



Bostadsförvaltning
Sverige AB

”Allt under samma tak”



Bostadsförvaltning Sverige AB kan idag erbjuda bostadsrättsföreningar en komplett heltäckande förvaltning inom ekonomi och administration, liksom teknisk förvaltning av fastigheten.

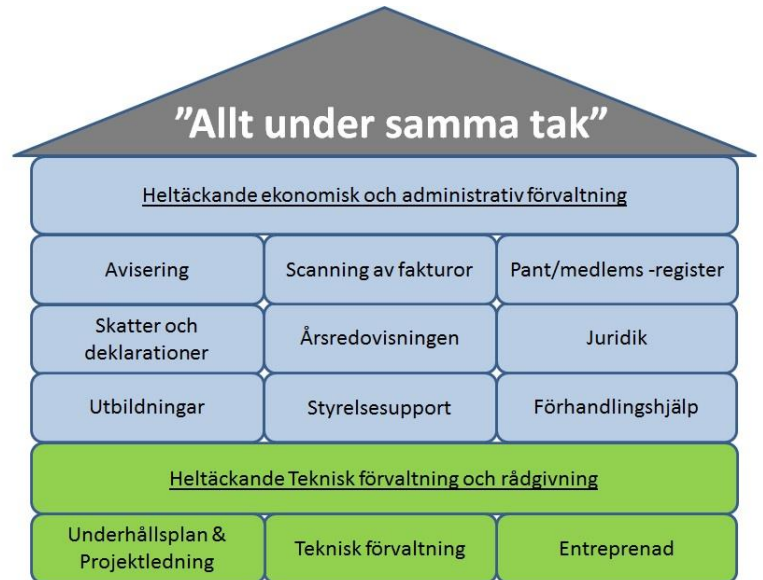
Vår organisation har som målsättning att hjälpa Er hitta den nivå som är bäst anpassad utefter just Era behov.

**Vi gör det genom att lära känna Er situation!
Och därigenom förstå Era behov!**

Tillgänglighet och effektivitet betyder i vår värld att Du som kund vet till vem Du vänder Dig, och det är Din kundansvariga som hittar rätt lösning åt Dig!

Han/hon känner Dig och Er förening!

Genom att ständigt utveckla och förbättra tekniska hjälpmedel, såsom elektronisk fakturaattestering, webbportalslösningar för rapportering etc. skapar vi tid till att engagera oss mer i det som verkligen gör skillnad för just Er förening!



Kontakta oss gärna för mer information!

**Vi kommer ut till Er och presenterar vårt företag och våra tjänster.
Helt förutsättningslöst!**

Företagsfakta

Namn:	Bostadsförvaltning Sverige AB	Telefon:	08-51 51 00 02
Adress:	Tallvägen 2 151 38 Södertälje	Org.nr:	556794-3740
Mail:	kundtjanst@bostadsforvaltning.se	VAT nr:	SE556794374001
		F-skatt:	Godkänd för F-skatt



Ekonomisk förvaltning

”Ekonomisk förvaltning” är ett begrepp när vi till vardags pratar om förvaltning av fastigheter.

Vad innebär och innefattar begreppet?

För Bostadsförvaltning Sv. AB är ekonomisk förvaltning en grund i ett större erbjudande.

För att underlätta till Dig som kund har vi därför tagit fram ett ”grunderbjudande”.

Detta erbjudande passar många kunder, och har ett mycket konkurrenskraftigt pris!

	DENNA PERIOD	OMS %	UTG SALDO	OMSÄCK FÖREG ÅRINM% %
RÖRELSEINTEKTER	107 131231		1121231	1121231
Hyrer och avgifter				
3010 Hyresintäkter	0,00	0,0	570 961,00	0,0
3011 Återavgifter bostadsrätt	56 191,00	92,2	1 022 549,00	130,3
3013 Hyresintäkter skolor, EJ moms	0,00	0,0	0,00	0,0
3014 Hyresintäkter garage, p-platser EJ moms	0,00	0,0	10 800,00	57,1
3016 Intäkter bostad	2 287,00	5,5	110 275,00	101,1
3020 Hyresintäkter övrigt	0,00	0,0	621,00	-11,1
3117 Övertalningsavgift	0,00	0,0	4 670,00	0,0
3118 Pannstämningavgift	0,00	0,0	5 500,00	121,4
3740 Övertalning	0,00	0,0	3 080,00	473,2
Summa hyror och avgifter	178 719,00	100,0	2 098 291,48	100,0
Övriga rörelseintäkter				
3990 Övriga intäkter och inäkter	0,00	0,0	1 875,00	0,1
Summa övriga rörelseintäkter	0,00	0,0	-67 902,00	-2,8
SUMMA RÖRELSEINTEKTER	178 719,00	100,0	2 109 166,48	100,1
RÖRELSEKOSTNADER				
Material				
110 Fastighetskötsel, utgift för material o	0,00	0,0	-5 238,00	0,2
Summa material	0,00	0,0	-5 238,00	0,2
Stämningstjänster				
Stämningstjänster	0,00	0,0	-21 171,87	24,7
Stämningstjänster	0,00	0,0	-21 171,87	24,7
Stämningstjänster	0,00	0,0	-40 614,00	1,9
Stämningstjänster	0,00	0,0	-52 103,00	2,3
Stämningstjänster	0,00	0,0	-8 364,00	0,4
Stämningstjänster	0,00	0,0	-101 081,00	4,8
Stämningstjänster	0,00	0,0	-37 620,00	1,8

Grunderbjudande

Innehåller våra tjänster:

- Avisering
- Scanning av fakturor
- Pant och medlemsregister
- Årsredovisning

Vi upprättar självfallet all bokföring i enlighet med gällande branschstandard, och aktuella lagar och förordningar.

Likväl gäller detta kvalitetssäkrade rutiner kring ovan tjänster.



Vi kan och vill mer !

Förutom grunderbjudandet har Du som kund möjligheten att välja till en flera tjänster.

Gör individuella anpassningar.....

Vi anpassar vårt erbjudande till just Era behov.

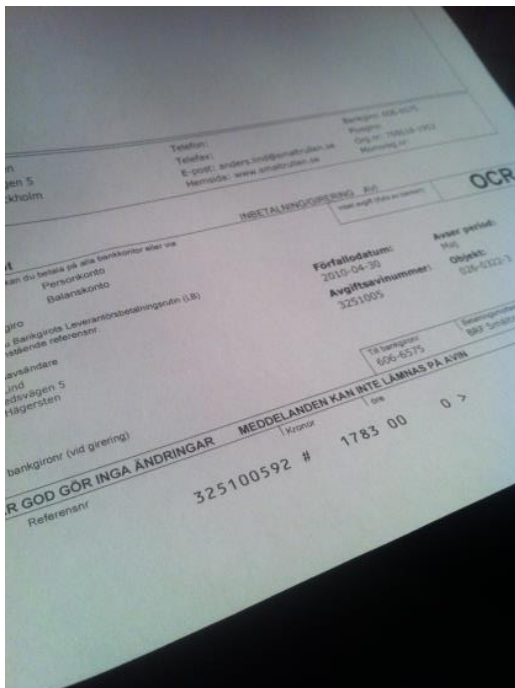
Vi har flexibiliteten och kunskapen att erbjuda en lösning.



Avisering

Avisering infattar mycket mer än att vi hjälper er att skicka ut hyres- och avgiftsavier.

Vi hjälper Er säkerställa en korrekt och smidig inbetalningsrutin av hyror och avgifter.



Inbetalning/Autogiro

Hyresgäster och bostadsrättsinnehavare betalar månadsvis eller kvartalsvis sin hyra/avgift.

Detta sker via tydliga och lättöverskådliga avier.

Hyresgästen eller medlemmen väljer om han/hon vill betala via internet, manuell avi, eller autogiro.

Bostadsförvaltning sköter rutinen kring upplägg av nya autogiromedgivande.

Tilläggsavisering

Vi kan även erbjuda individuellt anpassad tilläggsavisering av olika förbrukningsvärden. Exempelvis gällande el, vatten etc..

Påminnelser och kravhantering

När en hyresgäst eller medlem inte betalar sin hyra/avgift i tid skickar vi en påminnelse.

Vi säkerställer vidare att eventuella kreditinstitut och panthavare meddelas enligt gällande regelverk.

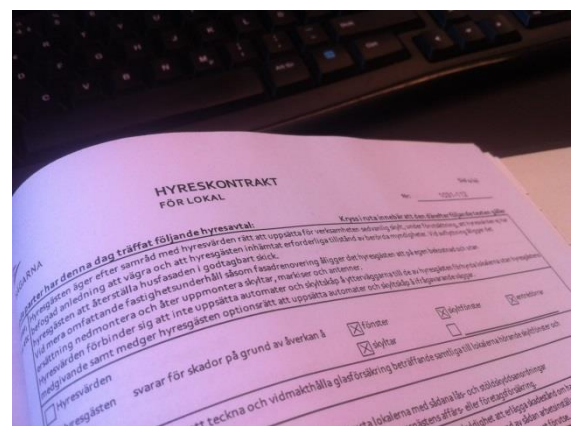
I den händelse en obetald avi kvarstår, sköter vi processen med inkasso och delgivning via kronofogdemyndighet.

Våra erfarna juridiska rådgivare hjälper Er med eventuella ärenden kring avhysning eller tvångsförsäljning.

Lokalkontrakt och indexuppräknig

Vi hjälper Er att hålla koll på förfall och förlängning och lokalkontrakten.

Varje år ser vi till att räkna upp eventuella index och säkerställa att föreningen har uppdaterade kontrakt.



Förhandlingshjälp

Bostadsförvaltning hjälper till med hyresförhandlingar.

Läs mer i vår produktbeskrivning under ”styrelsesupport”.



Scanning av fakturor

Med vår tjänst "scanning av fakturor" sparar föreningen tid på hantering av leverantörsfakturor.

Dessutom minimeras risken för försenade eller felaktigt betalda fakturor.

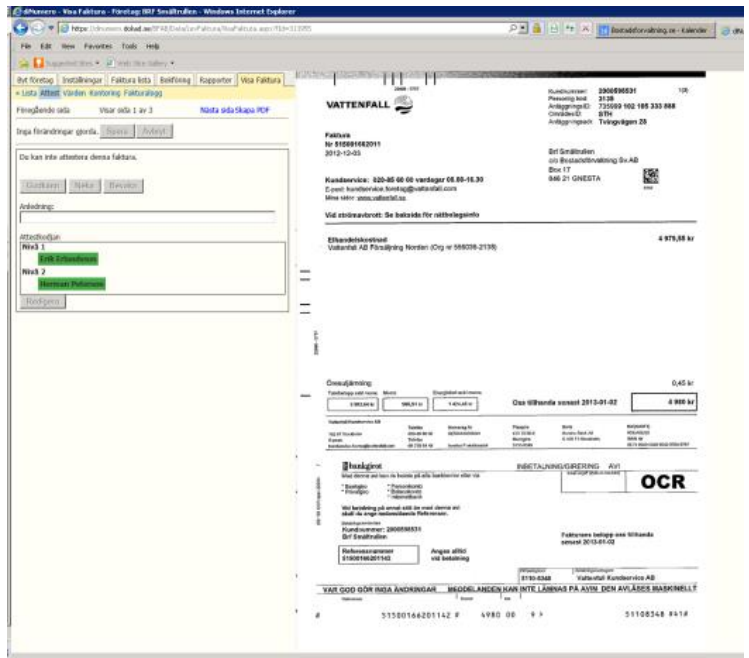
Samtliga leverantörer skickar sina fakturor direkt till Bostadsförvaltning Sv.AB. Alla fakturor scannas in och därefter meddelas vald attestant i föreningen via e-post, att inkomna fakturor finns för godkännande.

Föreningen väljer vem/vilka och som attesterar. Detta säkerställer korrekt attestrutin, och minimerar risken för felaktigt betalda fakturor.

Förfallodagsbevakning

Samtliga leverantörsfakturor betalas efter godkännande på respektive förfalldag.

Föreningens likviditet förbättras därigenom och risken för påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor minimeras.



Attesteringen sker via en enkel inloggning på webben, du når inloggningsidan från valfri dator.

"Full sökbarhet" / Elektroniskt arkiv

Scanning av fakturor innebär att all text i fakturan är sökbar.

När föreningen letar inköpet på den där gräsklipparen, finner ni enkelt fakturan på inköpet genom en snabb sökning.

Förenklar vid eventuella reklamationer, prisjämförelser etc.



Pant och medlemsregister

Ett tydligt krav på en bostadsrättsförening är att upprätthålla ett lagenligt och uppdaterat lägenhetsregister.

Till detta kommer noteringar om pantsättning, andrahandsuthyrning, utmätningar, överlåtelse mm..

Bostadsförvaltning sköter detta genom tydliga och kvalitetssäkrade rutiner.

Vi avlastar styrelsen i kontakter med mäklare och banker, samt säkerställer att lagkravet uppfylls.

Medlemsregister

Vi håller medlemsregistret hela tiden uppdaterat.

Det är alltid styrelsen som beviljar in- och utträde i/ur föreningen.

Bostadsförvaltning bistår styrelsen med kreditupplysning vi antagandet av ny medlem.

Vi har en tydlig och smidig rutin för hela processen kring överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätten, allt för att underlätta för alla inblandade, köparen, säljaren, föreningen, likväl som för mäklaren.

Genom ett befullmäktigande sköter Bostadsförvaltningen hela processen utan att överlåtelseavtal eller dylikt behöver skickas fram och tillbaka.

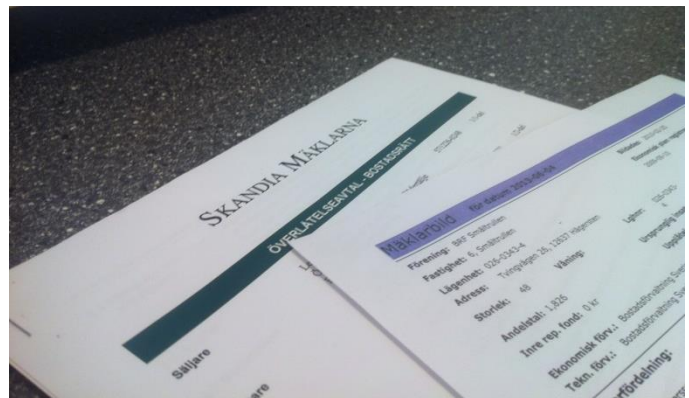
Styrelsen spar tid och inblandade inhämtar alltid korrekt information direkt från oss!

Banker och mäklare ställer idag krav....

Bostadsförvaltning avlastar styrelsen och sköter den huvudsakliga kontakten med banker och mäklare.

Dessa ställer idag krav på snabb service och relevanta uppgifter i samband med att befintliga bostadsrättsinnehavare belånar sin bostadsrätt, eller inför en försäljning.

Bostadsförvaltning lämnar därför ut så kallade "mäklarbilder" på begäran åt föreningen.



Pantregistrering

Det är föreningens skyldighet att notera om en bostadsrätt är pantsatt hos kreditinstitut, samt meddela eventuell ny kreditgivare om befintliga panter.

Likväl behöver en köpare denna information inför ett tillträde.

Bostadsförvaltning sköter alla notering av panter i lägenhetsregistret.

Även andrahandsuthyrning och eventuell utmätning noteras i registret.



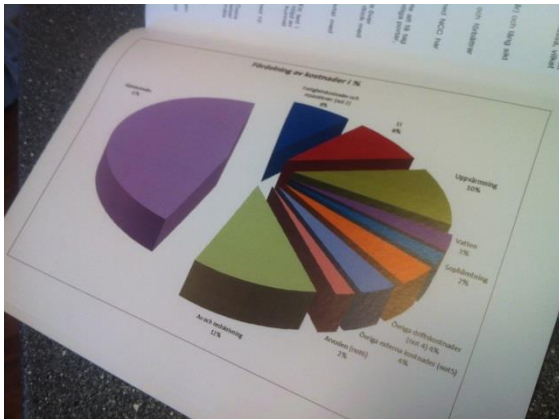
Årsredovisningen

Årsredovisningen är ett bostadsrättsföreningens viktigaste dokument. Genom denna delger styrelsen medlemmarna i föreningen information om ekonomiskt utfall och väsentliga händelser från det gångna året.

Utformningen styrs i grunden av årsredovisningslagen, men layouten varierar.

Bostadsrättsförvaltning tillhandahåller alla sina föreningar en informativ och lättläst årsredovisning, som en del i det förvaltningserbjudande vi erbjuder.

Vill och önskar föreningen så, kan egna önskemål om utformning och layout läggas till.



Kallelse till årsstämma

Årsredovisningen delas oftast ut till medlemmarna i samband med kallelsen till ordinarie årsstämma i föreningen.

Bostadsförvaltning hjälper Er även med utformning av kallelsen.

Revision

Den årsredovisning vilken Bostadsförvaltning bistår styrelsen (föreningen) att upprätta, skall alltid genomgå en granskning av en oberoende revisor/er.

Denna revisor kan vara såväl intern som extern.

Normalt föreligger inget krav att revisorn är godkänd eller auktoriserad, men detta är en rekommendation.

De årsredovisningar som Bostadsförvaltning bistår vid upprättandet granskas idag av flera olika oberoende revisorer.

Självfallet kan vi bistå med en förteckning över vilket dessa revisorer är.



Skatter och deklARATIONER

En "äkta" bostadsrättsförening betalar i normalfallet inte inkomstskatt på resultat som hänför sig från "rörelsefastigheten"

Dvs. så länge bostadsrättsföreningen inte bedriver någon annan verksamhet än upplåtelse av bostäder så betalas ingen skatt.

Däremot är föreningen skyldig att redovisa och betala andra skatter.

Bostadsförvaltning hjälper till att hålla ordning på att alla skatter deklarerar och betalas i tid.

Moms (mervärdesskatt)

Vid uthyrning av lokaler kan föreningen registrera sig för "frivillig moms skyldighet".

Detta innebär att man exempelvis vid större investeringar i lokaler kan återfå moms för gjorda investeringar eller reparationer i lokalerna.

Grundprincipen är att dessa lokaler sedan blir momspliktiga vid uthyrning.

I samband med frivillig moms skyldighet hjälper vi till med kvartalsvis momsdeklaration.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

F.n. betalar föreningar en årlig fastighetsavgift per bostadslägenhet, samt en fastighetsskatt för de delar av fastigheten som upplåtes som lokaler.

Dessa båda skatter redovisas i samband med den ordinarie inkomstdeklarationen, vilken upprättas årligen.



Skatt på arvoden och ersättningar till styrelsen och föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening som avlönar styrelse och/eller medlemmar måste upprätta en "arbetsgivaredeklaration".

Föreningen betalar sociala avgifter och innehåller skatt för den som fått ersättningen. Vid årets slut lämnar föreningen "kontrolluppgifter" till Skatteverket, en sammanställning över de totala ersättningar som lämnats.

Överlåtelser

Föreningen lämnar uppgifter till Skatteverket då en medlems bostadsrätt har överlåtit.

Fastighetsdeklaration

För att fastställa taxeringsvärden på föreningens fastighets lämnas normalt sätt en fastighetsdeklaration in var tredje år.

"Oäkta" förening

En förening med stora inkomster från lokaler blir i vissa fall betraktad som en "oäkta" förening. För dessa föreningar gäller speciella regler.

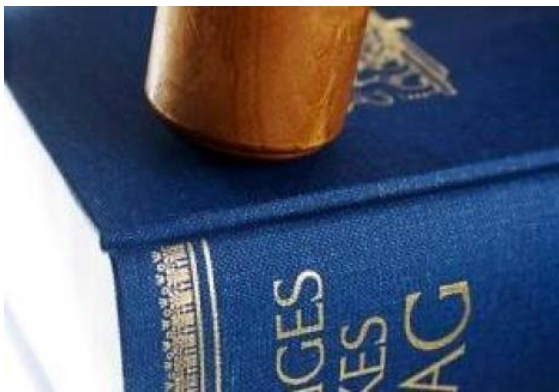
Bostadsförvaltning förvaltar och har erfarenhet av att hjälpa oäkta föreningar.



Juridik

Vad gäller, vilka regler och lagar har styrelsen och medlemmarna i en bostadsrättsförening att förhålla sig till?

Bostadsförvaltning har genom etablerade samarbeten möjligheten att erbjuda assistans i juridiska frågor som är vanligt förekommande.



”Bostadsrättslagen” och ”lagen om ekonomiska föreningar” är två av de lagar som reglerar förehavande inom en bostadsrättsförening.

Genom ett samarbete med några av Sveriges mest meriterade jurister, med bl.a. erfarenhet från lagrådet, och utredningen kring gällande bostadsrättslag, hjälper vi er i juridikens värld.

**-Ombildningar,
-kapitaltillskott,
-tredimensionell fastighetsindelning,
-likvidationer,**

är alla ärenden där vi rekommenderar professionellt biträde från någon av våra samarbetspartners.

Avhysning, tvångsförsäljning eller exekutiv auktion.

När situationen gått så långt att föreningen tvingas vidtaga åtgärder för att avhysa eller tvångsförsälja en lägenhet kan

Bostadsförvaltning hjälp eller helt sköta den process som är förenlig med dessa åtgärder.

Många gånger kan det vara skönt att låta en oberoende part agera ombud för föreningen i dessa fall.



Nyproduktion ska vara lätt, underhållsfritt och framförallt friktionsfritt.

Ibland är så inte fallet, och tvister uppstår kring entreprenadsrättsliga frågor.

Genom ramavtal med Andersson och Gustavsson advokatbyrå, kan

Bostadsförvaltning Sverige AB bistå även i dessa frågor.



Utbildning/Styrelsesupport

Bostadsrättsförening är med undantag av ett fåtal länder en relativt unik form av boende. Det är ett kollektivt boende, med delade rättigheter, såväl som skyldigheter.

Ingen kan vara bra på allt, men tillsammans besitter ofta bostadsrättsföreningens medlemmar en stor kompetens inom många områden.

Föreningar som lyckas nyttja dessa kunskaper och dela med sig till varandra och medlemmarna lyckas ofta skapa en "solid förening" med god ekonomi och en trevlig boendemiljö.

Ibland kan det vara svårt att komma igång, veta vad som gäller, hur man kan strukturera arbetet så att alla hjälps åt.

Bostadsförvaltning erbjuder utbildning till både nya och gamla styrelseledamöter. Vi kommer gärna med tips och råd för att underlätta i vardagen.



Vi bistår styrelsen i ett flertal områden, nedan följer ett antal exempel;

- Förhandling av lån med banker
- Hantering av överskottslikviditet
- Förhandling av hyreslokaler
- Medverkan vid föreningsstämman
Antingen som ordförande, eller bara för att finnas där och förklara olika begrepp inom ekonomi mm.
- Förhandlingar kring hyresbostäder





Teknisk förvaltning

Grunden för den löpande tekniska förvaltningen ligger i en bra underhållsplan. Beroende av fastighetens skick, tekniska installationer mm. tar Bostadsförvaltning fram en löpande teknisk förvaltning anpassad efter Era behov.

Listan kan göras lång, men nedan följer ett antal exempel på vanligt förekommande tjänster.

- Löpande underhållstillsyn
- Felanmälan
- Jourtjänster
- Energiuppföljning
- Energideklaration
- Skadebesiktning
- Trädgårdsskötsel
- Gräsklippning
- Snöröjning, halkbekämpning
- Taksrottning
- Städning





Underhållsplan/Projektledning

En underhållsplan inleds alltid med en nuvärdesanalys, en genomgång av Era tekniska installationer, samt Era inre och yttre ytor.

Har Er fastighet högre energikostnader än den borde, är Era tekniska installationer optimerade på rätt sätt, vilket underhållsbehov finns på kort och lång sikt?

Tillsammans gör vi grunden till en bra underhållsplan, dessutom hjälper vi Er att prioritera i Ert underhåll, samt uppskatta hur stor besparing olika investeringar kan innebära. Ibland kan en investering inom "energioptimering" betala ett annat nödvändigt underhåll på lite sikt. Finns redan en befintlig underhållsplan, använder vi självklart delar av den.



Rätt teknik, och underhåll ska innebära bättre ekonomi, och mindre miljöpåverkan, det är alltid vad vi eftersträvar i vår förvaltning. Att aktivt komma med förbättringsåtgärder, ser vi som en självklarhet.

Resultatet av vårt arbete presenterar vi på plats hos oss eller Er, tillsammans går vi igenom förbättringar och aktuellt underhåll, enkelt och effektivt.



Vid större projekt agerar vi projektledare, vi upphandlar och kvalitetssäkrar eventuella underleverantörer, vi tar ansvaret för att projektet genomförs på det sätt som avtalats, finns där som bollplank hela tiden och ser till att vara den "kontaktytan" Ni behöver.



Entreprenad

Behöver föreningen hjälp att hitta kvalitetssäkrade entreprenörer så har Bostadsförvaltning ett brett kontaktnät inom nedan områden.

- VVS (Vatten, ventilation och sanitet)
- Måleri
- Bygg och konstruktion
- Elinstallationer
- Konsulter inom bygg
- Stambyten
- Badrum och kakel
- Murare och sotare

Tveka inte att kontakta oss, så hjälper vi till att hitta rätt leverantör.

Vi granskar och kvalitetssäkrar alla eventuella underentreprenörer.





Anteckningar



Bostadsförvaltning
Sverige AB



Ekonomisk och administrativ förvaltning

Allt från hyres och avgiftsavisering till budgetering och betalning av styrelsearvoden.

Skatter, moms, deklaration och årsredovisning.

Listan kan göras lång med de tjänster som vi kan erbjuda Er förening.

Ni betalar för det upplägg som ni önskar.

Antingen ett fast pris per år för en heltäckande ekonomisk förvaltning "all inclusive", eller bara för just de delar ni har behov av.

Genom tydliga och kvalitetssäkrade rutiner ser vi till att Ni attesterar fakturor smidigt via webben.

Och styrelsen får löpande ekonomisk rapportering kring utfall.

Hantering av panter och överlåtelser är tillsammans med upprätthållandet av ett korrekt lägenhetsregister en av förvaltningsuppdragets viktiga delar.

Styrelsesupport och utbildning

Många av våra förvaltningsuppdrag börjar med att vi utbildar de som sitter i styrelsen i viktiga frågor och principer som gäller för bostadsrättsföreningar. Detta hjälper styrelsen att ha god förståelse kring den ekonomiska styrningen, samt vilka frågor som är viktiga att prioritera.

Vi hjälper styrelsen och finns tillgängliga som ett bollplank vid olika frågor.

Medlemssupport

Vid önskemål så medverkar vi på föreningens årsstämma och redogör för det ekonomiska utfallet. De boende kan också vända sig till oss vid andra frågor.

Juridisk hjälp

Bostadsförvaltning Sverige AB har tillgång till några av Sveriges mest erfarna jurister på området bostadsrättjuridik.

Bl.a. Ingrid Ugglå som genom sin bakgrund i lagrådet har en mycket bred kunskap kring bostadsrättslagen.

Vi har även möjlighet att biträda våra föreningar i entreprenadsrättsliga frågor.

Förhandlingshjälp

Vare sig det är hyresgästföreningen, en affärsidkare som skall hyra en lokal, eller banken så kan vi bistå med professionell hjälp.

Att omförhandla ett banklån kan innebära stora besparingar på sikt.

Teknisk förvaltning / mark och utemiljö

Den tekniska förvaltningen består av såväl driftsunderhåll såsom felanmälan för de boende. Markskötsel, snöröjning och övriga utemiljöer.

Projektledning, Underhållsplaner

Grunden till en bra förvaltning finns i en väl genomarbetad underhållsplan som hjälper föreningen att planera och följa upp investeringar och underhåll över tiden.

Vi kan erbjuda upprättandet av underhållsplaner.

Vi bistår eller agerar projektledare vid entreprenader på fastigheten.

Att energioptimera Er fastighet är i dag ofta en god affär.

OVK, och energibesiktningar är också tjänster vi kan tillhandahålla.

Investera en timme i att träffa oss, så kommer vi ut till Er och berättar mer!

