

sbcdirekt

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

POSTEN FORTFARANDE PÅ KRIGSSTIGEN

Företaget Posten fortsätter sin kampanj för att förmå bostadsrättsföreningar att installera fastighetsboxar i husens entré.

EFTER ATT REGERINGEN, till Postens besvikelse, ingrep och upphävde det allmänna råd som Post- och telestyrelsen utfärdat om obligatoriska fastighetsboxar, har företaget valt en annan strategi. I dag påstår man att brevmottagarnas brevinkast, eller som det kallas på byråkrat-svenska, brevinlägg, är för små, för tröga eller sitter på "felaktig" höjd.

Att det egentliga syftet bakom kampanjen är att förmå bostadsrättsföreningarna att installera boxar i entrén förtigs normalt i de brev som i mycket stort antal har skickats till bostadsrättsföreningar. För dem som har erfarenhet av hur man i klädbutiker hänger upp plagg, hur byggarbetare sliter eller hur det ser ut på Postens utlämningsställen är det svårt att ta arbetsmiljöargumenten på allvar.

PROBLEMET FÖR POSTEN, och numera även bostadsrättsföreningar, är att det egentligen helt saknas regler om hur befintliga brevinkast ska se ut – utöver



Postboxfrågan har varit på tapeten i flera års tid, vilket SBC Direkt har uppmärksammat.

grundregeln att det som en gång accepterats också gäller i framtiden. Posten hotar dock med att stoppa postutdelningen om inkasten inte byggs om.

Post- och telestyrelsen, som borde vara den myndighet som försvarar konsumentintresset, tycker att alla borde installera fastighetsboxar men vägrar behandla frågan om huruvida

Posten har rätt att kräva ombyggnation av brevinkasten.

SBC har skrivit till Post- och telestyrelsen, Utredningen om en ny postlag samt Näringsdepartementet om situationen. Även berörda bostadsrättsföreningar bör berätta för dessa myndigheter om hur Posten inte fullgör sitt lagstadgade utdelningsuppdrag.



DAGS ATT FÖRESLÅ LEDAMÖTER TILL SBCS FULLMÄKTIGE!

Alla medlemsföreningar och bosparare kan lämna förslag på lämpliga personer som kan väljas till SBCs fullmäktige. Förslag ska lämnas senast den 15 december 2009 till SBCs

valkommitté. Enklast lämnas förslaget till valkommitténs sekreterare på e-postadress goran.olsson@sbc.se eller på postadress Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm.

Hur lönande är ett medlemskap?

Bostadsrättsföreningar ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen och undvika onödiga kostnader. Då faller ibland blicken på avgiften till SBC, är den verkligen motiverad?

SBC Direkt träffar vd:n för bostadsrättsorganisationen SBC, Göran Olsson, för att tala om saken.

ATT GÖRAN OLSSON TYCKER att medlemskapet lönar sig är inte förvånande. Men att ange hur mycket medlemmarna, det vill säga bostadsrättsföreningarna, tjänar på saken, är inte helt lätt.

– Årsavgiften är inte särskilt hög, menar Göran Olsson, ungefär en dryg hundralapp per boende och år. Men det är ändå en kostnad som ska försvaras. För en normalförening som har 30 lägenheter betyder det ungefär 4 000 kronor per år.

På intäktssidan är det lättast att direkt räkna hem de besparingar som föreningen kan göra genom att utnyttja medlemsförmånerna.

– Jag talade nyligen med en förening som direkt halverade sina försäkringskostnader, genom att byta till Fastighetsförsäkringen för SBCs medlemmar som vi har tillsammans med Moderna Försäkringar. De gick från 28 000 kronor per år ner till 13 000 kronor. Alla tjänar inte så mycket, men regelmässigt sparar alla föreningar in hela sin medlemsavgift enbart genom fastighetsförsäkringen. Fortums fjärrvärmekunder i Stockholm får rabatt via SBC-medlemskapet; kanske tjänar normalföreningen då en dryg tusenlapp. Även om det inte är någon större summa, handlar det i alla fall om en tredjedel av medlemsavgiften. Skaffar föreningen dessutom bredbandsanslutning eller lägger över tv-abonnemangen till SBCs partner Tele 2, sparar normalföreningen ytterligare cirka 30 000–40 000 kronor jämfört med en förening som står utanför vår organisation. Så om man faktiskt utnyttjar möjligheterna som medlem går det snabbt att räkna hem "affären".

Men SBCs resurser går ju i huvudsak till andra verksamheter än medlemsförmåner. De stora resurserna läggs på, rådgivning, information och utbildning. Är det en klok prioritering i "lönsamhetsperspektivet"?

– Ibland kanske ett gott råd är svårare att direkt "räkna hem", medger Göran Olsson. Men det är nog här de riktigt stora vinsterna för föreningarna ligger.

– Jag brukar säga att de flesta räknar hem hela sin årsavgift genom ett samtal till SBCs styrelserådgivning. Samtalen är kostnadsfria, men enbart genom att inte tvingas gå till en "vanlig" jurist undvi-

ker man ett arvode som sannolikt ligger långt över kostnaden för årsavgiften. Genom att en förening kan få råd och tips som gör att de slipper tvister i domstol tjänar man de riktigt stora pengarna förutom att de slipper alla de tråkigheter internt inom föreningen som alla tvister medför.

– Många berättar också om hur ovärderligt det är för arbetet inom föreningen att kunna erbjuda nya styrelseledamöter en relevant och intressant

FAKTA Medlemskap

Exemplet Brf Gulsparven 21, 30 lägenheter i Stockholm

Kostnader:

✓ Medlemsavgift/år	4 200 kronor
✓ Summa kostnad	4 200 kronor/år

Besparingar:

✓ Försäkringskostnader	5 000 kronor/år
✓ Bredbandsrabatt	44 640 kronor/år
✓ Fjärrvärmrabatt	1 200 kronor/år
✓ Deltagande kurser, 2 stycken	3 600 kronor/år
✓ Styrelserådgivning	3 000 kronor/år
✓ Tidningsprenumerationer	600 kronor/år
✓ Webbplats	2 000 kronor/år

Summa besparingar

60 040 kronor/år

Nettobesparing

Cirka 55 000 kronor/år

Anmärkning: Kostnadsjämförelserna för bredband och försäkring bygger på offerter. Vissa av de övriga kostnaderna/besparingarna hade föreningen sannolikt inte tagit om föreningen inte varit medlem. Å andra sidan hade sannolikt kostnaderna för skatter, avgifter, rådgivning och dåliga upphandlingar i genomsnitt årligen varit högre om medlemskapet inte utnyttjats.





utbildning. Utan dessa skulle det vara väsentligt mycket svårare att rekrytera nya krafter till styrelsen. Vi tycker det är så viktigt att bidra till att medlemmarna fortbildas så vi har valt att göra dessa kurser kostnadsfria, säger Göran Olsson.

– Våra tidningar, Din Bostadsrätt och SBC Direkt, liksom hjälpmedlen på vår webb har samma syfte: stimulera boende och styrelseledamöter att ta hand om sina lägenheter och sin förening. Genom att inhämta råd och tänka efter före gör föreningen de riktigt stora vinsterna. Men hur värderar man sådant i pengar? undrar Göran Olsson.

Går det också att räkna hem omvärldsbekvakning och politikerkontakter?

– Även här är det naturligtvis svårt att hitta de direkta vinsterna, men jag är övertygad om att det faktiskt är nödvändigt för bostadsrättshavarna att vi försvarar deras intressen. I den bostadspolitiska debatten finns det faktiskt ingen annan som enbart fokuserar på bostadsrättsboende. Och ska man vara riktigt krass, och det kan man tillåta sig ibland, så kan vi nog berömma oss för att ha medverkat till att till exempel schablonskatten och den orättfärdiga fastighetsskatten försvann. Jag tittade på en förening häromdagen som hade minskat sina skattekostnader från 250 000 kronor per år till 36 000 kronor per år. De hade anledning vara glada över SBCs insatser!



Reglerna för ombildning skapar onödiga konflikter

Sedan 1990 har antalet bostadsrätter i Sverige ökat med 41 procent. Två förklaringar finns: det byggs fler bostäder, och hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Men för att ombilda krävs i dag att en kvalificerad majoritet av de boende röstar för. SBC föreslår regeringen att ändra till enkel majoritet.

OMBILDNINGAR ÄR NÅGOT som boende i många hyreshus diskuterar i dagsläget. Skälen för ombildning är många. Det handlar bland annat om att ta makten över boendet, få bättre möjligheter att köpa en annan bostad, göra sitt livs fastighetsaffär eller åstadkomma förändringar som hyresvärden aldrig brytt sig om. Andra vill fortsätta vara hyresgäster. Men kravet på att 67 procent röstar för en ombildning ställer grannar mot varandra på ett olyckligt sätt.

Konsekvensen har blivit att grannarna inte diskuterar ombildningens frågeställningar på ett resonligt sätt. I stället tvingas styrelsen att ägna sig åt helt andra frågor. I Stockholm har dessutom Hyresgästföreningen tagit fram en strategi som går ut på att ifrågasätta ombildningarna kraftigt, trots att det ofta är deras medlemmar som vill ta makten över sitt boende och ombilda.

– Hela ombildningsprocessen får felaktigt fokus. I praktiken har denna bestämmelse allvarligt skärpt motsättningarna mellan hyresgäster i ett stort antal föreningar. Problemet är att just majoritetsbestämelsen utnyttjas av dem som är emot ombildningar och som lägger ner stora ansträngningar på att mobil-

sera ett motstånd för att försöka förhindra ombildningen, skriver bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson, i sitt brev till regeringen.

Att kräva en majoritet på 67 procent är ovanligt i Sverige, i synnerhet i jämförelse med normala demokratiska majoritetsbestämmelser. Dessutom baseras omröstningen inte på dem som är medlemmar i bostadsrättsföreningen, utan alla hyresgäster är en del av röstningsunderlaget. Trots detta gäller att endast medlemmar har rätt att delta på stämman. Dessutom är lokalyresgäster med i underlaget för beräkning av majoriteten, trots att lokaler normalt inte blir bostadsrätt.

I DE FALL HUSEN sedermera köps av en bostadsrättsförening blir resultatet, helt oavsett under vilka majoritetsregler de skapats, erfarenhetsmässigt entydigt – fler än de som röstade för ombildning kommer att köpa sin lägenhet; efter några år består husen till 80–90 procent enbart av bostadsrättshavare.

Inga särskilda majoritetskrav ska ställas, vilket innebär att vanliga föreningsrättsliga regler också gäller inom detta område.

EN MÄSSA DU INTE FÅR MISSA

För tionde året arrangeras **BostadsrättsMässan** den **13–15 november, detta år på Stockholmsmässan i Älvsjö.**

NYTT FÖR I år är att entrébiljetten också är en lottsedel där en platt-tv per timme lottas ut under tiden som mässan pågår. Missa inte heller inredningsskolan med tv-kändisarna Simon och Tomas.

På BostadsrättsMässan förmedlas stora mängder kunskap i form av seminarier och demonstrationer – inte minst från det rekordstora antalet utställare, fler än 200 stycken.

– BostadsrättsMässan har i år ett extra späckat program för alla som har intresse av boendeformen bostadsrätt, från boende till styrelsemedlemmar, förvaltare och inköpare, säger Chris Hammar, marknadschef på SBC, och som drivit mässorna sedan starten år 2000.

MATS LUNDSTRÖM

PROGRAM

FREDAG 13 NOVEMBER

SPEAKERS CORNER:

- 10.45 Invigning.
- 11.00 Ta vara på föreningens outnyttjade utrymmen.
- 12.00 Brottsförebyggande. För huset och enskild bostad.
- 13.00 Störningar i huset eller från enskild lägenhet.
- 14.00 Bygga balkonger – juridiska förutsättningar.
- 15.00 Hur fördelas föreningens kostnader?
- 16.00 Bostadsrättsföreningens skyldigheter som fastighetsägare.

STORA SCENEN:

- 12.15–13.00 Aktuella frågor för bostadsrätten.
- 13.15–14.00 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor.
- 14.30–15.30 Rätt vägval då det är dags att se över husets stammar.

LÖRDAG 14 NOVEMBER

SPEAKERS CORNER:

- 11.00 Att tänka på vid upphandling för underhåll, renovering och ombyggnad.
- 12.00 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.
- 13.00 Roll och ansvar som styrelseledamot.
- 14.00 Andrahandsuthyrning.
- 15.00 Gamla hus – nya tider.
- 16.00 Försäkringsfrågor.

STORA SCENEN:

- 11.00–11.45 Familjeunderhållning med Zillah & Totte.
- 12.15–13.45 Dags att ta energi-effektivisering och energibesparing på allvar.
- 14.15–15.15 Hur sköta framtidens bostadsrättsförening med datorn som verktyg?
- 15.30–16.00 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor.

SÖNDAG 15 NOVEMBER

SPEAKERS CORNER:

- 11.00 Föreningens möjligheter att hantera dåliga betalare.
- 12.00 Underhållsplan – styrinstrument eller papperstiger?
- 13.00 Individuell mätning – teknik, ekonomi, miljöpåverkan.
- 14.00 Vad får jag göra i min bostadsrätt?
- 15.00 Bostadsrättsföreningen som hyresvärd – lokaler, garage, boende.

STORA SCENEN:

- 11.00–11.30 Frågor och svar – expertpanel svarar på publikfrågor.
- 12.00–13.00 Inredningsskola med tv-profilerna Simon och Tomas.
- 13.30–14.45 Insatshöjning för bättre ekonomi för förening och bostadsrättshavare.



KLIPP UT KUPONGEN OCH GÅ IN GRATIS PÅ MÄSSAN!

Vi lottar
ut Samsung 40"
full HD platt-TV varje
timme på entrébiljetten

Entrébiljett till BostadsrättsMässan 13-15 november 2009

Stockholmsmässan Älvsjö

Öppettider fredag & lördag 10-17, söndag 10-16

I tre dagar bjuds du på tips och idéer för din bostad

Mässan ger dig en överskådlig bild av produkter och tjänster, presenterar idéer, erbjuder rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare och alla bostadsrättsintresserade.

Gratis seminarier

Varje dag korta informationer och seminarier/debatter i aktuella ämnen kring bostadsrätt t ex stambyte, insatshöjning, andrahandsuthyrning, bygga balkonger, energibesparing.

Över 200 utställare visar produkter och tjänster
Seminarieprogram på www.bostadsmassan.se

Namn

Adress

Postadress

Jag besöker mässan i min roll som

Styrelseledamot i bostadsrättsförening Bostadsrättshavare

Förvaltare Inköpare

Annat

Fribiljett gäller endast ifyllt

Vi bjuder dig på entrén, värde 100 kronor



SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, HSB Stockholm och Riksbyggen.

Årsredovisningen som höjer värdet

Att se sin bostadsrättsförening som ett varumärke tillhör inte vanligheterna, men det gör bostadsrättsföreningen Solhjulet i Sollentuna. Därför har de utvecklat årsredovisningen så att medlemmar förstår vad som händer och köpare blir lockade till föreningen.

VAD EN FÖRENING årsredovisning ska innehålla är styrt av traditioner och årsredovisningslagen. Resultatet blir ofta ett dokument som många medlemmar har svårt att dra några slutsatser utifrån, och därför hamnar det snabbt i papperskorgen. Och Solhjulet rekommenderar medlemmar att i stället för att läsa årsredovisningen läsa den bättre redovisning som kommer i en bilaga – en riktig bok som förklarar föreningens ekonomi, vilka beslut som styrelsen tar och framför allt varför. Årsredovisningen har också uppmärksamats i flera sammanhang. I år utsågs de till vinnare av Publishingpriset. Sannolikt är Solhjulet den första bostadsrättsförening vars årsredovisning blev belönad i detta sammanhang.

– Vi ser det som styrelsens ansvar att förklara så att medlemmarna förstår. Jag såg i en tidigare årsredovisning där det stod "Under året byttes vvc-pump och shuntgrupp i hus 7". Vi fattar inte vad de gjorde, och sannolikt förstod

de inte själva heller, säger Björn Bergqvist, vice ordförande i föreningen och en av huvudförfattarna.

FÖRENINGEN BESTÄMDE SIG för att arbeta mer med årsredovisningarna, och har så gjort stegvis under tio års tid. Ett exempel är beskrivningen av uppvärmningen av lägenheterna. I stället för att skriva att fjärrvärmen kostar så mycket beskriver de vad fjärrvärme är, vem som levererar, hur prisökningen har varit och vad det kostar för varje lägenhet. På så sätt skapas ett sammanhang, det blir mer intressant att läsa och säger medlemmen någonting.

Föreningen ser till att hålla en positiv ton i årsredovisningen, liksom i all annan kommunikation med medlemmarna. Och att före-

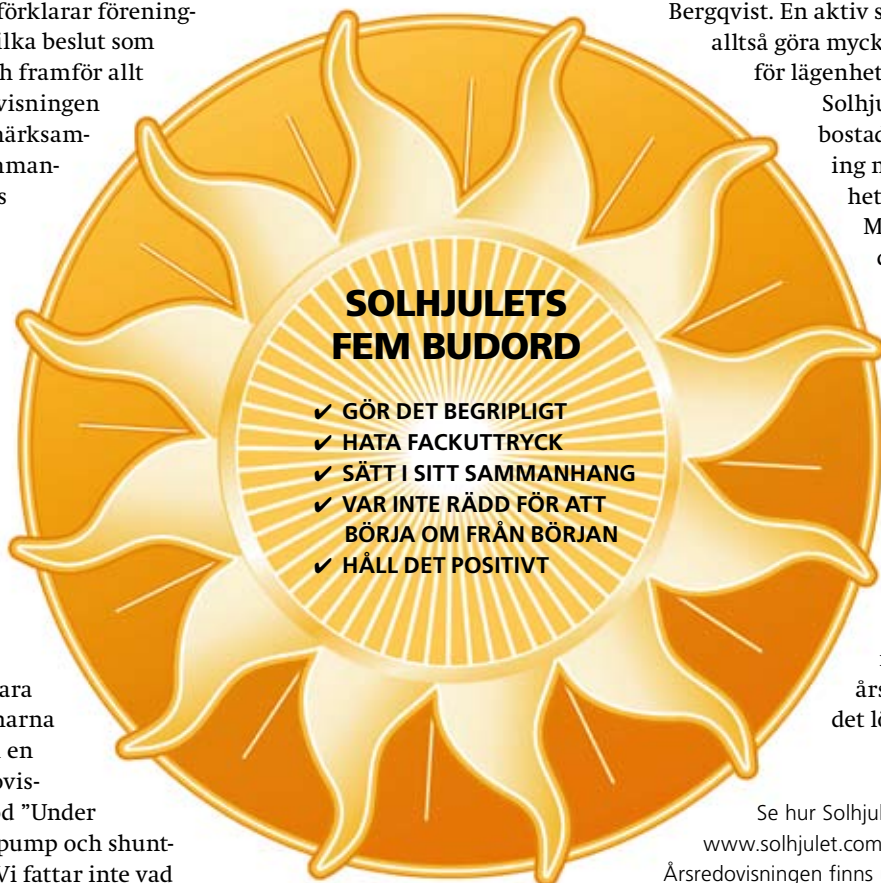
ningen lyckats syns i de årliga boendeenkäterna där betygen ligger mycket högt.

Brf Solhjulet har inte bara arbetat med att förbättra årsredovisningen, utan har tagit ett samlat grepp kring informationen. De ger bland annat ut en boendetidning, skickar julkort till andra styrelser i Sollentuna och publicerar ett nyhetsbrev om prisutveckling med mäklare som målgrupp och så vidare. Och arbetet ger resultat.

– I området finns två stora bostadsrättsföreningar. Båda är byggda samtidigt men den ena ligger trevligare till. År 1999 var priserna i min förening kända som ordentligt lägre än i den bättre grannföreningen. Nu kostar likvärdiga lägenheter i Solhjulet väsentligt mycket mer än i grannföreningen, berättar Björn Bergqvist. En aktiv styrelse kan alltså göra mycket för priserna för lägenheterna.

Solhjulet är en stor bostadsrättsförening med 700 lägenheter och lokaler. Men många av deras idéer och inställning kan kopieras i föreningar med mer begränsade ekonomiska resurser. Börja med att lägga ner tid och engagemang i er vanliga årsredovisning – det lönar sig.

Se hur Solhjulet arbetar
www.solhjulet.com.
Årsredovisningen finns under rubriken Boendeinformation.



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.



HUR SKA MOTORCYKLAR FÖRVARAS?

? Vi undrar om det finns regler för förvaring av motorcyklar och mopeder i källarutrymmen. Är det över huvud taget tillåtet? Om ja, vad krävs för att källarutrymmet ska vara godkänt för detta? Har föreningen någon skyldighet att tillgodose möjlighet för förvaring av mopeder och motorcyklar?

Svar: Räddningsverket (numera Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har givit ut en broschyr som heter Brandsäkerhet i flerbostadshus. I den anges att "fordon med tank och reservdunk" får förvaras i garage i bottenplan. Då det gäller mopeder och motorcyklar står bara att det bör regleras i hyresavtal eller andra avtal. Ett förslag är att er förening antar ordningsregler som anger vad som gäller för förvaring av mopeder och motorcyklar. Önskar ni inte ha dem i cykelrum kan ju detta förbjudas. Lika lite som en förening är skyldig att ha garage för bilar, lika lite är den skyldig att ordna förvaringsutrymmen för mopeder och motorcyklar.

BYTE AV LEDAMOT – HUR FUNKAR DET?

? En ledamot i vår styrelse vill avgå. En annan medlem har anmält sitt intresse att vara med i stället. Behöver vi ha en extra föreningsstämma eller anmäla det till bolagsverket?

Svar: En styrelseledamot eller suppleant kan avgå när som helst. Det ska föreningen underrätta Bolagsverket om. Om styrelsen fortfarande är beslutsför trots sådan avgång behöver ingen ny ledamot utses. Vanligtvis är det stämman som utser ledamöter och suppleanter och om ni inte uppfyller kravet om beslutsföret måste ni utlysa en extra föreningsstämma för fyllnadsval.

VEMS FÖRSÄKRING GÄLLER VID INBROTT?

? Om en bostadsrättsinnehavare i föreningen haft inbrott via en balkongdörr, vems försäkringsbolag bekostar reparationen? Medlemmens försäkringsbolag tycker att föreningen ska betala, medan vi i styrelsen tycker att det är medlemmens ansvar. I våra stadgar står att medlemmarna svarar för bland annat "dörrar".

Svar: Enligt era stadgar ansvarar bostadsrättsinnehavaren för "dörrar", men föreningen svarar för målning av utsidan. Behöver en dörr repareras eller bytas ut är det alltså medlemmens ansvar att betala för detta eller dennas försäkringsbolag. Att dörren skadats i samband med inbrott ändrar inte något. Det är i alla fall medlemmens ansvar.

VEM BETALAR UTREDNINGEN?

? Inom vår förening pågår diskussioner bland medlemmarna om balkonger. Inget stämmobeslut är ännu fattat. Vid föregående stämma gav medlemmarna styrelsen i uppdrag att utreda en del frågor vi var oklara över, bland annat eventuella kostnader före bygglov. Kostnader som uppkommer under utredningsstadiet, vem tillfaller de? Hela föreningen eller de potentiella balkonginnehavarna? Det kan ju uppkomma en situation att man utreder frågan men att det inte blir några balkonger. Vilken är er rekommendation?

Svar: Det ska ju upprättas ett avtal mellan förening och varje medlem som vill bygga balkong. I det avtalet anges bland annat givetvis att medlemmen ska ersätta föreningen för dess kostnader för uppförande av balkong. Samtidigt kan anges att medlemmen ska vara med och betala samtliga kostnader förknippade med balkongbygget. Hit hör kostnad för bygglov, juridisk rådgivning (föreningen bör anlita jurist för balkongavtalet), eventuella kostnader för process i hyresnämnd och hovrätt samt kostnader för eventuell ersättning till de medlemmar som kanske missgynnas av balkongbygget, till exempel de på nedre botten. Om det är möjligt kan det vara en bra idé att erbjuda dem på nedre botten en uteplats. Det kompenserar delvis nackdelen med balkongbygget och minskar eventuella ersättningskrav.

"Bättre projekt" – en handbok vid bygg och underhåll



ATT DRIVA STORA bygg- eller underhållsprojekt i en bostadsrättsförening ställer stora krav på alla inblandade. Som en hjälp i arbetet ger SBC tillsammans med Fastighetsägarna Stockholm ut boken "Bättre projekt". Medlemsföreningar får köpa den till ett förmånligt pris.

En typisk ordförande i en bostadsrättsförening har i snitt elva års erfarenhet från styrelsearbetet. Det tyder på att det är både roligt och intressant. Annars skulle man nog inte orka, speciellt om man också arbetar heltid.

Men ibland är det lite motigt. Lagen ställer stora krav på alla fastighetsägare och det spelar ingen roll om det är en bostadsrättsförening eller fastighetsförvaltande företag. Och när det är dags för större bygg- eller underhållsprojekt behöver styrelsen ta ställning till en mängd frågor.

Boken "Bättre projekt" är av den anledningen framtagen för att hjälpa styrelsen. Den beskriver hela processen, från planering och förberedelser, vidare till upphandling och avtal för att slutligen behandla genomförandet och driftsättningen.

SBCs medlemföreningar betalar 80 kronor per exemplar plus porto för boken; övriga betalar 250 kronor. Den 40-sidiga skriften beställer du genom att e-posta ditt namn, bostadsrättsföreningens namn samt adress till info@sbc.se. Skriv att det gäller "Bättre projekt" och ange hur många exemplar du vill ha.