

din **Bostadsrätt** sbc

För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nummer 1 mars 2011 • www.sbc.se

SKA DU KÖPA ELLER SÄLJA LÄGENHET?

Därför är det viktigt att
förstå årsredovisningen

GODA GRANNAR

Vilka personligheter
finns i din förening?

+ KURSSTART
I VÅR:
"LIVET I EN BRF"

SÄNK DIN BORÄNTA!

Så fick Sima och Fredrik
ner sina lånekostnader



CHARLIE SÖDERBERG TIPSAR

6 STRATEGIER
VID FÖRHANDLING

Home cheap home.



Vi har allt för en modernare bostadsrättsförening; TV med fantastiskt utbud, supersnabbt Bredband via TV- eller datauttaget och Telefoni. Allt till riktigt bra priser förstås. Vill du ha mer information om våra tjänster (kanske för att visa styrelsen) kan du ringa till vår Kundservice för fastighetsägare på 0200-22 55 10, eller läsa mer på tele2.se/home. Där finns också erbjudanden och information för dig som redan bor i ett Tele2-hus. Välkommen!

TELE2
Born to be cheap

MÄKLARE MED DUBBEL LOJALITET

BOSTADSMARKNADEN upphör aldrig att skapa rubriker. Ena dagen står det i tidningarna att priserna går upp, för att nästa dag i en annan tidning går ner. Som konsumenter är det lätt att vi blir förvirrade och får intrycket att dagsformen styr bostadsmarknaden. Budgivningskarusellen – med miljonbud per sms – bidrar inte heller till de mogna överväganden som borde känneteckna varje bostadsaffär.

NYLIGEN tog en av mäklarorganisationerna fram ett förslag som innebär att köparen ska få prisinformation om tidigare affärer i samma bostadsområde för att kunna göra jämförelser. På det sättet kan en köpare få kännedom om slutpriser och göra en egen bedömning. Visst kan det vara ett steg i rätt riktning så länge informationen är tillförlitlig, men jag tycker ändå man går runt det verkliga problemet. Av budgivningsprocessen kan man få intrycket att mäklaren inte har en aning om hur priserna är och så är det givetvis inte. Mäklaren vet ganska väl hur marknaden ser ut, och tillsammans med säljaren läggs en strategi för att locka fram bästa möjliga pris.

VI HAR EN FRI marknad och givetvis får säljaren göra hur denne vill. Det jag reagerar över – och som bidrar till osäkerheten – är att fastighetsmäklaren

enligt lag ska företräda både köpare och säljare, utom i själva prisförhandlingen. Där företräder mäklaren endast säljaren. Ställ detta i relation till att vi i dag har ett läge där det mesta av affären handlar om priset. Med en mäklare som har överblick över marknaden borde även köparen behöva någon som har motsvarande överblick. Jag tycker inte att vi har ett bra system där mäklaren först lierar sig med säljaren, som dessutom betalar mäklarens arvode, och sedan ska företräda båda parter i en affär. Är det något som skapar ett bristande förtroende för mäklare är det denna dubbla lojalitet.

ÅRETS FÖRSTA nummer av Din Bostadsrätt kommer ut samtidigt som bostadsrättsföreningar håller sina årsstämmor. Till stämman får du läsa föreningens årsredovisning, något som inte alltid är så lätt att förstå sig på. Vi ger dig därför längre fram i tidningen en guide om hur du tolkar en årsredovisning.

GÖRAN OLSSON, vd, bostadsrättsorganisationen SBC

”Det jag reagerar över – och som bidrar till osäkerheten – är att fastighetsmäklaren enligt lag ska företräda både köpare och säljare, utom i själva prisförhandlingen. Där företräder mäklaren endast säljaren.”



DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC.

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Utplagan är cirka 235 000 exemplar.



Ansvärlig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck**, **Peder Halling**, **Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén**
Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Kristian Strand**
Produktion **OTW Communication** Omslagsbild **Johan Bergmark**
Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland**,
Mats Lindén Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done**
Tryck **Roto Smeets Adress SBC**, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm
Telefon 08-58 00 10 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@sbc.se.

SBC Ekonomisk Förening är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 20 000 bosparare.

VILKET ÄR DITT DRÖMBOENDE?



Nicole Danielsson, 23 år:

– Jag skulle nog helst vilja bo i en etagelägenhet med mycket ljusinsläpp. Sedan

ska den vara inredd i vitt, och ha lantliga möbler blandat med moderna.



Andreas Gran, 18 år:

– Det skulle vara på ett varmt ställe nära havet. Där skulle jag ha en stor kåk med pool, gym och massor av rum. Och så skulle jag vilja ha ett par rum enbart för musik och filmtittande.



Jessica Franzi, 18 år:

– På ett varmt ställe, men om det är här i Sverige vill jag bo i ett radhus, som är lagom stort –

ungefär 3–4 rum. Det ska vara modernt och vara möblerat med sköna, snygga möbler.

FLEST KVINNOR ÄGER BOSTADSRÄTTER

I Skatteverkets årsbok om "Skatterna i Sverige 2009" står det att kvinnor äger mer bostadsrätter än män. Kvinnor äger bostadsrätter till ett sammanlagt värde av

558 miljarder kronor, jämfört med männens 508 miljarder kronor. Däremot äger männen småhus till värden för 1 780 miljarder kronor, medan kvinnorna äger småhus till ett värde av 1 439 miljarder kronor. Även när det gäller förmögenhetsfördelningen av hyreshus äger männen totalt 157 miljarder kronor, mot kvinnornas 73 miljarder kronor.



HÅKAN ÅRBLUM

"INGEN BOSTADSBUBBLA I ANTÅGANDE"

Alla pratar om en hotande "bobubbla", men finns den verkligen? Nej, säger Lars Frisell, chefsekonom på Finansinspektionen.

– Bostadspriserna har drivits upp av fundamentala faktorer som högre inkomster, sänkta skatter, lägre räntor, lågt bostadsbyggande och ökad inflyttning till storstäderna – så vi kan inte se någon bubbla i dag.

BELÅNINGSGRADEN är rekordhög och bostadspriserna skjuter i höjden. Det är en bobubbla i sikte, larmar experter som vill minska hushållens lust att ta nya bostadslån. Det finns dock de som är skeptiska till bolånebubblan, och en rad faktorer talar för att den oron är obefogad.

– En bubbla definieras enligt mig som att många människor inte köper bostaden för att bo i på lång sikt, utan på spekulation, det vill säga för att tjäna på en förväntad prisuppgång. Det gör ytterst få svenskar. Dessutom regleras uthyrningen i dag, och det är svårt att förutse en prisstegring, säger Lars Frisell.

EN BUBBLA SKULLE också innebära att bostadspriserna är högre än vad folk vill betala för – men det finns faktiskt inga tecken på det, menar Lars Frisell.

– Det mesta tyder på att vi i dag är beredda att betala kostnaderna för vårt boende även där de är som dyrast, och de allra flesta klarar mycket kraftiga räntehöjningar utan att det medför ett underskott i privatkonomin.

De som ropar "bubbla" har alltså helt fel?

– Det betyder inte att de alltid har fel, men de har inte alltid gjort en fundamental analys och vägt samman ett antal faktorer som har ökat bostadspriserna. Man måste faktiskt se vad folk har i disponibel inkomst och vad de är villiga att lägga på sitt boende. Man måste också se till graden av nybyggande, skatteförändringar, realränteläget och inflyttning till storstäderna för att få en tydlig bild.



Lars Frisell är chefsekonom på Finansinspektionen.

Priserna kommer att gå upp, men inte i den takt vi såg under förra året.

Men vad händer om priserna blir högre än vad vi klarar av?

– Priserna kommer att gå upp, men inte i den takt vi såg under förra året. Det finns förstås ett tak för priserna, och om de blir rekordhög i förhållande till hushållens disponibla inkomster – samtidigt som vi får en kraftig räntehöjning och hamnar i en lågkonjunktur med hög arbetslöshet – då kan det snabbt slå på våra bankers finansiering. Det slår i sin tur hårt mot boräntorna. Vi ser dock inget av detta i dag, och ett av de främsta försvaren mot att en bubbla uppstår är att bankerna har en bra kreditgivning.

HÅKAN ÅRBLUM



Att delta aktivt i föreningen är ett bra sätt att lära känna dina grannar.

LÄR DIG MER OM DITT BOENDE

Bostadsrätten blir en allt vanligare boendeform i Sverige. Trots det vet förvånansvärt få vad det egentligen innebär. Därför håller SBC kursen "Livet i en bostadsrättsförening" i vår.

– **DET UNDERLÄTTAR** för både den enskilde bostadsinnehavaren och styrelsen om alla föreningsmedlemmar känner till vilka regler som styr boendet i föreningen, säger Peder Halling, utbildningschef och jurist på SBC.

VET DU VILKA rättigheter och skyldigheter du har som enskild medlem i bostadsrättsföreningen? Vet du också vad föreningen ansvarar för? För att reda ut dessa och många andra frågor håller SBC en kurs som tar upp det mesta du behöver veta för att kunna påverka ditt boende, både vad gäller föreningslivet, den egna bostaden och förhållandet till övriga medlemmar i föreningen.

– Bostadsrätten som boendeform är ganska komplicerad. Genom att vara bättre insatt i vad bostadsrättsinnehavaren och föreningen har ansvar för blir föreningslivet många gånger roligare. Annars är det ofta just ansvarsfrågor det uppstår irritation och tvister kring, säger Peder Halling.

HÅKAN ÅRBLÖM



KURSTILLFÄLLEN

- ✓ Stockholm 2 maj
- ✓ Göteborg 9 maj
- ✓ Malmö 10 maj
- ✓ Uppsala 19 maj

Kurstid: 17.30-20.00
(inklusive paus och lättare förtäring)

Anmäl dig på: www.sbc.se/livet-i-en-brf



Dörrar som skyddar dig mot inbrott

Secor säljer och monterar snygga, klassade säkerhetsdörrar från Daloc. Dörrar som även skyddar mot oljud och brand.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäckande montage- och säljkedja för Dalocs klassade säkerhetsdörrar.

Vi utför professionella dörrbyten och utgår från dina behov oavsett om du vill ha en dörr eller ett enhetligt och snyggt trapphus. Våra certifierade montörer garanterar att dörren blir korrekt monterad. Att våra kunder blir nöjda är viktigt för oss.

Trygga och
trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450

UPPSKATTA DINA GRANNARS OLIKHETER

Visst älskar du dina grannar? Eller irriterar du dig på alla olika personligheter i din bostadsrättsförening? I så fall är det dags att ändra attityd – och i stället se bostadsrättslivet från den ljusa sidan. Kanske känner du igen dig i några vanliga granntyper?

TEXT: HÅKAN ÅRBLUM ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

FESTPRISSEN

Det är du som ser till att det alltid är fullt ös i huset, helst åtta dagar i veckan om det var möjligt. Självklart får du rocka loss då och då, men visa hänsyn. Det är alltså inte läge att ösa på så att fasaden krackelerer. Förvarna gärna innan festerna genom att sätta upp en lapp på anslagstavlan, så bevaras den goda grannsämjan. Om du som granne någon gång störs av festprissen, ringer du givetvis på och ber ödmjukast att festdeltagarna ska dämpa sig.

TRÄDGÅRDSNISSEN

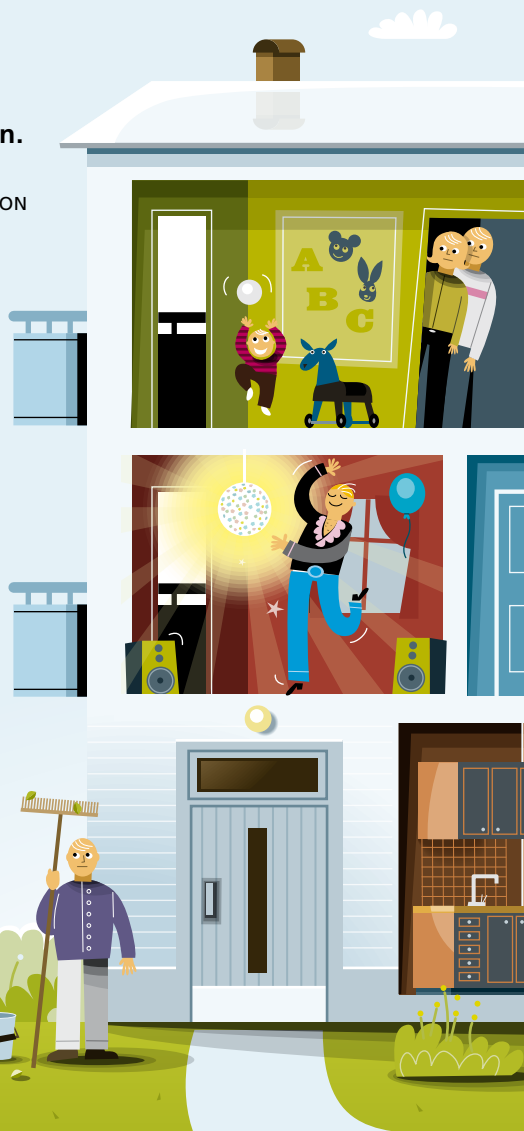
Du sköter om den gemensamma föreningsplätten som om det vore Babylons hängande trädgårdar. I regel är de flesta tacksamma över all trädgårdsskötsel, men tänk på att större förändringar av den gemensamma ytan först bör stämmas av med styrelsen och övriga föreningsmedlemmar.

DET HÄR ÄR EN BOSTADSRÄTT

VISSTE DU ATT bostadsrätt är en boendeform som är en blandning mellan äganderätt och nyttjanderätt? Det innebär massor av möjligheter och rättigheter för bostadsrättsmedlemmarna, men också skyldigheter. Därför är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen.

Genom att vara insatt i föreningens regler och stadgar kan irritation och konflikter undvikas. Till exempel får föreningar inte ta ut någon avgift för att man inte närvarar på städdagar. Det strider mot bostadsrättslagen.

Bostadsrätten som boendeform är alltså inte inrättad för att ge maximal rättvisa; tvärtom bygger idén på att medlemmarna gemensamt ska få det bra genom att tillsammans skapa ett gott boende. Detta uttrycks ofta i stadgar så här: "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i föreningen". Något att lägga på minnet när frågan om vad en bostadsrättsförening är till för när fördelningen av avgifterna diskuteras. Läs gärna mer om vad en bostadsrättsförening är på www.sbc.se/bostadsrattsorganisationen



SMÅBARNSFAMILJEN

Som småbarnsförälder får du kanske skäll för att dina barn sjunger, dansar, gråter och kastar leksaker. Oberättigt, tycker du med många andra. Barn låter mer än vuxna, det är bara att acceptera. Men det finns en övre störningsgräns som faktiskt gäller för alla, och den bör man som förälder beakta. Ett barnkalas som låter mer än en gnuhjord under förflyttning över Serengetis slätter bör kanske förläggas till annan plats om du vet med dig att fastigheten är lyhörd.

STYRELSEPROFFSET

Du vill styra och ställa som man gör på bolagsnivå, och har inte riktigt förståelse för att även din granne är delägare i fastigheten. Ofta glömmer du också att det yttersta ansvaret faktiskt ligger hos styrelsen. Tona bara ner dina chefsambitioner en aning så börjar säkert dina grannar se dig som en tillgång.

"HYRESGÄSTEN"

Du är en bostadsrättsinnehavare som tror att du fortfarande bor kvar i en hyresrätt. Föreningen och styrelsen förväntas fixa allt, själv lyfter du inte ett finger. Det är totalt fel. Som bostadsrättsinnehavare är du delägare och delansvarig för fastigheten. Läs föreningens stadgar där det står vilken boendeform du har samt vilka skyldigheter, rättigheter – och självklart vilka möjligheter – du har i en bostadsrättsförening.

GODA GRANNEN

Är alltid trevlig och hjälpsam, men aldrig påflugen. Ibland har du säkert fått frågan: "Vad säljer du?" Pågår något på gården går du ut och är behjälplig med vad som helst. Du är noga med att följa regler och månar om god grannsamja. Du är många drömgranne.

STÄDDAGSSMITAREN

Gemyt och gemenskap är inte din melodi, och städdagar skyr du som pesten. Eftersom du aldrig vistas på gården anser du att man inte heller behöver vara med och kratta löv eller rensa ogräs – bäst vore helasfalterat. I princip har du rätt. Ingen kan tvingas att delta. Dagarna bör sorteras under "Efter egen förmåga, vilja och moral". Slutsats: om du hoppar över några städdagar behöver du inte förklara dig. Å andra sidan slipper du fasadklättra upp till lägenheten för att undvika undgå grannarnas irritation om du är med då och då.

TRADITIONALISTEN

Du jublar inte direkt över nymodigheter, eller nyheter i största allmänhet. Egentligen borde allt vara som på tiden för Hedenhös – möjligen grottboendet undantaget. Om någon föreslår en förändring i fastigheten muttrar du i regel. Det kan vara nyttigt att vara lite mer öppen, flexibel och lyssna på andra i bostadsrättsföreningen då och då.

HUSTOMTEN

Du är mån om husets allmänna skötsel och välbefinnande. Har hissen slutat fungera vet du om det innan hissen de facto har stannat. Vips, så servicemannen på plats! För många är du en garant för att allt fungerar i fastigheten. Men se upp: som hustomte förväntas du till slut ta hand om ALL fastighetsskötsel, trots att det är ett gemensamt ansvar. Och det kan finnas arbeten i fastigheten som ska utföras av en fackman.



SITT VACKERT

Att inta morgonkaffet på balkongen är ljuvligt! En behändig utemöbel gör det möjligt att uppleva livets glädjeämnen även på den lilla balkongen. Wilma är ett vitt träbord med en bordsskiva på 65 x 65 centimeter och höjd på 71 centimeter. Pris 599 kronor. Tillhörande stol med samma namn mäter 31 x 35 x 87 centimeter och kostar 399 kronor.

Wilma-möbeln går att köpa på Åhléns, www.ah lens.se.



GOLVAD

Sätt piff på balkonggolvet med färgstark matta, och gör samtidigt det hårda balkonggolvet mjukare. Konstgräs i en chocklila ton blir en kul krock mellan traditionellt campingmode och nyskapande design. Mattan Colorgrass går att köpa hos Konstgräsexperten. Finns även i färgerna guld, blå och grå.

Colorgrass kostar 481 kronor per kvadratmeter. Återförsäljare hittar du på www.konstgrasexperten.se.

OM SOMMAREN DRÖJER

En värmelykta på balkongbordet kan bli en räddare i nöden när våren tvekar. Den här infravärmaren från Silverline har värmestavar av karbonfiber, två olika effektlägen, 300 och 600 watt, och med stickkontakt anpassad för utomhusbruk. Finns i svart, vitt och rött.

Infravärmaren går att köpa på www.balkongshopen.se för 1 075 kronor. Höjd 51 centimeter.



Vårkänsla



AV: KARIN STRÖM

ODLA PÅ HÖJDEN

Kryddörter är inte bara vackert på balkongen utan blir också ett uppskattat inslag i matlagningen. En gammal uttjänt byrå från Myrorna eller Stadsmissionen kan förvandlas till en annorlunda kruka

för flera olika växter – ett litet grönsaksland på höjden som passar perfekt när utrymmet är begränsat.

Hitta fler roliga exponeringsidéer på www.blomsterframjandet.se.

Nu ger vi 5 års fullgaranti på våra textilvårds- produkter!



Som ett fortsatt led i vårt fortsatta kvalitetsarbete inför vi **fr o m 1:a januari 2011 5-ÅRS FULLGARANTI** på våra textilvårdsprodukter för professionellt bruk.

5-ÅRS FULLGARANTI innebär:

- * Reparation och reservdelar kostnadsfritt under hela 5-årsperioden alt. 15.000 driftstimmar.
- * Samtliga reservdelar är original.
- * Samtliga servicearbeten under perioden utförs som alltid av våra certifierade servicetekniker.
- * Bekymmersfritt ägande.
- * Övriga leveransbestämmelser enl. ABM 07.

Vill du veta mer?

Gå in på vår hemsida eller ring oss!
(se nedan)



Electrolux Professional
Laundry

CHARLIE FRÅN PLUS OCH LYXFÄLLAN:

”ALLTID LÄGE ATT FÖRHANDLA”

Charlie Söderberg från SVTs Plus är van att förhandla med bankerna för sina kunders räkning. Och nyttan med det går inte att underskatta.

– Tveka inte att spela ut bankerna mot varandra, för otrohet lönar sig, säger han.

BOSTADSLÅNET ÄR EN stor utgiftspost i hushållsbudgeten. Även små förändringar på räntan ger därför stor effekt; det kan handla om att spara tusenlappar. Ändå väljer många att inte förhandla med banken över huvud taget.

– Många har en känsla av att bankerna är något statligt där reglerna är skrivna i sten, men så är det inte. Det finns alltid förhandlingsutrymme, säger Charlie Söderberg, programledare i Plus och tidigare i Lyxfällan.

– Du är bankens kund, du betalar banktjänstemännens lön; banken lever på dig som kund. Det är inte konstigare än i andra affärssammanhang, så man ska kräva en viss service.

FÖR ATT LYCKAS med sin förhandling finns det dock några tips. För det för-

sta ska du se till att vara påläst, och dessutom kunna förmedla det till din bankman.

– Gör en hushållsbudget och ta med den till mötet. Oavsett hur din ekonomi ser ut visar det att du har koll på dina kostnader och att du är en ordningsam människa. Det gör dig mer attraktiv som kund.

Ta också reda på vad andra banker kan erbjuda dig. Charlie Söderberg tycker inte att man ska tveka när det gäller att spela ut bankerna mot varandra.

– Otrohet lönar sig nästan alltid. Det behöver ju inte betyda att du faktiskt byter bank, men genom att först

gå till en konkurrerande bank och få deras villkor har du ett kort du kan spela ut mot din bank.

”*Det finns alltid förhandlingsutrymme*”

ETT ANNAT förhandlingsargument är att erbjuda sig att bli helkund.

Den totala affären kan göra att banken ger extra rabatt på lånet.

– Men bli inte totalkund förrän du verkligen får något för det.

NATURLIGTVIS HAR MAN ett bättre förhandlingsläge om man har god ekonomi, men Charlie Söderberg menar att just ordning och reda, samt vilket intryck man ger, spelar stor roll.

3 STRATEGIER VID FÖRHANDLING

1. VAR TROGEN

Det är dyrt för banker att jaga nya kunder. Det är billigare och enklare att behålla dem man redan har. Visa för banken varför du är bra för dem och varför de ska ge dig bättre villkor.

Ett besök hos en konkurrent skadar inte, även om syftet bara är att visa din bank att du är intressant även för andra.

2. VAR OTROGEN

Besök flera banker och se vad de kan göra för dig. Spela ut bankerna mot varandra och välj helt enkelt den som ger dig bäst villkor. Det blir lite mer besvär än att vara trogen eftersom du måste flytta konton, skaffa nya kort och så vidare, men kanske det effektivaste sättet att skaffa bättre lånevillkor.

3. GÅ SAMMAN

Om man är flera personer i samma fastighet som behöver låna samtidigt är det en idé att gå samman och erbjuda banken en större affär. Det är i praktiken svårt att genomföra, utom i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter eller nybyggnationer. Kan ge betydligt bättre räntevillkor än normalt.



Att klä upp sig lite...



... kan hjälpa till på vägen när du förhandlar.

- Jag önskar verkligen att det inte vore så, men en erfarenhet som jag har dragit av alla mina bankförhandlingar är att man vinner mycket på att klä upp sig lite, säger han.

- Titta på hur personalen på banken klär sig och klä dig lite som dem. Ta en ren skjorta i stället för en smutsig t-shirt. Jag har flera gånger sett hur just det avgör en förhandling. För i slutändan är det här en affärstransaktion; precis som i alla andra affärer handlar det om intrycket man ger och det förtroendet man skapar.

TEXT: THOMAS ARNROTH
FOTO: BALANSEKONOMI.SE

Charlie Söderberg menar att ordning och reda i din privatekonomi ger dig ett bättre förhandlingsläge.



SÅ FUNGERAR LÅNET

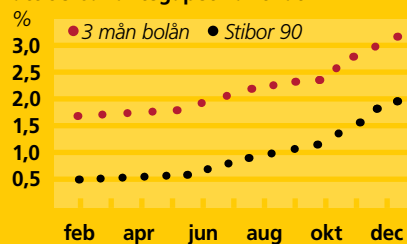
Din räntekostnad hos banken består av tre delar: bankens räntekostnad för att själv låna pengarna, bankens likviditetskostnad och så en vinstmarginal.

- ✓ Räntekostnaden för ett rörligt lån sätts var tredje månad. Den avgörs av Stibor 90 dagar, en referensränta som sätts dagligen. Räntan beräknas som ett genomsnitt av räntan som bankerna sätter sinsemellan.
- ✓ Likviditetskostnaden är den löpande kostnad banken har för att garantera lånet under hela bindningstiden.
- ✓ Ovanpå detta lägger banken en vinstmarginal för att kunna tjäna pengar. Det är den marginalen man som låntagare kan förhandla om.

Källa: SEB – bra info finns på hemsidan under rubriken Låna och Bolån

RÄNTEGAP

Ränteökningarna det senaste året gör att också räntegapet har ökat.





Fredrik och Sima Fahlander har med framgång kontaktat flera olika banker för att få ner sin bolåneränta.

DE FÖRHANDLAR MED FRAMGÅNG

Fredrik Fahlander har förhandlat om sina bolån tre gånger på tre år, alltid med bra resultat.

– Det är klart att man alltid måste försöka, säger han.

DET BÖRjade 2008. Då ombildades den hyresfastighet vid Sankt Eriksgatan i Stockholm där Fredrik bor till en bostadsrättsförening. Föreningen förhandlade med flera banker för att medlemmarna skulle få den lägsta räntan.

– Vi fick alla ett erbjudande från Nordea som var väldigt bra. Men jag tänkte ändå att man kanske kunde få ett bättre någon annanstans, säger han.

SÅ FREDRIK RINGDE runt till de andra bankerna, men ingen kunde erbjuda bättre villkor än Nordea.

– Men det kändes ändå bra att veta att jag fick den bästa ränta jag kunde få just då.

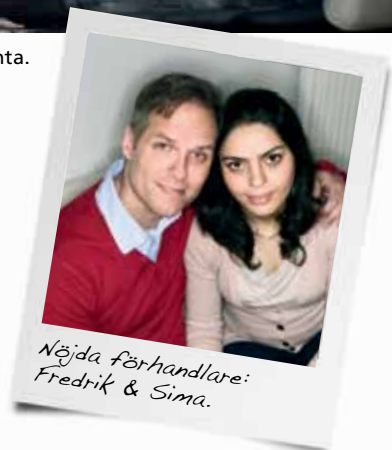
Förra året var det dags att binda om lånet. Då hade Fredriks livsomständigheter förändrats eftersom han börjat plugga till lärare.

– Då ringde jag inte runt till andra banker eftersom jag inte tyckte att jag

hade så bra förhandlingsläge, säger Fredrik.

– Däremot hörde jag av mig till Nordea innan de band om lånen och frågade vad de kunde göra åt räntan. Då fick jag en punkt lägre ränta än annars. Det är ju inga stora pengar, men det är i alla fall något. Hade jag inte hört mig för så hade jag inte fått något alls.

Nu har Fredrik köpt en ny bostadsrätt tillsammans med hustrun Sima.



Nöjda förhandlare: Fredrik & Sima.

”*Tipset fungerade. Vi fick behålla lånet hos dem med bra villkor.*”

Det är en nybyggd och större lägenhet i Stadshagen på Kungsholmen i Stockholm. Paret väntar barn och den stora etta de bor i i dag kommer snart att vara för liten för familjen.

– Jag trodde att det lån jag har i dag skulle kunna följa med till den nya bostaden, men så var det ju inte. Det skapade en besvärlig situation eftersom jag pluggar och många banker inte ser en student som en attraktiv kund.

FREDRIK BESÖKTE ANDRA banker för att se om han kunde få lån. Han fick nej från flera, men besöken hade ändå bra effekt. En av bankerna gav honom råd inför förhandlingen med Nordea.

– De sa att ett bra argument kunde vara om jag och Sima tog det nya lånet tillsammans, för jag stod ensam på lånen då. Det skulle öka bankens säkerhet. Och tipset fungerade. Vi fick behålla lånet hos dem med bra villkor.

TEXT: THOMAS ARNROTH
FOTO: JOHAN BERGMARK

BRA MED DIALOG

En förhandling om bolånet kan leda till fler rabatter än räntan.

– Bankerna har självklart vinstmarginaler på alla sina tjänster. Ju större kund du är hos banken, desto större chans till rabatter. Det säger Ulf Rydstedt, jurist på Konsumenternas bank- och finansbyrå.

– **POÄNGEN ÄR ATT** sätta sig ner med sin banktjänsteman och skapa en dialog, förklarar Ulf Rydstedt. Vi har ingen tradition av att förhandla eller pruta i Sverige, men det finns inget att förlora på att tala med banken.

Ulf Rydstedt tycker att man ska se till att få ett personligt möte, inte nöja sig med ett samtal på telefon. Sedan gäller det att komma förberedd till mötet.

– Ta till exempel reda på vad de andra bankerna har för ränta; ett besök på en annan bank är heller inte fel. Det är bara bra för din bank att veta att du kan tänka dig att byta. Allt som gör dig till en viktig kund är bra.

– Fundera igenom vilka argument du har för att banken ska ta

hand om dig. Kanske är du inte helkund i dag men kan tänka dig att bli det. Kanske kan du börja spara i fonder på banken, kanske kan du flytta ditt lönekonto dit.

Tänk också på att banken tjänar pengar på att du lånar, så kanske kan du samla flera lån hos din bank som du nu har utspridda?

Förhandla bör man göra varje gång lånen ska bindas om.

– Det finns också fler rabatter än bättre räntevillkor att få. Du kanske kan slippa avgifter på dina kort? Man får titta på helheten, för det kan bli bra villkor totalt sett, även om inte allt kommer på låneräntan.

TEXT: THOMAS ARNROTH



NÄTET GER ÖVERBLICK

På nätet finns flera bra sajter som hjälper dig att snabbt få en överblick över bolånemarknaden och hur bolånen fungerar.

Compricer (www.compricer.se) är en prisjämförelsesajt som bland annat listar bankernas lånevillkor. Du kan söka bästa bolånet just nu. Det finns också fler tips om hur du förhandlar med banken, under rubriken "Så pressar du boräntan".



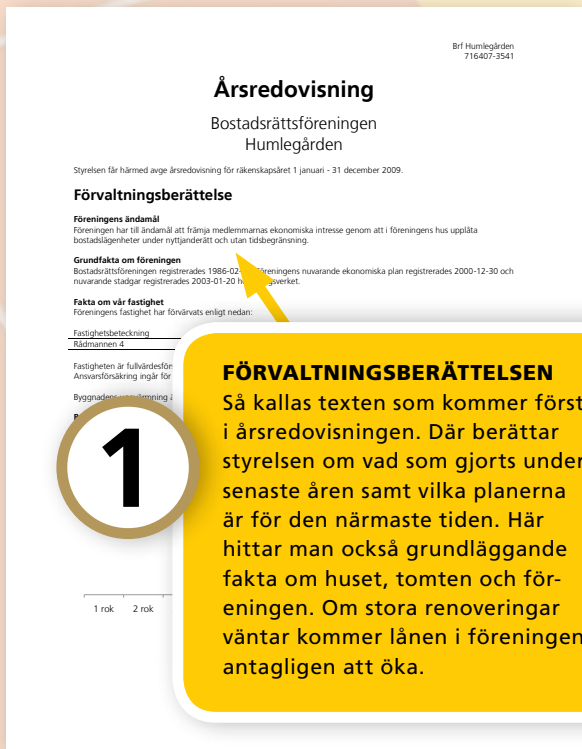
Comboloan (www.comboloan.se) visar både bankernas aktuella räntor och exempel på räntor som sajten medlemmar förhandlat sig till. Mot betalning kan man också kolla förhandlade räntor per bank eller per postnummer och få ett personligt förhandlingsunderlag.

Konsumenternas Bank- och Försäkringsbyrå (www.konsumenternas.se) ger mycket grundläggande information och tips om bolån.

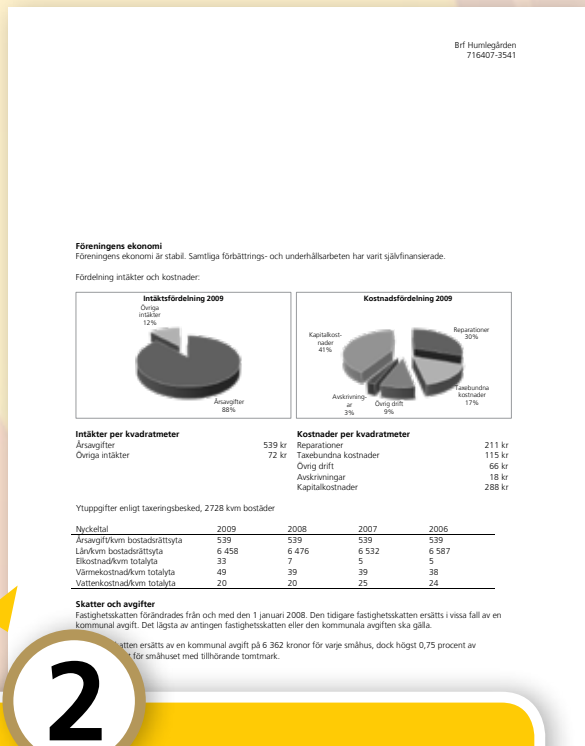
DET DU BEHÖVER FÖRSTÅ I ÅRSREDOVISNINGEN

Det kan framstå som en obegriplig lunta av text och siffror. Men i årsredovisningen finns uppgifterna du behöver veta vare sig du ska köpa, sälja eller bara bo kvar i en bostadsrättslägenhet. Vi har guiden till vad du bör ha koll på – och hur du får det.

TEXT: THOMAS ARNROTH



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Så kallas texten som kommer först i årsredovisningen. Där berättar styrelsen om vad som gjorts under senaste åren samt vilka planerna är för den närmaste tiden. Här hittar man också grundläggande fakta om huset, tomten och föreningen. Om stora renoveringar väntar kommer lånen i föreningen antagligen att öka.



2

FÖRENINGENS EKONOMI
Är det föreningen som äger huset eller är det banken som står för huvuddelen av pengarna? Svaret hittar du i balansräkningen (se punkt 4) där du kan leta fram siffrorna som säger hur höga lån föreningen har och jämför med taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet är nog den bästa indikationen på vad huset är värt. Skillnaden mellan lånen och husets värde äger bostadsrättsinnehavarna tillsammans. Om fastigheten har ett taxeringsvärde på 20 miljoner så är lån på fem miljoner lågt, tio miljoner inte onormalt men lån på 15 eller mer mycket. Då bör du ta reda på orsaken. Höga lån behöver inte betyda att föreningen riskerar att hamna på obestånd; man kanske har gjort omfattande renoveringar nyligen. Men i en situation där man väljer mellan olika bostadsrättslägenheter är det antagligen bättre att välja den med lägst belåning. En låg belåning betyder också att avgifterna till föreningen inte är så beroende av ränteläget. Det kan vara tryggt att veta om du själv har höga lån på lägenheten.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 470 492	1 470 492
Övriga rörelseintäkter		197 088	198 889
		1 667 580	1 669 381
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-68 244	-16 602
Reparationer		-574 855	-188 752
Tjänstbärande kostnader		-314 448	-216 456
Övriga driftkostnader		-49 234	-48 311
Fastighetskostutt		0	-116 932
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 063	-51 798
Personalkostnader		-5 995	-5 995
Avskrivningar		-20 000	-59 785
		-1 119 840	-704 631
RÖRELSERESULTAT		547 740	964 450
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 297	11 402
Räntekostnader		-785 180	-954 295
		-782 883	-942 856
ÅRETS RESULTAT		-235 143	21 594

Brf Humlegården
716407-3541

3

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka pengar som föreningen har tagit in och hur de har använts under året. Men det är svårt att dra några kloka slutsatser av den, för det kräver oftast jämförelser med tidigare år.

Däremot framgår hur stora avskrivningar föreningen gör.

Om de är höga kan det finnas skäl att ta reda på varför. På lång sikt ska plus och minus gå ihop och visa noll. Men om årets resultat är minus behöver det inte vara någon katastrof; man tar bara lite av det som finns i balansräkningens Eget kapital för att täcka förlusten. Det är

vanligt att resultatet visar minus många år i rad, men föreningen tar ändå in pengar så att den klarar att betala räkningarna.

Vill man påverka ekonomin, handlar det främst om att engagera sig i föreningen och driva frågor om exempelvis energikostnader och underhåll.

?

DET SOM INTE STÅR

Oavsett om du ska sälja, köpa eller bo kvar är föreningens utvecklingsmöjligheter och risker intressanta. Därför kan man behöva fundera över vad som inte direkt framgår av årsredovisningen. Det kan vara

bra om det finns lokaler i föreningen som hyrs ut till butiker och företag, för de kan ge bidrag till driften av huset. Men de kan också innebära en risk, för vad händer om lokalerna plötsligt står tomma?

En annan möjlighet för föreningen att förbättra sin ekonomi är om det går att göra lägenheter på råvinden eller bygga på ytterligare en våning. Kanske finns uthyrningsbar yta i källaren som inte har utnyttjats.

4

BALANSRÄKNINGEN

Är den mest intressanta delen av årsredovisningen; den ger en ögonblicksbild av det ekonomiska läget vid årsskiftet. Här ser man vilka tillgångar föreningen har och hur de är finansierade, ungefär samma översikt som du själv får från banken varje år.

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	19 316 312	19 366 312
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		19 316 312	19 366 312
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 319 112	19 369 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skuldfordringar		130 422	13 627
Övriga fordringar		1 800	841
Förutbetalda kostnader	Not 5	33 893	26 267
		166 115	40 735
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		101 635	249 135
SBC-klientmedel i SIB		259 764	434 343
		361 399	683 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		527 524	724 213
SUMMA TILLGÅNGAR		19 846 636	20 093 325

Brf Humlegården
716407-3541



Det är bra att folk har en frihet att själva välja sin boendeform. Det menar SBCs vd Göran Olsson.

ÄGARLÄGENHETER

SBC VÄLKOMNAR DEN NYA BOENDEFORMEN

Sedan 2009 är det tillåtet med ägarlägenheter i Sverige. Någon succé har det inte blivit; första året byggdes bara 17 stycken. Men SBCs vd Göran Olsson tror på den nya upplåtelseformen.

ÄGANDERÄTT ÄR EN vanlig upplåtelseform i södra Europa. I Sverige har inte ens möjligheten att äga sin lägenhet funnits förrän i maj 2009.

Ägarlägenhet är precis vad det låter som: en boendeform där man äger sin lägenhet. Även om de flesta bostadsrättsinnehavare till vardags säger att de äger sin lägenhet så är det rent juridiskt inte sant. Det är föreningen som äger lägenheten och innehavaren äger rätten att bo där. Som bostadsrättsinnehavare äger man däremot en liten del av bostadsrättsföreningen. Det kan låta som härklyveri, men innebär ändå flera konkreta skillnader.

– En del vill säkert äga sin lägenhet utan att behöva bry sig om en förening med möten, stadgar och annat. Bor man i en ägarlägenhet sköter man sig själv; det finns ingen styrelse att vända sig till om grannen stör till exempel, säger Göran Olsson.

En ägarlägenhet får man hyra ut till vem man vill och hur länge man

vill. Utomlands är det inte ovanligt att privatpersoner har flera ägarlägenheter som man hyr ut i andra hand. I teorin skulle samma sak kunna ske här, i praktiken är det dock svårare. All andrahandsuthyrning måste nämligen ske efter bruksvärdesregeln. Man får bara ta en skälig hyra som är jämförbar med likvärdiga lägenheter. Man får alltså inte ta

ut en hyra baserad på de faktiska omkostnader man har för bostaden.

– Det här tror jag påverkar intresset för att köpa ägarlägenhet, för det sätter ju en av fördelarna med boendeformen ur spel.

TROTS ATT SBC är en bostadsrättsorganisation har man inga invändningar mot ägarlägenheterna.

– Tvärtom, vi tycker att det är bra. Folk ska ha frihet att kunna välja sitt boende, för bostadsrätt passar inte alla, säger Göran Olsson.

THOMAS ARNROTH



FAKTA

- ✓ Sedan 2009 är det tillåtet med ägarlägenheter. Man innehar sin bostad med äganderätt precis som man äger ett småhus.
- ✓ I stället för bostadsrättsförening ingår huskroppen i en samfällighet som har ansvar för stamledningar, trapphus, hissar och annat. Samfälligheten sköter det gemensamma underhållet, kostnaden för det blir en månadsavgift.
- ✓ Månadsavgiften för en ägarlägenhet blir lägre än för en bostadsrätt eftersom månadsavgiften bara utgörs av underhålls- och driftkostnader. I en bostadsrättsförening finns dessutom oftast lånekostnader inbakade i avgiften, i ägarlägenheter står redan ägarna själva för hela lånekostnaden.
- ✓ Bara fastigheter som byggs för att bli ägarlägenheter eller kontorsbyggnader som inte används för bostäder på åtta år får användas som ägarlägenheter. Regeringen har lovat att se över reglerna med syfte att tillåta konvertering av bostadsfastigheter till ägarlägenheter.



Hur mycket är ert tak värt?

Idag känner de flesta till oss som mäklarbyrån som är bäst på vindsvåningar. Vi har efter många års förmedling av vindar i Stockholms innerstad en gedigen erfarenhet av detta – allt från att bedöma råvindens potential till att upprätta ett upplåtelseavtal som tillvaratar föreningens intressen på bästa sätt.

Vi har också byggt upp ett mycket värdefullt kontaktnät med bl a byggare, arkitekter, byggkonsulter, banker och advokater.

Det är inte bara råvinden som kan utgöra ett dolt kapital. Har er förening ett platt tak? Kanske taket kan förädlas till läckra penthouse? Det kan vara en riktigt bra affär för din förening. Även här kommer vår erfarenhet och vårt kontaktnät väl till pass. Vare sig din förening bestämmer sig för att sälja sin råvind eller sitt platta tak så hjälper vi er att hitta rätt köpare.

Välkommen att slå oss en signal på 08-660 44 60.



FAMILJEN GJORDE ETT KLIPP

I Buenos Aires i Argentina måste man ha en anständig lön och mycket sparade pengar för att komma ifråga för ett bostadslån, vilket gör att det stora flertalet bor i hyresrätt. Men för de flesta som kan är det självklart att köpa. Carolina och Diego bestämde sig för det, och gjorde på kuppen ett klipp under finanskrisen.

STADSDELEN

Caballito är ett lummigt bostadsområde som ligger centralt i Buenos Aires, en bit bort från de mest hektiska avenyerna och sevärdheterna. På gatan Calle Felipe Vallese bildar de stora platanträden en allé där en stilla söndagslunk råder – hundar i koppel nosar omkring, och en joggare springer förbi. I ett typiskt 70-talshus med prunkande balkonger bor paret Carolina Quiroga och Diego Tucci med sin treårige son Bruno.

– Caballito är en lugn och trevlig del av staden, med många barnfamil-



Carolina och Bruno myser i soffan.

jer och nära till allt, så vi trivs väldigt bra här, säger Carolina, 33, som jobbar som engelsklärare.

LÄGENHETEN på 55 kvadratmeter är fördelad på tre rum: vardagsrum, sovrum och Brunos rum. Till detta kommer en liten kokvrå med rosa luckor och Brunos färgsprakande teckningar på kylskåpet, och ett för 70-talet tidstypiskt badrum med badkar.

BALKONGEN vetter mot bakgårdar och trädgårdar som tillhör omgivande hus, samt ett högt tornliknande nybygge med tillhörande poolområde – det

byggs mycket nytt i stadsdelen. Som ägare av sin lägenhet tillhör Carolina och Diego en minoritet i Buenos Aires; eftersom det är svårt att få lån hyr i stället det stora flertalet.

”Säljaren säger ett pris som är högre än hans minstapris så att det ska finnas marginal för prutning.

– Du måste ha en anständig lön om du ska ha chans att få ett lån, säger Diego, 34, som jobbar med IT. För oss kändes det självklart att köpa eftersom vi hade möjlighet, och så verkar de flesta tänka. Kan man köpa, köper man.



Du måste ha en anständig lön om du ska ha chans att få ett lån i Argentina. Det menar Diego Tucci, 34, som jobbar med IT.



CAROLINA OCH DIEGO köpte sin lägenhet 2000. Köpproceduren är ganska annorlunda mot den i Sverige. Början är densamma. Köparen söker efter bostadsobjekt genom internet, tidningar och mäklare – men där tar likheterna slut. I stället för budgivning har lägenheterna ett fast pris, som det ofta går att pruta på.

– Vi prutade lite grand, säger Carolina. Det är en förhandling: säljaren säger ett pris som är högre än hans minstapris så att det ska finnas marginal för prutning.

ARGENTINAS ekonomiska kris 2001, då den argentinska peson blev kraftigt devalverad, innebar ett lyckokast för Carolina och Diego. På några månader gick peson från att vara likvärdig med dollarn till att vara värd en fjärdedel, och



ATT ÄGA LÄGENHET I BUENOS AIRES

✓ I Carolinas och Diegos område Caballito ligger priset för en begagnad lägenhet på cirka 1 200 amerikanska dollar per kvadratmeter. En lägenhet av Carolina och Diegos storlek skulle med dagens dollarkurs alltså kunna köpas för omkring 450 000 kronor.

Andra områden i Buenos Aires är dyrare, som förnåma Recoleta och chica Palermo, där priserna sträcker sig upp till 3 000 dollar per kvadratmeter, ibland mer.

✓ Ägaren får helt bestämma över renoveringar inom lägenhetens väggar. Man betalar en månatlig avgift

till en administratör som tar hand om städning, reparationer och underhåll av gemensamma utrymmen. Alla boende i huset samlas

i huset en gång per år för

att gå igenom intäkter och kostnader, och sätter in extramöten om något större underhållningsarbete ska göras.

✓ En mäklare anlitas

oftast av säljaren. Lägenheter till salu annonseras via bostadssidor på nätet, tidningar och genom mäklaren själv. Säljaren sätter ett utgångspris som det ofta går att pruta på. Köpare och säljare delar på mäklararvodet. Egenkapitalet vid köpet av lägenheten ligger runt 30 procent.



landade till slut på runt en tredjedel av dollarns värde där den ligger kvar i dag. Carolina och Diego hade tagit lånet i dollar, men var återbetalningsskyldiga i pesos, och kunde på bara tre år betala tillbaka sitt lån. De betalar dock en månatlig avgift på 270 argentinska pesos (cirka 460 kronor) till en administratör som tar hand om städning och underhåll av gemensamma utrymmen, hissreparationer och nya glödlampor i trapphuset.

– Alla som bor i huset träffas en gång om året i en lokal i källaren och går igenom ekonomin, säger Diego. Sedan blir det extramöten om andra frågor. Om vi till exempel ska måla trapphuset har vi ett möte där vi bestämmer vilken färg vi ska använda och vilket företag som ska utföra jobbet.



Balkongen vetter mot en lugn bakgård.



Bostadsområdet Caballito ligger centralt i Buenos Aires, men är ändå relativt lugnt.

Det bästa med den här lägenheten är området.

INNE I LÄGENHETEN får de renovera hur de vill. Men planerna för framtiden är snarare att flytta till större:

– Det bästa med den här lägenheten är området, så vi kommer att leta i samma stadsdel. Vi vill bo kvar, men behöver mer utrymme, avslutar Carolina.

TEXT KARIN STRÖM
FOTO LINA EIDENBERG



Vill du förlänga livstiden på din Bosch produkt?

50 kr rabatt på alla rengörings- och underhållsprodukter i vår eShop.



Klicka in på www.bosch-eshop.se, använd rabattkoden ANESEESHOP. Erbjudandet gäller t.o.m. 31/5 2011 (ej på redan rabatterade varor). Bosch Service – Vem kan din produkt bättre än den som har tillverkat den?



BOSCH
Invented for life



Kanonpriser på tvättutrustning

SBC har valt PODAB som sin enda samarbetspartner för professionell tvättutrustning. Därför får alla SBCs medlemmar riktigt bra priser. PODAB har det bredaste sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!

För mer information besök vår kampanjsida, www.podab.se/SBC10. Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.

För mer information kontakta PODAB på 031-752 01 00



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: sales@podab.se, www.podab.se



SNEDTAK OCH HAVSUTSIKT

EWA FORSSBERGS BOSTAD:

Namn: Ewa Forssberg, 60 år till sommaren.

Bostad: Lägenhet i Härnösand.

Byggår: 1958.

Bostadsrättsförening: Utkiken.

Yta: 73 kvadratmeter.

Avgift: Cirka 3 000 kronor (plus el och balkongavgift).

Bäst med bostaden: Unik utformning, okomplicerat boende.

Saknar: Hiss, med tanke på framtiden.

Kuriosa: Några fat som rensades ut i samband med flytten och lämnades till en loppis, återvände i form av en inflyttningspresent från en kompis.

I februari har Ewa Forssberg bott fyra år i sin bostadsrätt i Härnösand. Hit kom hon från en hyreslägenhet i samma stad. Och innan dess bodde hon i hus.

– Det kändes helt rätt att flytta, summerar hon. Lägenheten liknar ingen annan.

DET FÖRSTA MAN slås av efter att ha klivit in hos Ewa Forssberg är det stora och trivsamt möblerade vardagsrummet.

Soffan är väl använd, på väggarna hänger mycket konst, genom takfönstren silar ett blekt vinterljus och från balkongen har man utsikt över såväl infrusna båtar i hamnen som de snötäckta takåsarna i Härnösand.

Och visst är det en speciell bostad, med halvtrappor, snedtak och finurligt tillsågade skåpdörrar. Den andas Paris och 1950-tal. Till och med sopnedkasterna i trapphuset finns kvar.

– Lägenheten kallas för ateljévåning, berättar Ewa Forssberg, och bjuder på te i köket.

I den högt belägna fastigheten på Norra Kyrkogatan finns 34 lägenheter, från små ettor för studenter till rymliga sexrumslägenheter där ägarna stannat kvar i många år.

EWA FORSSBERG värdesätter den sociala samvaron och det okomplicerade boendet i föreningen. Hon är sekreterare i styrelsen och ansvarar bland annat för hemsidan. Där får flera medlemmarna en överskådlig sammanställning över föreningens ekonomi.

”Lägenheten kallas för ateljévåning

PÅ SENARE ÅR har även ett välbesökt gym med redskap, gåband och träningsvideo inrättats i det före detta pannrummet, med festlokal och styrelserum i en lokal intill.

Och de inglasade balkongerna togs i bruk så sent som förra året.

NU UNDERSÖKS möjligheten att förvandla ett mangelrum till bastu. Förslag kommer på

årsmötet i maj. En massör har också erbjudit sig att hyra in sig i ett rum i källaren.

– Jag trivs, konstaterar Ewa Forssberg. Det är en jättebra förening med stabil ekonomi. Det enda jag kan sakna är utrymme i lägenheten för mina tre barn att komma på besök samtidigt.

TEXT: MATS WIGARDT



Straffavgift?

I vår månadsavgift ingår bland annat vatten. En granne föreslår i en motion att var och en ska betala sin egen förbrukning och att vattenmätare installeras hos alla. Han tycker även att de medlemmar som inte läser av sin mätare och lämnar in uppgiften i tid ska betala en extra avgift med 1,5 procent av högsta enskilt bruk. Får föreningen verkligen ta ut straffavgift för att en medlem inte avläst sin vattenförbrukning i tid?

SVAR: En förening kan besluta att till exempel ersättning för förbrukning av vatten, el etcetera ska erläggas efter förbrukning, men stöd för detta måste finnas i stadgarna. Ska en sådan debitering ske är det föreningens ansvar att se till att den kan läsa av individuell förbrukning per lägenhet. Det går inte för en fören-

ing att ålägga enskilda medlemmar att göra avläsningar. Möjligen skulle det vara tillåtet med ett frivilligt avtal om sådan avläsning, men det låter som en osäker väg som inbjuder till felavläsningar, fusk med mera. Det går absolut inte att införa sådan "straffavgift" som här föreslås. Det finns inget lagligt stöd för detta.

HAR JAG FULLMAKT?

Vi ska ha årsstämma i mars. Jag äger två lägenheter, den ena tillsammans med min son, den andra tillsammans med min dotter. Inget av mina barn kan delta på stämman. Kan jag ha fullmakt från båda mina barn? Har jag därmed två röster?

SVAR: Allmänt gäller att om en medlem (ensam) har två lägenheter har denne ändå endast en röst på stämman. Om två personer äger en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst på stämman. Men i ditt fall blir det fråga om att du och din son äger en lägenhet tillsammans och att du och din dotter äger en. Då har var-

dera lägenheten en röst. Så svaret är alltså att om bara du kommer till stämman så har du två röster. Det får anses att du i det fallet inte behöver någon fullmakt från dina barn. Redan av lagen följer ju att du (eller sonen eller dottern) om ingen annan delägare till lägenheten finns där, har rösträtt.

DEM SKA BETALA FUKTSANERINGEN?

Vi köpte vår bostadsrätt för ett halvår sedan. Nu visar det sig att tidigare renovering av badrummet var usel. Badrummet är fuktskadat och väggar i badrummet måste rivs och också en vägg i köket, den som vetter mot badrummet. Just nu står det avfuktare där och reparationen kommer att ta tid. Vad vi vill veta nu är vem som ska betala fuktsaneringen. Vårt försäkringsbolag betalar ju ytskiktet och färdigställande, men inte förarbetet. Kan man gå tillbaka till den som har renoverat och begära att han ska betala? Eller hur gör man i ett sådant här fall?

SVAR: Om det endast finns skador inne i själva lägenheten är det inte föreningens sak att göra någonting. Men har det uppstått skador utanför lägenheten, till exempel i trossbotten, ska föreningen med sitt försäkringsbolag reparera allt som är skadat, men därmed inte sagt att föreningen ska betala allt. Ni som bostadsrättshavare ska faktiskt åta er att svara för kostnader för reparation inne i lägenheten. Vi rekommenderar er att logga in på vår webb, www.sbc.se/medlemssidor, och hämta hem blanketten "Reglering av vattenskada". Kan föreningen och ni sedan bevisa att skadan kan anses ha vållats av en tidigare innehavare av lägenheten kan man kräva ersättning av denne. Men det brukar vara svårt, dels att få till stånd en sådan bevisning, dels att få ersättning.



SBCs experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Mejla dina frågor till info@sbc.se.

Några i styrelserådgivningens expertpanel, främre raden från vänster: Elisabeth Kalderén, Peder Halling, Kerstin Frykberg Andersson. Mellanraden: Marianne Mählkvist, Mats Lindbäck, Elise Segefalk, Stig Alexanderson. Bakre raden: Göran Olsson, Kenny Fredman, Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist.

Rostar du bröd med strykJärn?



Byt till
SBC Förvaltning!
Det är enkelt.

Visst, tanken är god men resultatet är kanske inte lika smakfullt. Vi på SBC kan duka fram en brännhet lösning som underlättar ditt arbete så att du undviker ekonomiska överraskningar. Med en nästan 100-årig erfarenhet av att bara arbeta med bostadsrätter kan vi erbjuda dig och din bostadsrättsförening

de tjänster ni kan tänkas behöva. Vi hjälper dig med allt från ekonomisk och teknisk förvaltning till juridisk expertis så att din förening får ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt. Kort sagt, vi har de rätta verktygen för dig.