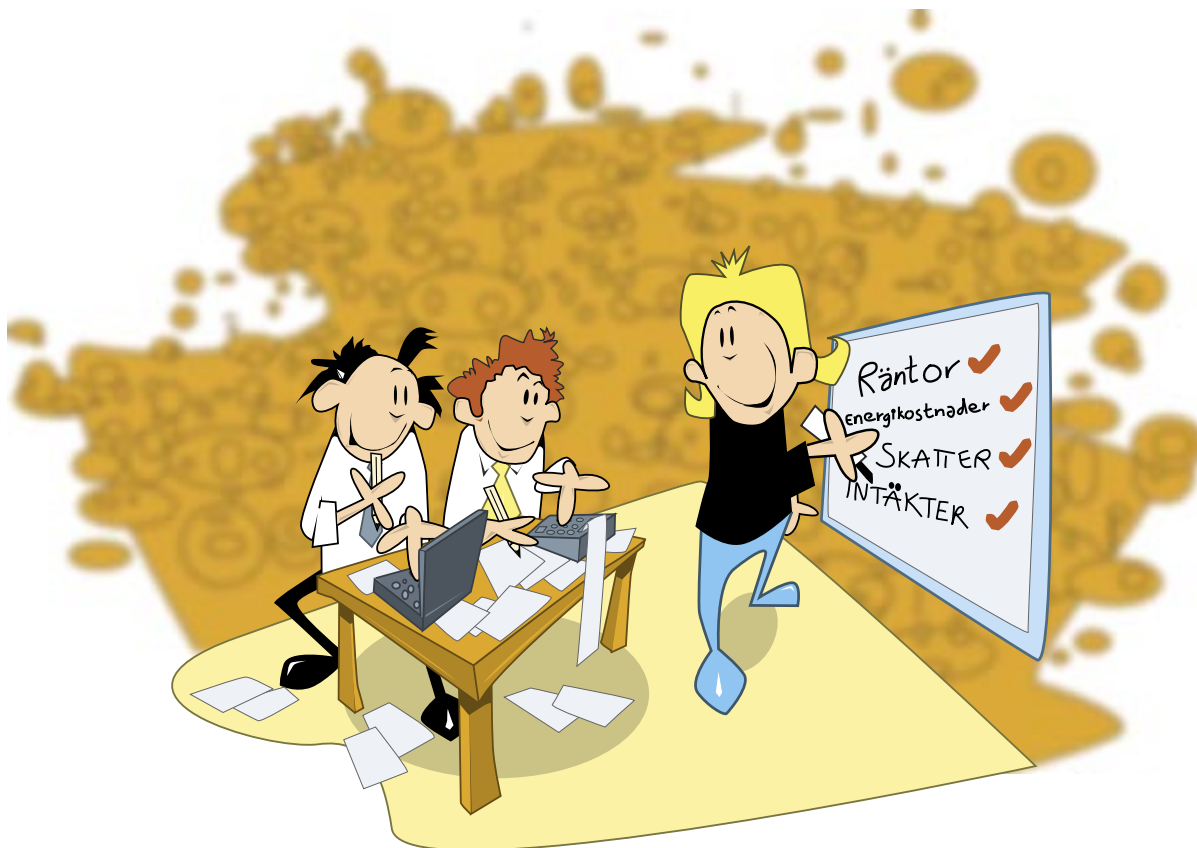


# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



## Checklista för föreningens budget

Budgeten är egentligen årets viktigaste dokument – men som många tar alltför lätt på. Därför kommer här en checklista att gå igenom. Men en checklista kan aldrig bli komplett – åtminstone om det som här handlar om att planera vad som ska hända nästa år. Stryk därför – och lägg till efter behov!

Se först över de stora kostnaderna – här finns som regel mest pengar att spara eventuellt med relativt enkla åtgärder.

### Räntorna

Rörliga räntor blir som regel billigast, men de innebär också störst risk. Här står styrelsen inför ett klassiskt val. En jämn fördelning av lånens bindningstider och löptider minimerar riskexponeringen. Men har ni provat att handla upp lånen hos olika långgivare? Om ett tremiljonerslån förhandlas ner med en kvarts procent innebär det drygt 30 000 sparade kronor. Så mycket är det svårt att hitta på enklare sätt.

### Energikostnaderna

Dessa är svåra att budgetera. Här beror det i första hand på vädret och hur medlemmarna betar sig. Vädret är svårt att påverka, men vädringsvanor, injustering av ventilation och värmeanläggning och en sänkning av innetemperaturerna kan ge bra resultat. Eftersom värmekostnaderna är höga kan en energikonsult ofta ge tips som snabbt betalar sig.

### Skatterna

Är den tredje riktigt stora utgiftsposten för bostadsrättsföreningar i storstäder. I år är det känt vilket taxeringsvärde som gäller för nästa år. Denna utgiftspost är

naturligtvis ännu svårare att påverka än övriga kostnader. Vissa föreningar har undersökt om det går att minska inkomstskatten genom olika lånekonstruktioner, men totalt sett påverkar de inte boendekostnaderna.

### Reparationer och underhåll

Bästa sättet att minska reparationskostnaderna är att underhålla huset och förebygga skador. Gör en plan för hur och när de stora underhållskostnaderna ska tas. Resurser till detta ska sättas av genom avskrivningar eller fonderingar. Uppdatera innehållet i planen i samband med styrelsens årliga inspektion av huset.

Forts. på nästa sida

Forts. från föregående sida



Vad har förändrats sedan föregående år, måste någon insats tidigareläggas eller går det bra att skjuta på någon åtgärd? Med en aktuell underhållsplan går det också lättare att utnyttja "extrapriserbjudanden" av den typ som rot-bidragen innebär.

### Driftskostnader

Nu har vi nog lämnat budgetens stora kostnader – men även här kan det gå att spara pengar. Gå igenom driftskostnader för innevarande år och kontrollera att de befinner sig på en rimlig nivå. Den bästa jämförelsen gör man med sin egen förbrukning över åren. Även besparing i det lilla formatet ger utslag och dessutom skapar det en medvetenhet hos medlemmarna om att föreningens kostnader också är deras kostnader. Kanske är det dags att göra en genomgång av toaletter och kranar i syfte att spara vatten?

### Intäkterna

Nu ska budgeten balanseras. Intäkterna från uthyrning av lägenheter, lokaler eller garage är ofta relativt lätta att förutse, även om de ändras efter förhandlingar i särskild ordning. Inte minst privatekonomiska skäl – bostadsrättsföreningen består ju av dess medlemmar – talar för att styrelsen bör undvika alltför stora höjningar och sänkningar av månadsavgifterna. Strävan bör vara att söka hålla så långsiktigt lika avgifter som möjligt, det vill säga föreningen ska ha lagom resurser för att långsiktigt kunna erbjuda bra lägenheter till vettiga avgifter.

Om ni beslutar att ändra årsavgiften – glöm inte att informera medlemmarna så att de inte får informationen först via sin avgiftsavi.

**EN BUDGET SPEGLAR** föreningens ambition och kräver uppföljning, så koppla handlings- och tidsplan till budgeten och gör kontinuerlig uppföljning av de mål som har satts upp. Då kommer budgeten att bli föreningens bästa arbetsinstrument.

# Andnöd – en handbok om luften i våra bostäder



**VENTILATIONEN – DET SOM** i grunden handlar om att andas bra luft hemma – är ett av de svåraste fackområden som varje bostadsrättsförening ska hantera.

Nu har branschorganisationerna Svensk Ventilation och VVS Tekniska föreningen, som båda har klara egenintressen i frågan, givit ut en handbok som riktar sig till både fackmän och användare: "Andnöd – en handbok om luften i våra bostäder".

Den är dock väl värd att rekommendera. Inte minst i samband med OVK-mätningar ställs föreningen inför problemet att kunna förstå och förklara ventilation. Då

är handboken, så vitt vi har sett, den absolut bästa introduktionen för en intresserad ledamot i en bostadsrättsförening.

Handboken ger på drygt hundra sidor information om tekniken för att skapa en ren luft, var forskningen står i dag samt vilka lagar och förordningar som finns inom området.

Enstaka exemplar kan beställas kostnadsfritt från [www.svenskventilation.se](http://www.svenskventilation.se). Ska flera exemplar beställas hänvisas man till Svensk Byggtjänst som tar 120 kronor för boken.

## De ekonomiska förvaltarna byter ekonomisystem

SBC är mer än en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Vi förvaltar också tusentals bostadsrättsföreningar runt om i Sverige. För att hantera ekonomin hos dem som har valt SBC som ekonomisk förvaltare behövs ett starkt datorstöd.

– I dag används ekonomisystemet Crom, men det saknar de utvecklingsmöjligheter som vi behöver för att förbättra servicen, berättar chefen för it inom SBC, Ingvar Johansson.

Hela organisationen kommer successivt att gå över till ett nytt system. Först ut med övergången till XOR blir kontoren i Sundsvall och Malmö. Det kommer att ske i början av oktober och en månad

senare planeras övergången att göras för övriga regioner.

Tydligast kommer användarna av Webbeko, SBCs tjänst som visar bokföringen på internet, att se skillnaden. Tidigare levererades informationen till Webbeko en gång per dag, nu ska data skickas kontinuerligt. Det innebär att Webbeko kommer att uppdateras direkt och alltid innehålla aktuell information.

Budgetprocessen kommer sannolikt att gå mycket lättare i XOR eftersom föreningarna kommer att kunna granska och godkänna budgetförslaget direkt i Webbeko.

# Tjäna på att upplåta hyreslägenheter som bostadsrätt?

**Har bostadsrättsföreningen några lägenheter kvar med hyresrätt? Frågan kommer direkt när någon ska bedöma föreningen. Vad ska föreningen göra om någon av dessa blir lediga?**

TANKEN ÄR – eller har varit – att dessa hyresrätter motsvarar ett stort ekonomiskt värde på grund av de höga priser som betalas vid överlåtelse. Om och när bostadsrättsföreningen får möjlighet att upplåta dessa hyreslägenheter som bostadsrätter, då ska föreningen snabbt "tjäna stort".

Men i dag är detta en sanning som bör ifrågasättas. Åtminstone är den värd en del eftertanke. Kanske blir resultatet att det på lång sikt är mest positivt för föreningen att omedelbart omvandla lediga hyreslägenheter till bostadsrätter – men på kort sikt kan det löna sig att hyra ut lägenheten och ha kvar hyresintäkterna.

Det gäller till exempel den ganska typiska sbc-förening som vi har tittat på. I huset bor ett pensionärspar med hyresrätt. De ska nu lämna lägenheten till föreningen när de själva flyttar till ett sjukhem.

Som hyreslägenhet är intäkten till föreningen 900 kronor per kvadratmeter och år.

Upplåts lägenheten i stället som bostadsrätt blir intäkten från avgiften 350 kronor/kvm. Försäljningsintäkterna, som är skattefria för föreningen, gör att föreningen kan minska sin beläning motsvarande 500 kronor/kvm.

Kortsiktigt tjänar föreningen alltså 50 kronor/kvm och år på att behålla den som hyresrätt och skjuta på omvandlingen till bostadsrätt.

Detta är ett nytt läge, tvärs emot vad som har gällt länge. Trots dagens höga överlåtelsepriser på många orter blir "vinsten" liten av att amortera lån på grund av nuvarande låga räntor och inkomstskatteeffekter. Detta i kombination med föreningens låga avgift och hyror som inte har gått ner bidrar detta till att föreningen faktiskt tjänar på att fortsätta att upplåta lägenheten som hyresrätt.

## Osäker kalkyl

Men det finns många men i denna kalkyl. Den viktigaste osäkerheten handlar om de långsiktiga risker – och möjligheter – uthyrningen innebär. Hyresgäster har ett besittningsskydd som gör att det kan dröja väldigt länge innan föreningen på nytt får möjlighet att omvandla lägenheten till bostadsrätt.

Ansvar, och därmed kostnaderna för det inre underhållet skiljer sig mellan bostadsrätt och hyresrätt. I det senare fallet är det ju hyresvärden som har ansvar för lägenhetens inre. I exemplet ovan bortsåg man helt från att det kan komma kostnader för till exempel renovering av kök eller badrum.

En annan osäkerhet i kalkylen rör effekten på föreningens lånekostnader. De beror på aktuella överlåtelsepriser, ränteläge och om föreningen betalar inkomstskatt eller inte. Här skiljer det sig mycket mellan olika delar av landet.

Inkomstskatten, den som också kallas schablonskatt eller bostadsrättskatt, fungerar ju så att hyresintäkter inte påverkar skattebelastningen. Men motsvarande ränteintäkter föreningen får från den sålda lägenheten ökar föreningens inkomstskattebelastning.

En annan effekt av denna skatt är dock att minskningen eller ökningen av föreningens lån inte slår igenom med hela räntan – föreningens reella lånekostnad är låneräntan minus 28 procent av aktuell ränta, det vill säga i dag cirka två procent.

I detta fall räknar vi med att föreningen får 25 000 kronor/kvm för lägenheten och föreningens reella låneränta är två procent. Ändras ränteläget ändras naturligtvis hela kalkylen snabbt. Kan föreningen få ut högre pris gynnar det naturligtvis omvandlingen.

## Hyra ut eller sälja

Därför är det numera omöjligt att generellt säga vilken modell som är mest lönsam för föreningen. Alla behöver räkna igenom sin egen situation.

Det är styrelsen som själv fattar beslutet om lägenheten ska säljas och då till vilket pris. Styrelsen fattar också beslut om hyreslägenheten ska hyras ut på nytt.

Till syvende och sist handlar det kanske ändå om vad som egentligen är föreningens "affärsidé"? Är det att idka uthyrningsverksamhet, eller önskar man en ny medlem i föreningen som kanske också bidrar med engagemang och frivilligt arbete för föreningen?



## Inget tvång att **källsortera** – än Nu har två domar kommit i frågan om fastighetsägare ska kunna åläggas att skapa särskilda rum för källsortering.

DET ÄR DE kommunala så kallade renhållningsordningarna, det vill säga kommunala beslut som anger reglerna för hur insamlingen av avfall ska gå till i varje kommun. En fråga är vad man tycker om källsortering som idé. Den diskuteras nu av politiker i riksdagen och i kommunerna. Men en annan fråga är om kommunerna verkligen har rätt att kräva av fastighetsägarna att det ska finnas utrymme för källsortering. I många hus är det nästintill omöjligt att arrangera sådana.

Under sommaren har två domar kommit som pekar på att fastighetsägare inte är skyldiga att avsätta nya utrymmen för hushållens sopsortering.

I Stockholm har kommunen beslutat att anta en renhållningsordning som inte är helt lätt att förstå. Politikerna hävdar att den inte innebär något nytt – det vill säga inget krav på källsorteringsutrymme. Läser man vad som står är det dock lätt att få uppfattningen att kommunen verkligen kräver möjlighet till källsortering.

En fastighetsägare i Stockholm överklagade därför Stockholms stads renhållningsordning till kammarrätten. Överklagan avslogs med motiveringen att då renhållningsordningen inte

innebär något åläggande för fastighetsinnehavarna av avsätta och utrusta utrymmen för sopsortering inom fastigheterna kan renhållningsordningen inte heller anses strida mot skyddet för äganderätten i regeringsformen.

I UPPSALA VAR kommunen mer tydlig och krävde utrymme. Även den renhållningsordningen överklagades och i juni beslutade länsrätten i Uppsala län att upphäva beslutet.

Länsrätten konstaterar i sin dom dels att det övergripande ansvaret för avfallshandlingen, inklusive hushållsavfallet, åvilar kommunen som har monopol på denna hantering, dels att fastighetsägare inte har något ansvar för avfall som produceras av boende eller andra nyttjare av fastigheten. Länsrätten anför vidare att sammantaget medför den nya renhållningsordningen en markant inskränkning av fastighetsägarens rådighet över sin fastighet.

Detta innebär – än så länge – att kommunerna inte har rätt att kräva källsorteringsutrymmen, men frågorna kommer säkert att prövas i ytterligare rättsliga instanser.

## En broschyr för alla boende om vattenskador



Vattenskador är bostadsrättsföreningarnas största bekymmer – åtminstone om man mäter med avseende på försäkringskostnader och antalet telefonsamtal till SBC. Men de går att förebygga om de boende i föreningarna gör vad som går att göra för att skydda sig.

Därför har SBC i samarbete med samarbetspartnern försäkringsbolaget If tagit fram broschyren "Känn dig trygg i vått och torrt". Det är en folder som på sex sidor berättar hur man ska göra och vad som behöver checkas av i lägenheten. Här finns också en grundläggande översikt över vem som ansvarar för vad och vilket skydd som finns.

Broschyren kan laddas ner från [www.sbc.se](http://www.sbc.se) eller beställas i begränsad tryckt upplaga från SBC.

## Höstens kurser

Bostadsrättskolans kurskatalog är nu utskickad till samtliga medlemmar – och redan håller vissa kurser på att bli fullbokade.

Hela kursutbudet presenteras också på [www.sbc.se](http://www.sbc.se) där det också går bra att anmäla sig själv eller någon annan styrelseledamot.

## FRÅGOR & SVAR

? Vi har en medlem som har haft läckage från sin diskmaskin; det har stått och läckt från själva

kopplingsdonet under diskbänken där diskmaskinsslangen är inkopplad på vattenledningsröret. Ganska stora skador finns nere i golvet, som måste brytas upp och torkas ut. Medlemmen påstår att det är föreningen som ensam svarar för skador som kommer från vattenledningar. Är det riktigt?

**SVAR:** Nej, det är inte riktigt i det här fallet. Kopplingsdonet på vattenledningen är nämligen inte en del av vattenledningen utan en del av själva diskmaskinen. Reglerna i bostadsrättslagen om föreningens huvudansvar för reparationer på grund av vattenledningsskada gäller därför inte i det här fallet. Däremot ska föreningens fastighetsförsäkring utnyttjas, eftersom skadan inte bara har 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.

? En gammal dam i vår förening har flyttat till servicehem. Nu vill barnen hyra ut lägenheten i andra hand. Har de rätt till det? Ingen av dem vill själva bo i lägenheten.

**SVAR:** Ja, den gamla damen har rätt att hyra ut sin lägenhet. Reglerna lättades upp av sociala skäl våren 2003 i bland andra sådana här fall. Det ansågs inte acceptabelt att tvinga gamla människor att göra sig av med bostaden i livets slutskede.

? I vår förening är vi inte överens om vilken roll vår nyvalde ordförande ska ha. Hon själv verkar vilja bestämma det mesta och vi andra i styrelsen känner oss ofta överkörda! Vad är det som gäller egentligen i en bostadsrättsförening?

**SVAR:** Ordföranden har inte mer att säga till om än övriga ledamöter, var och en har en röst. Det är bara om det blir "oavgjort" vid en omröstning som ordförandens röst väger tyngre. Ordförandens huvuduppgift är att se till att styrelsearbetet blir effektivt och ska försöka nå enighet när olika uppfattningar förekommer. Ordföranden har en allmän skyldighet att övervaka föreningens verksamhet som går något längre än den övervakningsplikt som också varje styrelseledamot har.



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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se) Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – [sbcdirekt@sbcdirekt.se](mailto:sbcdirekt@sbcdirekt.se)

För insänt ej beställt material ansvaras ej. **SBC Direkt** finns också att läsa på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

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

Ansvärlig 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