

sbc direkt

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



Illustration Patrik Agemalm

Ny styrelse – vad ska vi göra nu?

Det är mycket att tänka på för en ny styrelse. Allt från adressändringar till att tillvarata de tidigare styrelsemedlemmarnas kunskaper och erfarenheter. Många har efterlyst en tidigare publicerad checklista. Här kommer den.

• **Konstituera styrelsen.** Bestäm vem som ska vara till exempel ordförande och sekreterare. Hur ska föreningens firma tecknas och vilka attestregler gäller? Fyll i Bolagsverkets ändringsanmälan och betala in avgiften på 500 kronor. Blanketten finns också på www.bolagsverket.se och kan fyllas i direkt på nätet (nr 914).

– Bestäm vilka ansvarsområden styrelseledamöterna ska ha och fördela tidigare dokumentation till dem som berörs. Placera gärna originalavtal etc i bankfack

och notera vem som har tillträde till bankfacket.

• **Fullmakterna.** Gör klart med protokollsutdrag och uppdatera fullmakterna med aktuella namn, samt uteslut ledamöter som har avgått. Fullmakter kan finnas hos banken för konton, krediter och bankfack. Andra fullmakter kan finnas hos Posten, låssmeden och ekonomiske förvaltaren för pantförskrivning av medlemmarnas bostadsrätter.

• **Nycklar.** Ta kontroll över utlämnade nycklar och över låssystemet. Begär en genomgång av utlämnade nycklar från den tidigare styrelsen.

• **Adressändra.** Adressändra posten hos leverantörer om föreningen inte har en egen postlåda. Skapa rutiner för vem som tömmer föreningens postlåda, även under semestrar.

• **Kontaktnäten.** Ta över den tidigare styrelsens avtal och externa kontakter, som fastighetsskötare, hissjour, hantverkare och leverantörer av förbrukningsmaterial.

– Finns det några juridiska tvister som föreningen är inblandad i och har föreningen någon jurist som ombud till sin hjälp?

– Ändra kontaktpersoner hos ekonomiska och tekniska förvaltare samt be om en genomgång av vilka rutiner som gäller.

– Kontakta den revisor stämman valde och skicka ett stämmoprotokoll.

– Ta kontakt med grannföreningen och hör om de har några värdefulla erfarenheter att dela med sig av.

• **Planeringen.** Inventera statusen på fastighetens underhållsplan. Är några offerter intagna och är arbeten beställda?

– Finns det en upprättad budget och hur är föreningens ekonomiska status? Vem är kontaktperson på banken och vilka rutiner gäller för avisering av föreningens medlemmar och hyresgäster, samt betalning av fakturor och lån?

– Tala om för medlemmarna, genom till exempel portanslag, vilka som har fått de olika styrelsebefattningarna.

– Försök att skapa ett bra klimat i styrelsearbetet, gör telefon-, adress- och e-postlistor och upprätta gärna ett sammanträdeskalendarium så att alla vet när styrelsemöten ska hållas.

Lycka till med styrelsearbetet!

Gemensamt elabonnemang – ett sätt att spara pengar?

Att lägga samman medlemmarnas individuella elabonnemang till ett gemensamt – är det ett vettigt spartips för bostadsrättsföreningen? Det har förekommit uppgifter i tidningarna om bostadsrättsföreningar som har gjort stora vinster genom denna operation – men för de allra flesta är det nog en tveksam åtgärd.

Foto: www.photos.com



Tanken är att spara in individernas/medlemmarnas många fasta avgifter genom att bostadsrättsföreningen övertar abonnemangen – och betalningsansvaret genom att lägga samman dem till ett. Samtidigt blir föreningen en väsentligt större elkund som får kraft att förhandla fram bättre elpriser från leverantörerna. Det kan också uttryckas som att man lägger betalningsansvaret på en i stället för kanske femtio kunder.

Det finns inga lagregler eller bestämmelser som kan hindra föreningen från att göra på detta sätt. Men det krävs antingen att alla medlemmar ger sitt medgivande till sammanläggningen eller att bostadsrättsföreningen ändrar sin stadga så att det framgår att det är föreningen som ska ta ansvar för att el levereras till lägenheterna. Det senare är en metod som SBC starkt rekommenderar.

Se upp för ökad administration

I samband med att abonnemangen läggs ihop kan föreningen välja att antingen schablondebitera elförbrukningen på samma sätt som man i dag gör med till exempel vattenräkningen och trappstädning, det vill säga fördela kostnaderna efter andelstal. Det ger en enkel administration – men då försvinner också motiven för många att spara el. Risken är att förbrukningen ökar så mycket att den ekonomiska vinsten med ett gemensamt abonnemang helt försvinner.

”Ytterligare en fråga att beakta är: Vad ska bostadsrättsföreningen egentligen syssla med?”

Alternativt installerar föreningen nya interna mätare för intern debitering eller köper över de befintliga från elnätsföretaget. Men dessa ska läsas av och förbrukningarna debiteras. Förutom att det innebär ökad administration vid till exempel lägenhetsöverlåtelser så innehåller debiteringsfrågorna många källor till irritation och tvister. Därför riskerar eventuella vinster snabbt att ätas upp av ökade kostnader för mätare, avläsning och debitering.

I pengar handlar det om att varje medlem årligen kan spara in den fasta abonnemangsavgiften på cirka 1500 kronor (för ett vanligt hushållsabonnemang på 16 Ampere) och kanske få ett bättre elpris – ytterligare en besparing på uppskattningsvis någon eller några hundralappar för ett hus som värms av fjärrvärme.

Elkunnig konsult ger svar

Det som försämrar kalkylen är att föreningen troligen måste ”säkra upp” det gemensamma abonnemanget – ett ”föreningsabonnemang” på 100 Ampere kostar i storleksordningen 20 000 kronor per år.

Motiven bakom de fasta avgifterna är att man ”reserverar” utrymme i det nationella elnätet för att kunna få ström under de tider då förbrukningen är som högst. Och eftersom föreningens totala förbrukning i princip inte förändras för att man lägger om abonnemangsform finns det en logik i att de fasta avgifterna blir högre om flera abonnemang läggs ihop till ett. På minussidan ligger också de mer eller mindre höjda administrationskostnader som föreningen drabbas av.

Vad slutresultatet blir bör en elkunnig konsult kunna räkna fram.

Ytterligare en fråga att beakta är: Vad ska bostadsrättsföreningen egentligen syssla med? Hur mycket ansvar ska föreningen och styrelsen ta på sig? När abonnemangen ligger individuellt har medlemmen möjlighet att leta bästa abonnemang, hitta den leverantör som ger bäst pris och fakturerar på önskat sätt.

Tar styrelsen på sig ansvaret för elfrågorna kommer medlemmarna också kunna ställa berättigade krav på kompetens och bevakning av elmarknaden – inte bara detta år, utan också i framtiden.

Tydligare organisation inom SBC



I samband med den nyemission av aktier i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som genomförs under våren har SBC:s styrelse beslutat att skapa tydligare gränser mellan bolaget och bolagets huvudägare, den ekonomiska föreningen SBC Ek för.

Som ett led i denna boskillnad tillträder den tidigare vice vd:n Göran Olsson posten som vd för SBC ek för samtidigt som Ulrika Francke kvarstår som vd för SBC, Sveriges bostadsrättsCentrum AB.

Göran Olsson som är jurist i botten har

mångårig erfarenhet av SBC och bostadsrätten.

SBC ek för, med sju anställda, kommer att fortsätta sköta intressebevakning, medlemsfrågor, publikationer och utbildning.

SBC:s rörelsedrivande verksamhet i bolaget med nybyggande och juridisk rådgivning samt ekonomisk och teknisk service till bostadsrättsföreningar, har cirka 200 anställda på sju lokala kontor. Alla verksamhetsgrenar är samlokaliserade och har gemensamma resurser för administration.

Ska vi avstå från att bygga källsorteringsutrymmen?

Riksdagen har infört ett särskilt och tidsbegränsat bidrag för att bygga utrymmen för källsortering av hushållsavfall. Samtidigt har några fastighetsägarorganisationer gått ut och uppmanat sina medlemmar att inte bygga sådana. Hur tycker SBC att bostadsrättsföreningarna bör göra?



Illustration Patrik Agemalm

Mängderna av hushållsavfall växer år från år och blir ett allt större problem. För att hejda utvecklingen har riksdagen beslutat om så kallat producentansvar – det är tillverkarna av produkter som ska betala för omhändertagandet av till exempel förpackningar. Tanken är att genom att lägga på särskilda avgifter på varornas förpackningar ska både tillverkare och konsumenter styras mot produkter som inte kräver mängder av ”lyxförpackningar”. Intäkterna från bland annat förpackningsavgifterna ska användas för att bekosta materialbolagens insamlings-system och återvinning av dessa ”sopor”.

Risk för stora kostnader

Ur ett snävt fastighetsägarperspektiv är det rätt att protestera mot att ägarna av fastig-

heter ska ta något särskilt ansvar för denna ”kretsloppspolitik”. Insatser från fastighetsägarna riskerar att leda till dels stora kostnader för både utrymmen och hantering, dels strider det mot principen om producenternas entydiga ansvar för sina produkter.

Men ibland går verklighet och teori inte riktigt ihop. För oss som både bor i och äger våra fastigheter är det inte självklart att det alltid är bättre om ”producenterna” höjer produktpriserna och arrangerar insamlingsstationer som, i de flesta fall, hamnar långt ifrån hushållen och husen där produkterna har konsumerats.

Vi är många som har synpunkter på det irrationella i att lägga ner för mycket tid, kraft och resurser på att sortera hushållssoporna – som i sig är en utmärkt råvara att förbränna. Men samtidigt är

det många boende som ”vill ta sitt ansvar” och källsortera hushållsavfallet.

De boende i fokus

Slutsatsen är att medlemmarnas intresse bör avgöra. Är föreningen intresserad av att bygga för källsortering bör man utnyttja bidraget. Anser majoriteten i bostadsrättsföreningen att de antingen önskar källsortera eller kanske känner sig pressade att källsortera på grund av det allmänna trycket i frågan – ja, då är det också rätt av föreningen att också söka skapa möjlighet för de boende att källsortera sitt hushållsavfall.

Därför går inte SBC, som har de boende i bostadsrättsföreningar i fokus, ut med några rekommendationer som ur ett strikt fastighetsägarperspektiv kan synas motiverade.

Moms alltid en kostnad vid bostadsbygge

Vissa vindsbyggare har tidigare hävdat att de har kunnat betala bättre pris för råvindar än bostadsrättsföreningar på grund av att byggaren har kunnat dra av kostnaderna för den ingående momsen.

Men nu har Riksskatteverket redovisat sin syn på saken i en skrivelse. De menar att eftersom

det inte utgår någon moms på försäljning av bostadsrätter så kan det inte uppkomma någon avdragsrätt för den moms byggare betalar för det material som används för att bygga bostadsrätten. I detta sammanhang spelar det då ingen roll om byggföretaget enbart bygger bostäder eller om bostadsbyggandet enbart är en liten del av ett entreprenadföretags verksamhet – momsen är alltid en

kostnad för den som bygger bostäder. Bygger man både bostäder och, icke momsbefriade, lokaler fördelas momsen proportionellt.

Dessa regler kan synas självklara – men uppenbarligen har det behövts ett förtydligande. Momsreglerna ska inte kunna utnyttjas som ”konkurrensmedel” mellan olika byggföretag.

Förenklade redovisningsregler?

Justitiedepartementet har föreslagit en rad regeländringar för att göra det enklare för små företag, exempelvis bostadsrättsföreningar, att sköta redovisningen.

Bokföringslagen anses i vissa fall ställa omotiverat höga krav på mindre juridiska personer och att regelverket är svåröverblickbart och komplicerat.



Olika regler ska gälla för olika företag beroende på:

- Om medelantalet anställda överstiger 50 stycken.
- Om nettovärdet av föreningens tillgångar överstiger 25 miljoner.
- Om nettoomsättningen överstiger 50 miljoner.

För att räknas som större företag ska minst två av ovanstående kriterier uppfyllas. Detta är i princip orimligt för en bostadsrättsförening – därför kan man utgå från att dessa i fortsättningen kommer att behandlas som mindre företag.

Propositionen är ännu inte antagen, men om den antas föreslås den gälla för räkenskapsår som inleds efter den 30 april 2005. För en bostadsrättsförening med kalenderår som räkenskapsår så innebär det att de nya reglerna ska tillämpas för 2006.

Flera generella förenklingar föreslås, bland annat att:

- Bestämmelserna om årsbokslutets form tas in i bokföringslagen.
- Vissa krav på tilläggsupplysningar tas bort.
- Kraven på vilka tilläggsupplysningar som ska lämnas för anläggningstillgångar förenklas.
- Beräkning av anläggnings- och omsättningstillgångarnas anskaffningsvärde förenklas.

Kravet på att bostadsrättsföreningar alltid ska upprätta årsredovisning kvarstår, men de som i dag måste göra delårsbokslut kommer troligen att slippa det i framtiden.

Klassificeringen som mindre eller större företag kommer att få betydelse för tillämpning av bestämmelserna om:

- Finansieringsanalys.
- Jämförelsetal.
- Specifikation av förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.
- Specifikation av avsättningar.
- Förkortad resultaträkning.
- Specifikation av extraordinära intäkter och kostnader.
- Värdering av varulager.
- Upplysning om skatter.
- Upplysningar om föreningens förväntade framtida utveckling.
- Offentliggörande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Förändringarna kommer alltså att bli relativt stora, men hur reglerna kommer att se ut vet vi ännu inte i detalj. Naturligtvis återkommer vi i SBC Direkt så snart information och redovisningsregler finns att tillgå.

FRÅGOR & SVAR

? **Vi behöver göra en fasadrenovering. Vad bör vi tänka på?**

SVAR: Den största fallgropen är ofta själva upphandlingen. Det viktigaste är att man skriver ett riktigt upphandlingsavtal. Ett gott råd är att alltid anlita en konsult från till exempel SBC som tar ansvar för upphandlingen; från att ta fram ett komplett förfrågningsunderlag till entreprenörer till att ordna besiktningar och byggmöten. Har man bestämt sig för att förnya fasaden är det också idé att se över fönster och tak. Byggnadsställningen är en stor utgift och därför bör man passa på att göra andra utvändiga jobb när den ändå är på plats.

? **Hur ska valberedningen fungera?**

SVAR: Tanken är att valberedningen genom sitt arbete ska förbereda och därigenom underlätta valen på stämman och föreslå styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleant. För att underlätta för stämman kan valberedningen mycket väl också föreslå arvoden för styrelse och revisorer. Det finns inga formella regler om hur valberedningens arbete ska bedrivas.

? **Måste alla "stadgeenligt inkomna motioner" bifogas kallelsen till stämman? Vi håller på att utarbeta nya stadgar och har tänkt oss att acceptera motioner senast tio dagar innan stämman, kommer det att fungera?**

SVAR: Nej, det kommer inte att fungera! Motioner ska bifogas kallelsen och helst även styrelsens inställning till motionärens förslag (styrelsens bifalls- eller avslagsyrkande); det är praktiskt svårt att hinna med detta om man accepterar att motionstiden går ut så sent som 10 dagar före stämman. Det låter sig inte göras helt enkelt eftersom kallelsetiden till stämman är minst 14 dagar.

Val till fullmäktige klart

SBC har för första gången genomfört val till organisationens fullmäktige med hjälp av postomröstningar i de fem regionerna.

Nu är valresultatet klart – det redovisas i valkommitténs protokoll som finns publicerat på webbplatsen, www.sbc.se.



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@sbcdirekt.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 adresetiketten 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