

sbc direkt

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

Så kan höjda insatser ge sänkta boendekostnader

Regeringen har föreslagit att den så kallade schablonskatten ska avskaffas från årsskiftet. Frågan som då väcks hos föreningar med vakna styrelser är: hur ska vi kunna göra avdrag för räntorna?

Bakgrunden är att bostadsrättsföreningens medlemmar kan dra av räntekostnader för sina lån men föreningen inte kan det. Därför kan det vara idé att fördela ut föreningens lån på de enskilda medlemmarna.

Det gör man genom att höja insatserna i föreningen. Medlemmarna betalar, oftast med hjälp av privata lån, in ytterligare insatser. Föreningen använder dessa pengar till att lösa föreningens lån, lånekostnaderna minskar och föreningen kan då sänka avgifterna. Men eftersom medlemmarna till skillnad mot föreningen kan dra av räntorna blir resultatet att de totala boendekostnaderna minskar med trettio procent av lånekostnaden för den höjda insatsen.

Hyresnämnden får avgöra

Vill bostadsrättsföreningen höja insatserna på detta sätt tar man upp och beslutar om detta på en stämma. Insatserna ska då höjas proportionellt med de ursprungliga insatserna i föreningen. Kravet är att beslutet tas med två tredjedels majoritet av de närvarande på stämman. Om någon är emot beslutet måste frågan också föras till hyresnämnden för avgörande. Hyresnämnden ska pröva frågan om insatshöjning handlar om att trakassera någon enskild medlem, och eventuellt också om att alla ges möjlighet att delta i insatshöjningen. Som regel bekräftar då hyresnämnden stämmans beslut om insatshöjning.



Höjda insatser kan spara sköna slantar för medlemmarna.

Bostadsrättsföreningen står då ofta inför ett pedagogiskt problem. Hur ska medlemmarna övertygas om att betala exempelvis 100 000 kronor extra för något de redan äger? Många medlemmar är också rädda för att ta lån överhuvudtaget, eller kanske inte har möjlighet att få något lån.

Låna av föreningen

I dessa fall är det bra att ha föreningens bankkontakt med under beslutsprocessen. De har möjlighet att förklara och kan berätta hur de kommer att pröva krediterna. Låt också frågan få ta tid och informera omsorgsfullt. Det överbrygger missförstånd.

Om det trots allt blir några medlemmar kvar som inte vill eller kan ta lån från banken finns det möjlighet för dessa att delta i insatshöjningen genom att skriva på en skuldförbindelse och pantsättning av lägenheten till föreningen. Därför får föreningen också en god säkerhet för lånet. Ibland gör man upp en avbetalningsplan för skulden. Vanligare är att det skrivs in att skuldförbindelsen ska lösas när medlemmen

flyttar från lägenheten. För lånet betalar medlemmen ränta.

Kruxet är att medlemmen inte kan dra av denna ränta för insatslånet som man kan göra med andra låneräntor. Orsaken till detta är att man så att säga lånar av sig själv. Det finns också prejudikat på detta från högsta rättsinstans. Men för den medlem som inte kan eller vill skjuta till den högre insatsen direkt blir situationen i princip oförändrad. Månadsavgiften plus den icke avdragsgilla räntan blir lika med den situation som skulle gällt om ingen i föreningen höjt sina insatser.

Föreningen blir starkare

Majoriteten får dock sina högre insatser, högre banklån och lägre boendekostnader och bostadsrättsföreningen blir starkare genom en minskad lånebörd.

Frågan är sedan om medlemmen får tillbaka den höjda insatsen när lägenheten säljs. Å ena sidan betyder lägre boendekostnader högre överlåtelsepris, men om det räcker för att "betala tillbaka" den höjda insatsen är naturligtvis omöjligt att besvara. ■

Varför gör försäkringsbolagen åldersavdrag?



Pressens bild

Om man får en skada på ett äldre badrum kan man inte räkna med full ersättning från försäkringsbolaget.

Den som råkat ut för en försäkringsskada vet att ersättningen från försäkringsbolaget minskas med ett så kallat åldersavdrag. Ju äldre det skadade föremålet eller den skadade byggnadsdelen är, desto högre blir avdraget och desto lägre blir ersättningen från försäkringsbolaget.

Varför gör försäkringsbolagen åldersavdrag? För den som drabbas av en skada kan skadehändelsen upplevas som lika allvarlig oavsett om den skadade egendomen är ny eller gammal. Skadan innebär att du inte kan bruka egendomen fullt ut eller inte alls. Men försäkringsbolagets uppgift är att se till att du som försäkringstagare får ersättning för reparationskostnaden för att återställa egendomen i brukbart skick. Om något åldersavdrag inte gjordes skulle reparationen i stället närmast bli att betrakta som en renovering där försäkringstagaren skulle få ett "övervärde" på andra försäkringstagares bekostnad. Grundtanken med försäkring är att den som drabbas av en skada inte ska hamna i ett bättre läge efter reparationen jämfört med förhållandet innan skadan inträffade. Det ska kort och gott inte "löna sig" att drabbas av en försäkringsskada.

Därför gör alla försäkringsbolag avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk från återställandekostnaden

för den skadade egendomen, det vill säga från den ersättning som ska betalas ut till försäkringstagaren. Avdragets storlek beror på vilken typ av egendom som ska återställas och hur gammal den är. Rent praktiskt går det till så att försäkringstagaren får ersättning för reparationskostnaderna minskat med åldersavdraget enligt en av försäkringsbolaget särskilt utarbetad tabell. Tabellen beskriver avdragets storlek för olika typer av egendom, till exempel utrustning i kök och badrum. Avdragets storlek är beroende av egendomens ålder när den skadades.

Åldersavdrag varierar

Som exempel kan nämnas att för köksinredning kan åldersavdrag börja tillämpas efter tjuo år och för golv- och väggmatta i badrum efter fem år. Därefter görs avdrag årligen med en viss procentsats beroende på egendomsklass. Avdragets storlek och utformning varierar mellan försäkringsbolagen.

Om du som bostadsrättshavare oförskyllt drabbas av att det till exempel rinner in vatten hos dig från en skada i din grannes lägenhet får inte bara din granne vidkännas ett åldersavdrag. Även du drabbas av åldersavdrag, eftersom ditt badrum också råkar ha ett antal år på nacken. Det kan innebära att du själv måste betala en i många fall dyr och oväntad mellanskillnad för att få ett fungerande badrum igen.

SBC:s försäkring skyddar

Enbart den som har tecknat Fastighetsförsäkringen för SBC:s medlemmar skyddas mot sådana ovälkomna överraskningar. SBC-försäkringen täcker nämligen också det åldersavdrag som andra försäkringsbolag skulle ha gjort för skadorna i ditt badrum i motsvarande situation. Skyddet i SBC-försäkringen uppgår till 20 000 kronor per lägenhet.

Du kan läsa mer om SBC-försäkringens fördelar på www.sbc.se. En försäkringsbroschyr med all information om försäkringen har skickats till alla medlemsföreningar. Vill du ha en offert för att jämföra kostnaden för SBC-försäkringen med vad föreningen betalar för närvarande, gå in på www.allians.com/sbc och fyll i en offertförfrågan. Du kan också ringa till Allians, telefon 08-7005170.

Olika meningar om tekniken för stambyte

Att genomleva ett traditionellt stambyte är något av det mest påfrestande man kan göra som boende. Frånsett alla besvär med en krånglig beslutsprocess, stora kostnader, förhandlingar med entreprenörer, medlemmar och eventuella hyresgäster kräver ett stambyte att golven i alla våtrum bilas upp och befintliga avloppsledningar och varm- och kallvattenledningar byts ut.

Under cirka sex veckor är lägenheten och huset en byggarbetsplats – med allt besvär detta medför. Trösten är att ett stambyte endast lär behövas kanske vart femtonde år och tekniken för att byta eller reparera stammarna utvecklas snabbt.

Bekläder insidan

Det är inte förvånande att marknaden positivt tagit emot den metod som presenterats som alternativet till stambyte, så kallad relining.

Metoden eller rättare sagt metoderna, det finns olika varianter på samma tema, innebär att de befintliga avloppsrören rensas och rengörs. Därefter bekläder man insidan med epoxi- eller glasfiberplast. I vissa fall kläs rören med en glasfiberstrumpa som sedan armeras med plast, i andra fall sprutas eller trycks plasten med tryckluft.

Plastbåtar, som de flesta känner till, byggs med i princip samma material och det har visat sig vara mycket hållbart. Leverantörerna lämnar långa garantier på arbetet, många gånger tio år.

Många är skeptiska

Relining har varit i bruk i cirka femton år och olika typer av plaster och strumpor har använts under denna tid. Till att börja med kunde man enbart använda tekniken för grova vertikala avloppsrör, men i dag finns det företag som erbjuder plastinklädnad av tunnaste vattenledningar. I stället för sex veckors byggtid utförs relining under två till sex dagar utan bilningar.

Men många i VVS-branschen och även SBC:s bygglidare är skeptiska till metoden. En av bristerna med relining är att tekniken inte anses klara av ett komplett avloppssystem med grenrör och brunnar i badrum. Ett annat problem är att flera leveran-

törer går ut och säljer in system med utlovandet att detta är ett jämförbart alternativ till ett konventionellt stambyte.

Detta är att missleda kunderna, anser kritikerna. Avloppsrören utgör inget stort problem i det befintliga lägenhetsbeståndet. De stora problemen är i stället relaterade till trycksatta varm- och kallvattenrör som är uttjänta samt det stora problemet med inga eller bristfälliga tätskikt i väggar och golv. Att använda relining i dessa situationer kan ge en begränsad varaktighet på uppskattningsvis tio år. Då blir föreningen likväl tvungen att göra nya åtgärder.

Stort beslut

I andra situationer är relining mer okontroversiell, till exempel när stammar går igenom ett skyddsrum eller hissmaskinrum och på dagvatteninstallationer.

Försäkringsbranschen har så vitt vi vet inga generella synpunkter på vilken av metoderna som används – beslutet är den enskilda föreningens. Men det finns all anledning att ta professionell hjälp med både valet av metod och själva entreprenaden. Stambytet är ett av de största beslut som föreningen har att fatta.

SBC börjar skanna fakturor

Fakturahanteringen är navet som mycket av föreningens ekonomi snurrar runt. Därför är det intressant att ny teknik kommer att göra hanteringen enklare. Allt fler företag går över till elektroniska fakturor som lätt kan hanteras i datorbaserade ekonomisystem. Skanning, elektronisk inläsning, av pappersfakturor är en annan teknik som parallellt är på stark frammarsch.

Inom SBC-bolagen har inskanning av leverantörsfakturor testats sedan oktober

med ett positivt resultat. Leverantörerna har skickat sina pappersfakturor till en särskild adress och de som ska attestera fakturorna har fått ett e-postbrev om att det nu finns fakturor att attestera. I stället för kontering med hjälp av klisterlappar eller stämplars konteras fakturan direkt i datorn. Frånsett att hantering och lagring blir väsentligt enklare kommer alla berörda att snabbt och enkelt kunna söka och titta på gamla fakturor.

Nu startar också ett projekt för inskanning för vissa av de föreningar som har sin ekonomiska förvaltning hos SBC. Successivt kommer alla att erbjudas denna nya service.

Projektet inriktas naturligtvis först på de föreningar som redan i dag har Webb-eko, SBC:s system för att hantera övriga delar av ekonomihanteringen med hjälp av dator och Internet. Men naturligtvis kommer även den traditionella form av förvaltning att finnas kvar för föreningar som föredrar detta.

Faktabanken – nyhet på SBC-webben

På SBC:s webb kan man söka information i den nya tjänsten "Faktabanken".

Nu kompletteras SBC:s webb med en ny tjänst – "Faktabanken". I faktabanken kan man hitta korta informationsblad – omkring en A4-sida långa – om nästan allt som berör bostadsrättsföreningar.

Det är medarbetarna på SBC:s styrelserådgivning som under det senaste året samlat fakta och författat faktablad. Inspirationskälla har naturligtvis varit alla de skiftande frågor som rådgivningen besvarar via mail eller telefon. Idén är att fortsättningsvis förenkla faktasökandet för bostadsrättsföreningarnas styrelser liksom arbetet i telefonjouren. Ofta kommer de att kunna besvara telefonfrågor genom att maila eller skicka ett faktablad som svar på frågorna.

Förhoppningsvis kommer många också att direkt söka svaret på sina frågor genom att leta bland faktablad.

Du hittar faktabanken genom att logga in som medlem på SBC:s webbplats och sedan klicka på "Faktabanken" i menyn till vänster. Faktabladet finns sökbara dels via ämnesrubriker, dels via fritextsökning.

Tipsa gärna era medlemmar att de kan logga in på medlemssidorna genom att ange namnet på er förening som användarnamn ("Brf föreningen") och medlemsnumret - som står på ovanstående adressticket som lösenord.

Kursprogram på gång

Nu läggs sista handen vid Bostadsrättsskolans kurskatalog för våren. Katalogen kommer att presenteras på SBC:s hemsida kring Lucia. Då kan man också anmäla sig direkt på nätet.

Bland vårens nyheter finns bland annat "Smart energiupphandling", en kurs om hur man ska skaffa rätt energi till rätt pris. Kursen om konfliktantering kommer tillbaka eftersom många anmälde sig till höstens kurs. "Dra ditt strå till stacken" är ny kurs för att hjälpa föreningarna att få nya styrelsemedlemmar engagerade.



På Bostadsrättsskolan kan man lära sig mer.

FRÅGOR & SVAR

? Vi är en liten förening som har svårt att få ihop en styrelse. Kan stämman välja både herr och fru Svensson – två medlemmar från samma hushåll – att samtidigt sitta i styrelsen?

SVAR: Ja, det är tillåtet. Även om det naturligtvis är att föredra och sträva efter att sprida uppdragen bland hushållen i föreningen.

? Vilken rätt har en lokalhyresgäst att överlåta sitt hyresavtal på en ny lokalhyresgäst?

SVAR: En lokalhyresgäst som haft lokalen i minst tre år kan få överlåta sitt hyresavtal till någon annan som ska överta den i lokalen pågående verksamheten. Det är alltså inte tillåtet att bara överlåta inventarierna och hyresrätten till lokalen, utan den lagliga förutsättningen för detta är att själva rörelsen eller verksamheten överläts. Överläts hyresrätten till att gälla annan verksamhet än den som bedrivs enligt avtalet kan hyresvärden alltså säga nej.

? Har enskild medlem rätt att kräva av oss i styrelsen att få gå igenom föreningens fakturor, avgiftsinbetalningar med mera?

SVAR: Nej, enskilda medlemmar har inte rätt att syna dessa handlingar, utan får förlita sig på att revisorn gör de kontroller som behövs. Det är revisorns uppgift.

? Vi ska installera hiss i vårt hus. Hur ska kostnaderna fördelas på medlemmarna? Nyttan med hissen är ju större för dem som bor högre upp än längre ner.

SVAR: Kostnaderna för att bygga hiss är en kollektiv kostnad som bör bäras av samtliga medlemmar oberoende av den individuella nyttan av hissinstallationen.