordnat skick och förvaras på betryggande och överskådligt sätt. Förutom räkenskapshandlingar räknas även stäm- och styrelseprotokoll som sådana, och bör alltså förvaras i minst tio år. Med tanke på kommande generationer och det historiska värdet bör protokoll och liknande handlingar bevaras under betydligt längre tid.

**? Finns det någon statistik på vad som är gällande marknadshyra på lokaler?**

**!** Nej, det finns det inte men SBC arbetar på att söka skapa sådan statistik. Hyresvärden är skyldig att själv ta reda på vad som är så kallad marknadshyra för den sorts lokal det är fråga om. Fråga runt i området vad som gäller för likvärdiga lokaler eller låt en lokalvärderare utreda saken. Tar föreningen högre hyra än marknadshyran kan den bli skadeståndsskyldig gentemot hyresgästen.

**? Vad innebär det för föreningen att godkänna att en lägenhet byggs om?**

**!** Ett godkännande innebär i princip fritt fram för andra medlemmar att göra motsvarande enligt den föreningsrättsliga likabehandlingsprincipen. Det är också viktigt att föreningen som fastighetsägare synar/kontrollerar att arbetena utförs fackmannamässigt.