

sbcdirekt

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

SBC startar nytt bredbandssamarbete

Frågan om bredband diskuteras i många föreningar. Många vill ha ökad kvalitet i bredbandsanslutningen och skapa mervärden. Därför har SBC träffat ett avtal med Ownit.

Det har varit svårt att speciellt i innerstäderna få leverantörerna intresserade av att leverera uppkopplingar eftersom husen ofta innehåller så få lägenheter. För att råda bot på detta har sbc träffat ett avtal med Ownit.

Ownit finns i dag i Sveriges större städer. De erbjuder kostnadseffektiva helhetslösningar avseende bredband och LAN-installation och deras sätt att arbeta innebär öppenhet och valfrihet. Ownit säljer enbart kommunikationen och inte andra tjänster vid sidan om. De avtalstider som tillämpas är tre år.

Förmånligt avtal

Ownit erbjuder fast pris på installation och anslutning mot internet med lägst 10 Mbps utan anslutningsavgifter. Installationskostnaden för bredbandsnätet är mellan 2 250 kr och 2 625 kr per uttag. Installationspriset inkluderar fastighetsnät, områdesnät och switchar, det vill säga all den utrustning som behövs för en färdig bredbandsanslutning. Föreningen äger redan från början all infrastruktur. Månadskostnaden är förmånlig jämfört med andra alternativ.

Den exakta månadskostnaden beror på geografiskt läge och antal hushåll samt vilket upplägg föreningen väljer för anslutningen. Om alla anslutningar i huset ska vara aktiva blir månadskostnaden per lägenhet för ett hus med tjugo lägenheter 256 kronor. Motsvarande månadskostnad för femtio och ett hundra lägenheter är 181 kronor respektive 156 kronor. Samtliga priser är inklusive moms.

Varje hushåll får en egen fast ip-adress, fem e-postkonton och eget hemsidesutrymme på 20 Mb. Inga inloggningsförfaranden behövs utan man är ständigt uppkopplad.

Mer information finns på SBCs webbplats www.sbc.se. Det går givetvis bra att också ringa Medlemsservice 08-501 150 15

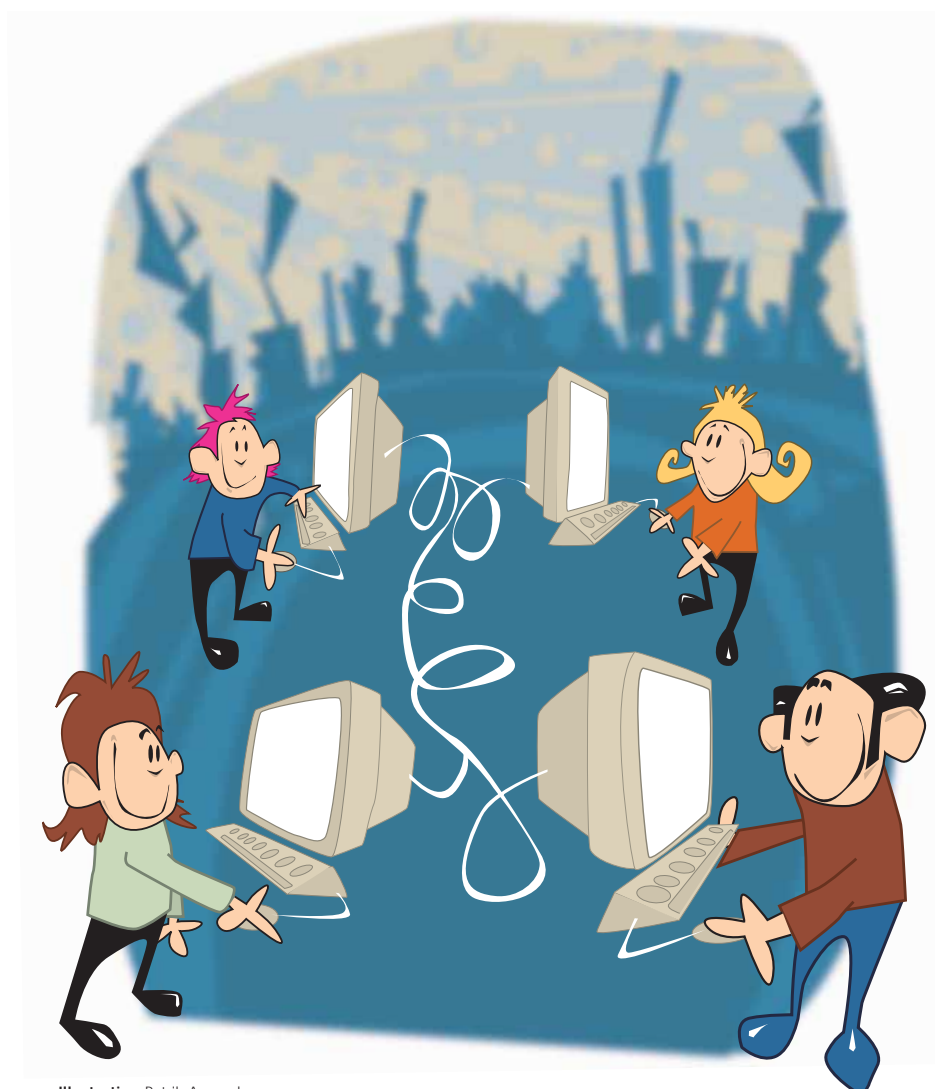


Illustration Patrik Agemalm

Fuktskador

I föregående nummer av sbc Direkt svarade vi på en läsarfråga om en fuktskada. En diskmaskin hos en medlem hade läckt vatten så golvet måste brytas upp. Vi konstaterade att föreningens fastighetsförsäkring ska utnyttjas, eftersom skadan inte bara hade drabbat lägenheten utan också själva fastigheten. Självrisken bör därför delas mellan diskmaskinsinnehavaren och föreningen i förhållande till skadornas omfattning i lägenheten och i resten av fastigheten.

Nu har många har ringt och undrat hur det egentligen hänger ihop. För frågan om fördelning av kostnaderna för vattenskador är nog det besvärligaste man kan hantera inom bostadsrättsföreningar.

En läsare undrade om ett fall där vatten har runnit ut i ett duschrum och det har blivit skador på den lägenhet där duschen är belägen, på föreningens delar av fastigheten och på lägenheten under.

Då är det således tre "ägare" som berörs. Troligen handlar det om en olyckshändelse, det vill säga man kan inte påstå att innehavaren i lägenheten med duschen har vållat olyckan.

Dela på kostnaderna

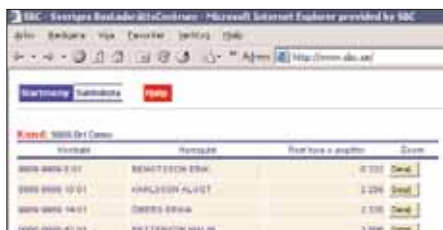
När det är en olyckshändelse så ska var och en ta kostnaderna för sin del av skadorna.

Lägenheten med duschen får ta sin del, föreningen sin del och lägenheten under sin del. Utnyttjas fastighetsförsäkringen är det självrisken som ska fördelas. Har man ett bostadsrätts-tillägg i sin hemförsäkring finns ibland möjlighet att ytterligare reducera sina kostnader.

Gränsdragningen mellan de olika ägarna är givetvis en svår uppgift och det går aldrig att hitta en absolut rättvisa. Men lägenheten över ansvarar för sina yt- och tätskikt, föreningen för trossbotten och lägenheten under för takytan. Problem uppstår med bruk som faller ner från tak och andra gränssnitt mellan ansvarsområdena. Enklarest är att låta byggfirman specificera de olika delarna i sin faktura.

Koll med Webbeko

Har vi betalat städaren? Släpar Pettersson fortfarande efter med avgiftsbetalningen? Klarar vi att hålla årets budget? Styrelsemötet är fullt av frågor. Med en internetuppkopplad dator och Webbeko går det att följa föreningens ekonomi dag för dag.



Varuslag	Varuslag	Varuslag	Varuslag
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000

I drygt fem år har tjänsten Webbeko funnits tillgå för föreningar som har sin ekonomiska förvaltning hos sbc. Från början innehöll tjänsten endast en resultat- och balansräkning. I dag finns också möjlighet att kunna se lägenhetsförteckning och lokalernas egenskaper och framför allt följa restlistan över obetalda avgifter och hyror dag för dag.

Möjligheten att följa föreningens resultatutveckling och ta ut dagsaktuella uppgifter till styrelsemötena är viktigt. För föreningens ekonomiansvarige är Webbeko också ett stöd i arbetet med att analysera hur de olika kostnaderna och intäkterna utvecklar sig. En del föreningar använder Webbeko som projektredovisning – då kan de under ett pågående arbete med till exempel fasaden kan zooma in kontot och se de fakturor som har blivit bokförda på kontot.

Redovisningen skyddas av unika lösenord. Naturligtvis kan man dela på tillgängligheten så att en eller flera styrelseledamöter kommer åt informationen. Glömmer man bort lösenordet kontakter man sin ekonom på sbc så ordnas ett nytt.

Aktuell bild

Eftersom data läses ut varje natt ger siffrorna en aktuell bild av föreningens likvida medel i bank och kassa. Alla inbetalningar av avgifter och hyror och betalningar av leverantörsfakturor och lån ses på kontot dagen efter in- eller utbetalningen. Verifikationer som bokförs manuellt kan ha någon dags fördröjning.

En kontroll i Webbeko ger också bekräftelse på att postgången har fungerat och att föreningens fakturor har nått SBC och blivit inlagda till betalning och vilken dag de har betalats.

Det senaste tillskottet i Webbeko är möjligheten att ta fram föreningens huvudbok, det ger ytterligare en möjlighet

att analysera föreningens ekonomi konto för konto.

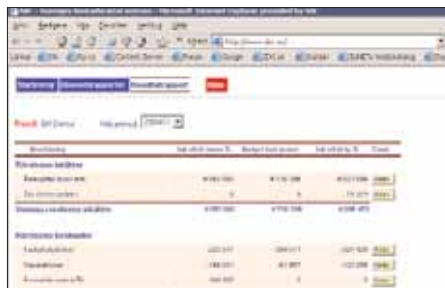
Restlistan är nog den funktion som används oftast. Föreningen behöver inte vänta på att papperslistor ska skickas från sbc utan kan dag för dag se vilka medlemmar som ännu inte har betalt sina avgifter eller hyror.

Bättre insyn

Uppgifterna under knappen Kontrakt i Webbeko kan ge hjälp att svara på frågor från mäklare och banker om ytuppgifter, årsavgift och vilket förmögenhetsvärde som lägenheten hade senaste årsskiftet. Behöver man veta hur ägarfördelningen ser ut och medlemmarnas personnummer kan man se detta också i en och samma bild.

En vanlig synpunkt från Webbeko-användarna är att man upplever att man har fått en närmare kontakt med sin redovisning sedan man har börjat använda tjänsten.

Utvecklingen av Webbeko fortsätter, bland annat av möjligheten att lyfta över siffror till Excel. Kontakta närmaste sbc-kontor om ni vill veta mer om Webbeko.



Varuslag	Varuslag	Varuslag	Varuslag
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000
0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000	0000 0000 0000

Bilderna är hämtade från "demonstrationsföreningens" bokföring i Webbeko. Den kan du följa på www.sbc.se, inloggning som medlem och därefter klicka på Om Webbeko.

Motionera till SBCs fullmäktige

SBCs fullmäktige "riksorganisationen stämma" sammanträder i maj varje år och alla medlemmar i SBC kan också lämna förslag (motioner) till fullmäktige. Sådana förslag skall lämnas senast den 15 mars. Enklarest är att e-posta dina förslag till goran.olsson@sbcs.se. Det går också bra att faxa på nr 08-501 150 50 eller använda posten på adress Box 1353, 111 83 Stockholm.



Vad händer med tidningsinsamlingen i Stockholm?



sbc Direkt berättade tidigare om hur gratisinsamlingen av tidningar stoppades i Stockholm. Det var

renhållningsföretaget Sita och pappersbrukens organ Pressretur som tog ett föreläggande från Arbetsmiljöverket som intäkt för att avskaffa den traditionella grind- och porthämtningen. Nu fick åkarna plötsligt en ny möjlighet att ta betalt för sina tjänster. Beskedet kom precis innan julhelgen till bostadsrättsföreningarna.

Vad har nu hänt?

I södra Stockholm gjorde ett nytt företag, Resta AB entré som tidningsinsamlare. De har ett eget system för tidningshämtning vid portarna – alltså en tjänst som borde passa alla. Men de började sin verksamhet olyckligt genom att skicka ut en oadresserad "faktura" till alla fastighetsä-

gare i södra Stockholm med "bluffakturans" alla kännetecken. Men priset, 1113 kronor per hus och är oavsett storlek, det var attraktivt, och avsikten, om än tafflig, var nog god.

Vissa fastighetsägare betalade "fakturan" trots allt, andra tog kontakt med Resta och har fått en ny faktura och anlitar företaget. Flera föreningar låter de boende lämna tidningarna själva i miljöstationer och några anlitar andra entreprenörer som kan erbjuda bra pris tack vare att de också hämtar annat avfall inom huset.

Samma situation gäller norr om Slussen – men där har det saknats entreprenörer som tillämpat Restas modell – alla har krävt insamling i kärl och avgifterna är högre än i södra Stockholm. Nu lär dock Resta utvidga sitt erbjudande om att hämta tidningar i lösa påsar vid porten – men då till högre priser än i södra Stockholm.

Avgiftshöjning gav inte rätt att häva köp

En man köpte i januari 2001 en bostadsrätt för drygt en miljon kronor med en månadsavgiften på 1476 kronor. Då informerades han i objektsbeskrivningen om att "avgiften kommer förmodligen att höjas med 10–15 procent vid årsskiftet".

Men den 15 februari beslutade bostadsrättsföreningen att höja avgiften till 3 025 kronor, det vill säga en höjning med 105 procent!

Köparen menade att en sådan höjning inte var acceptabel och stämde därför kvinnan han köpt lägenheten av för att köpet skulle hävas.

Han menade att avgiftshöjningen var ett "dolt fel" som enligt köplagen skulle ge honom rätt att häva köpet.

Nej, sa tingsrätten. För att ett sådant fel ska föreligga så måste köparens nyttjanderätt inskränkas för att köplagen ska kunna åberopas. Så är inte fallet här, därför ska inte köpet hävas.

Domen överklagades till hovrätten som nu har kommit fram till samma sak och fastställt tingsrättens dom. Dessutom ska köparen betala säljarens rättegångskostnader på närmare 130 000 kronor.

Ny utredning om fjärrvärme lovar bättre konsumentskydd

Fjärrvärmeutredningen har lagt fram sitt delbetänkande "Skäligt pris på fjärrvärme" (SOU 2004:136) till miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet.

Fjärrvärmerna har hittills varit ett i princip oreglerat område där värmeleverantörerna kan sätta det pris de önskar. Kostnaderna för bostadsrättsföreningarna har ökat med i många fall 30–40 procent under de senaste fem åren.

Utredningens uppdrag har bland annat varit att belysa fjärrvärmens konkurrenssituation och föreslå åtgärder för att bättre skydda konsumenten mot oskälig prissättning på fjärrvärme.

Utredaren Bengt Owe Birgersson föreslår ett paket av åtgärder för att stärka kundens ställning. Bland annat föreslås en lagfäst rätt att förhandla om pris och kapacitet samt en möjlighet att föra tvister till en nyinrättad nämnd.

SBC:s vd Ulrika Francke säger i en kommentar.

– Det är positivt att detta område äntligen sätts under luppen. Monopol måste regleras, kunderna kommer alltid i kläm – det är fjärrvärmerna ett tydligt exempel på. Den typ av förhandlingar mellan bransch och kundföreträdare som föreslås är ingen bra lösning – men ändå ett fall framåt. Åtminstone i större regioner borde det gå att skapa konkurrens mellan olika fjärrvärmeverk och industrier som levererar värme i samma nät.

Utredningen föreslår bland annat att fjärrvärmerna särredovisas så att kunder och samhället får insyn i bolagets ekonomi och en riktig bild av verksamheten. Nyckeltal ska spegla verksamheten i företaget och relationen mellan pris och prestation. En fjärrvärmekund ska få en lagfäst rättighet att förhandla om pris, anslutningens kapacitet och övriga villkor som annars i princip ensidigt kan ändras av leverantören.

För att kundens rätt till förhandling ska få genomslag bör en medlings- och tvistlösningsmekanism införas. I de fall parterna inte kommer överens ska en nyinrättad Fjärrvärmesnämnd kunna utfärda rekommendationer om hur en tvist bör lösas.

Fjärrvärmesnämnden ska på begäran kunna pröva om priset på fjärrvärmerna kan anses oskäligt och i så fall utfärda en rekommendation till parterna.

Till våren då utredningen ska presentera sitt slutbetänkande kommer förslag om en särskild fjärrvärmelag lovar utredaren Bengt-Owe Birgersson.

Vårens kurser hos Bostadsrättsskolan

"Du och din förening"

Satsningen på avgiftsfri grundutbildning för våra medlemsföreningar har rönt stort intresse runt om i landet.

Gratis kursen *Du och din förening* har på sina håll snabbt blivit fulltecknad.

Anmälningar tas dock fortfarande emot, kontakta medlemservice på närmaste sbc-kontor, se telefonnummer nedan.

Syftet med vår avgiftsfria utbildning är att sprida grundkunskaper om bostadsrättsboende. Med ökade kunskaper blir det roligare att sitta i ledningen för föreningen samtidigt som det ofta blir mer kostnadseffektivt genom att dyrköpta misstag lättare undviks.

Fördjupningskurser

Under våren 2005 arrangerar Bostadsrättsskolan också fördjupningskurser inom vissa utvalda ämnesområden.

I kursen *Att vara styrelseledamot* går vi igenom några vanliga frågor som förekommer i alla styrelserum och vi borrar här djupare än i grundkursen *Du och din förening*. Vi tar exempelvis upp hur man ändrar stadgarna, hur medlemskapsprövning går till, pantsättningsförfarandet och relationen till kreditgivarna, ansvar och skyldigheter kring vattenskador samt hur styrelsen bör agera när en medlem bryter mot stadgarna och en uppsägning kan komma i fråga.

Att vara ordförande vänder sig till dig som är ordförande i dag och till den som kanske funderar på den rollen. Efter kursen ska du ha fått ökade insikter i vilka krav som ställs på dig och få råd och tips om hur du praktiskt genomför ett styrelsemöte.

I *Att läsa bokslut* får du lära dig att med hjälp av några verkliga bokslut beskriva din egen förenings ekonomi och förstå vad bokslutet utvisar om föreningens ekonomi.

Under våren håller de allra flesta föreningar årsstämma. Någon ska leda mötet som ordförande och det är viktigt för medlemmarnas förtroende för styrelsen



att mötet genomförs på ett bra och korrekt sätt. Efter kursen *Inför föreningsstämman* ska du veta vilken planering som krävs inför stämman, hur själva genomförandet går till och vilket efterarbete som följer.

Revisorerna i bostadsrättsföreningar har en central roll för medlemmarnas övervakning av styrelsens arbete. Vilka verktyg måste revisorn utrustas med för att kunna genomföra en effektiv revision. Vilka kontroller krävs för att inte revisorn ska missa något väsentligt. Efter kursen *Att vara revisor* har du utrustats med rätt verktyg för ett bra revisionsarbete.

Förra året genomförde Bostadsrättsskolan för första gången en kurs i konflikthantering i syfte att lära ut hur man kan ta hand om konflikter på ett mer professionellt sätt. Kursen *Att hantera vardagens konflikter i bostadsrättsföreningen* hoppas vi ska vara till hjälp och nytta för många i det praktiska föreningsarbetet.

Välkomna till vårens kurser!

Förutom på vår webbplats

www.sbc.se/Kurser om bostadsrätt kan du också anmäla dig till kurserna på följande telefonnummer:

- från region Stockholm: 08-501 150 15
- från region Syd: 040-664 67 95
- från region Väst: 031-774 36 80
- från region Västerås: 021-38 25 15
- från region Uppsala: 018-65 64 85
- från region Norr: 060-67 80 79

FRÅGOR & SVAR

? Är bostadsrättsföreningen skyldig att hålla medlemmarna med ersättningsbostäder under den tid det är svårt att bo i lägenheterna på grund av stambyte?

SVAR: Nej, någon sådan laglig skyldighet finns inte.

? Vad gör vi när en av justeringsmännen vid vår föreningsstämma vill ändra i stämmoprotokollet? Annars hotar han med att vägra skriva under protokollet.

SVAR: Då ska justeringsmannen skriva i protokollet hur han/hon tycker att det borde vara formulerat. Det kan göras där justeraren sätter sin namnteckning eller i en särskild bilaga om utrymmet inte räcker till på det vanliga protokollet. Men är man vald som justeringsman måste man skriva på protokollet.

? Krävs lov av styrelsen för andrahandsuthyrning till egna barn?

SVAR: Ja, all andrahandsuthyrning kräver lov av styrelsen och det finns inga specialregler för till exempel släktingar.

Andrahandsuthyrning blir det fråga om när en medlem upplåter sin lägenhet till någon annan för självständigt brukande. Det är föreningen som har bevisbördan för att det handlar om ett självständigt brukande.

Nyttiga tips på webben

Året i en bostadsrättsförening cirkulerar kring föreningens årliga stämma. Den innehåller besvär och glädjemen som präglar året – därför är det viktigt att det blir ett lyckat evenemang.

sbc Direkt brukar årligen tipsa om vad man ska tänka på – tidsgränserna som inte får missas, innehållet i årsredovisningen och förvaltningsberättelsen som både ska vara felfri och spegla årets verksamhet, styrelsens arbetsfördelning och ansvar liksom de många praktikaliteter som måste fungera.

Förra året gav vi ut tipsen om stämman i ett särskilt ibladat "sbc Direkt Special". Detta "specialblad" är fortfarande lika aktuellt – och finns att läsa på styrelsesidorna på sbc:s webbplats på medlemssidorna. Läs det och checka av att ni inte har glömt något – stämman är årets viktigaste händelse!



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-501 150 00

www.sbc.se Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcsbc.se.

För insänt ej beställt material ansvaras ej. SBC Direkt finns också att läsa på www.sbc.se

Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adressetiketten ovan för att logga in.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktör Mats Lindbäck Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd Produktion OTW Publishing Tryck och repro Scarena – en del i Printon