NR 3/2020 • ÅRGÅNG 36 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Vem ansvarar för fastighetens brandskydd?

Undvik dyra vattenskador!

BRF NYSTADEN
Lokalt samarbete för att minska kriminaliteten

ARTURO ARQUES:
”Planering och god framförhållning är nyckeln till en sund ekonomi”

GURRA KRANTZ:
”Det är inte någon stor aktie-investering som ska göra alla rika – utan det är små, gnetiga beslut som gör att det fungerar för alla parter”

EKONOMI • JURIDIK• FÖRSÄKRING • TEKNIK • STYRELSEARBETE • LIVET • WWW.BORATTFORUM.SE



Lennart Andersson, BRF Mälarporten:
”Vi investerade i 10 laddboxar och har förberett för ytterligare 58 i takt med att efterfrågan ökar.”

”Vi har investerat för framtiden och är väl förberedda för fler elbilar!”

BRF Mälarporten i Sundbyberg är redo. Varenda garageplats i föreningen är rustad för elbilsladdare, och de tio befintliga laddboxarna får snart sällskap av flera.

Svenska bilister går stadigt över till eldrift. I BRF Mälarporten har man investerat i laddboxar för att möta den ökade efterfrågan från bostadsinnehavarna, och också för att säkerställa bostädernas attraktionsvärde.

Lennart Andersson sitter i styrelsen för BRF Mälarporten i Sundbyberg. Han kör själv laddhybrid och parkerar vid en av de tio laddboxarna som idag sitter monterade i garaget.
– Alla 68 parkeringsplatserna har framdragen el så i takt med att elbilarna blir fler är det bara att montera upp boxarna, säger Lennart Andersson.
Han var den som föreslog förberedda laddplatser när föreningen bildades för sex år sedan. Med många års yrkeserfarenhet från byggbranschen visste han att det var viktigt att planera i god tid. Den ordinarie elservisen till ett hus är enbart dimensionerad efter fastighetens behov och framtida laddplatser kräver mer kapacitet.

Föreningen bestämde sig för att satsa på laddboxar och fick efterhand med sig systerföreningen i huset intill, som de delar garage med.
Allt fler insåg att det skulle öka attraktionskraften och värdet på lägenheterna.
– När vi började planera var efterfrågan ännu inte så stor på den privata marknaden. Men när installationsarbetet började under 2018 fanns ett ökat intresse och vi kunde ansöka om bidrag från Klimatklivet. Vi tog då kontakt med Gullikssons El för projektering och infrastruktur av våra laddboxar.
När installationen drog igång gick det smidigt. Gullikssons El drog in ny elservis i befintligt elrum i källaren, och elen i garaget drogs från centralen till samtliga parkeringsplatser. Laddboxarna fungerar tillsammans med en webbaserad mjukvara som ger full koll på förbrukning för respektive fordon som ansluts. Elkostnaden för användaren beräknas i stegvisa schablonbelopp.



Visste du?
Elkonsumtion från laddboxar ger även möjlighet till en extra inkomstkälla.

BRF Mälarporten valde laddboxar från ZAPTEC, utvecklade för smart elladdning i bostadsrättsföreningar och större parkeringsplatser. Med ett eget tillägg på priset/kwh kan laddarna på sikt betala sig själva.

– Efterfrågan kommer bara att öka, så mitt tips är att planera installationen i god tid. Boverket har nyligen lämnat förslag på uppdatering av sina regler för nyproduktion respektive äldre fastigheter. Vi har också fått väldigt bra respons från bostadsmäklare som vi haft kontakt med, avslutar Lennart Andersson.

Fyra steg till elbilsladdare:



Kristofer Skog
projektansvarig inom affärsområde Energi & Hållbarhet, Gullikssons El:

STEG 1 Lägesanalys tillsammans med föreningen – vilka är förutsättningarna inomhus och utomhus?

STEG 2 Vilken kapacitet behövs nu och på längre sikt? Det är bra att få en infrastruktur som klarar fler laddboxar än vad som behövs initialt.
Efter det kan vi ge offert till bostadsrättsföreningen.

STEG 3 Vi bistår gärna föreningen med råd och vägledning i processen med att söka investeringsstöd. Tillsammans planerar vi sedan installationsarbetet så att de boende störs så lite som möjligt.

STEG 4 Efter installation gör vi en driftgenomgång med föreningen. Garantier på produkter och utfört arbete ingår, och vi erbjuder även serviceavtal.

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

Trygga, kostnadsbesparande installationer och underhållsservice till nöjda bostadsrättsföreningar i Stockholm och Mälardalen sedan 1998.

Gullikssons El

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA
OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 3/2020 • 36:e årgången

KUNDTJÄNST/PRENUMERATION
Tel: 08-52 02 52 02
info@borattforum.se

KOSTNAD
4 nr/år: 425 kr ex moms
Styrelsepaket: 950 kr/år ex moms
Premiummedlemskap: 2000 kr ex moms

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Johanna Bjälkander
Adrian Collins
Felix Ek
Jenny Fagerlund
Leif Hässel
Magnus Löfgren
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Caroline Säfstrand

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM
Webb: www.borattforum.se
Telefon: 08-52 02 52 02
Mejl: info@borattforum.se
Facebook: facebook.com/borattforum
Instagram: boratt_forum
LinkedIn: Borätt forum
Postadress:
Borätt Forum AB,
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov

FSC www.fsc.org MIX Papper från ansvarsfulla källor FSC® C001522

Digitalt eller inte?

Sommaren går mot sitt slut och det är dags att återuppta styrelsearbetet, men hur gör man det på bästa sätt? Kanske är det digitala styrelsemöten som gäller? Det gäller att hitta ett sätt som fungerar för just er. Och ju snabbare ni kommer ingång med arbetet, desto bättre. Universitet och högskolor har fortsatt distansundervisning via den numera populära tjänsten Zoom. Även företag har skiftat om till digitala lösningar och vi kommer troligtvis se en liknande trend inom styrelsearbetet under hösten. Mer digitala möten – och mindre fika i styrelserummet. Kanske kommer det effektivisera styrelsearbetet? Det återstår att se.

Hur vet man att föreningen har ett ordentligt brandskydd, och att ansvariga sköter arbetet kring det? och vad gäller när det kommer till vattenskador, hur funkar det rent praktiskt och vad säger försäkringsbolaget? får man röka på balkongen? och hur går man tillväga för att slå ihop två bostadsrätter? Alla dessa frågor kommer du få svar på i tidningen, så det är bara sätta igång och läsa.



Vill ni anmäla er till Borätt Forums nätverk för styrelser i bostadsrättsföreningar, eller är intresserade av Premiummedlemskap, kan ni kontakta oss på info@borattforum.se. Vill ni läsa mer om nätverket eller våra medlemskap gör ni det enklast via hemsidan borattforum.se.

ELISABETH DANSK, VD BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er? Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet (och läsa i Borätts arkiv). Ni finner de senaste frågorna på sidan 42.

Upphandling av städtjänster

FASTIGHET

TRAPPSTÄDNING
AKUTSTÄDNING
STORSTÄDNING
GARAGESTÄDNING
GOLVVÅRD
POLERING AV STEN
LUKTSANERING
BYGGSTÄDNING
ENTRÉMATTOR
FÖNSTERPUTSNING
YT-DESINFICERING
MATTVÄTT

maries.se
PUTS & STÄD

ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001

KVALITET - MILJÖ - ARBETSMILJÖ

08- 86 18 17 | www.maries.se | fastighet@maries.se

Det är många som säger att man måste byta städentreprenör med jämna mellanrum men jag vet att du tjänar både tid och pengar när du köper kvalite. Hur nöjd kommer du att vara när du gjort en bra upphandling av städtjänster?

SÅ HÄR GÖR DU:

1. Utse en person i styrelsen som är ansvarig för upphandlingen och som sedan också fungerar som kontaktperson med städentreprenören. När den personen slutar i styrelsen utse en ny och informera alla berörda.
2. Skapa en enkel och tydlig städinstruktion där allt specificeras hur ofta det ska utföras, inte för många detaljer. Skriv aldrig efter behov eftersom det skapar otydlighet. Köp istället till storstädningar då får du mer städning för pengarna. På föreningens egna städdagar räcker sällan tiden till städning av trapphuset.
3. Skicka offertförfrågan till minst tre seriösa städföretag.

SÖK EFTER FÖRETAG MED:

- ISO-certifiering gärna i miljö, arbetsmiljö och kvalitet alt andra kvalitetsledningssystem. Kvalitetsledningssystem säkerställer att det finns rutiner för hur företaget ska göra för att leverera det man har lovat dig som kund.
- Stabil ekonomisk status
- Innehar fullgoda försäkringar
- F-skatt
- Kollektivavtal eller motsvarande arbetsvillkor



FRÅGA SEDAN OM:

Utför egna kvalitetskontroller, och hur de återkopplar att uppdraget är utfärd.

- Fråga om personalpolitiken, hur tar företaget hand om sin personal. Nöjda medarbetare utför ett bra arbete.
- Fråga om du får besöka deras kontor. Du får en bra uppfattning beroende på vilket svar du får och är du riktigt noggrann åker du också dit.
- Hur många liknande städuppdrag har dom?
- Referenser från liknade uppdrag?
- Antal år i branschen

Har du ytterligare frågor eller funderingar kring upphandling svarar vi gärna på dina frågor: fastighet@maries.se

Maries Puts & Städ AB är ett familjeföretag med mer än 25 års erfarenhet inom städbranschen. Våra tjänster för städhjälp är efterfrågade och vi växer hela tiden vilket är roligt då det visar att våra kunder är nöjda med vårt arbete. Vår målsättning är att inte växa för fort då vi vill behålla en hög kvalitet och servicenivå av våra tjänster både hos befintliga och nya kunder.

INNEHÅLL NR 4/2020

EKONOMI

Leif Hässel: Vad kan göras för att förhindra en akut likviditetskris? 14
Ekonomispalten: När det börjar bli ebb i kassan 16
Juridikfrågan: Sammanslagning av bostadsrätter 18
Juridikfrågan: Skiljeförfarande eller allmän domstol vid entreprenadtvist 20

STYRELSEN

Klassiska problem – vad gäller? 22
Så lämnar du över till ny styrelse 24
Rättighet eller skyldighet? 26

TEKNIK

Styrelsen har ansvar för brandskyddet 29
Undvik dyra vattenskador! 30
Framtidsteknik 32

LIVET

Gunnar Krantz 34
Lokalt samarbete motverkar kriminalitet 41
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46



VI FINNS HÄR
NÄR DET HÄNDER

Brandskada eller dålig lukt?
Vi hjälper dig!

SSG

Brandsanering • Luktsanering

www.ssgnordic.com/se
tel. 010-277 01 00

Jour dygnet runt 020 - 100 140

Bli Premiummedlem i Borätt Forum och få fina erbjudanden från våra partners!

Som Premiummedlemmar i Borätt Forum får er styrelse och föreningens medlemmar tillgång till erbjudanden och förmåner från våra partners. I medlemskapet ingår även en styrelseprenumeration av tidningen Borätt med ett exemplar till var styrelsemedlem 6 utgåvor per år samt mycket mer. På sidan 11–12 kan ni läsa mer om fördelarna att bli Premiummedlem samt blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Förmånsklubb med riktade erbjudanden till våra medlemmar? Kontakta oss på info@borattforum.se eller på telefon 08-520 252 02.

hjärt-lungräddning.se

I Sverige räddas årligen 1300 personers liv efter plötsligt hjärtstopp. För att ge den drabbade möjlighet att överleva måste hjärt-lungräddning påbörjas omedelbart inom 1–3 minuter.

DAHL

Sveriges ledande handelsföretag inom VVS, verktyg och produkter för daglig service, renovering och nybyggnation.

Fixit!

Fixar det som ni vill ha utfört snabbt men känner att ni inte vill eller kan? Vi hjälper till med det mesta oavsett om du är privatperson eller företag. Forsla skräp, klottersanering, montera möbler etc.

GE Gullikssons El

Alla typer av elintallationer för bostadsrätter och fastigheter.

CLEANFRESH

Erbjuder en effektiv, miljömedveten utomhus- och inomhusrengöring enligt den senaste metoden, maskiner och annan utrustning. Vi garanterar renhet och hygien.

Plastic produkter
VÄGSÄKERHET SEDAN 1963
WWW.FARTHINDER.NET

Är ni också trötta på att det är för höga hastigheter i ert område? Vi har flera olika lösningar så som farthinder, vägbommar, hastighetsskyltar, speglar, stolpar m m. Besök vår hemsida eller ring oss direkt för den bästa lösningen.

cupola fire

Säkerställer och utvecklar brandsäkerhet, ger företag och myndigheter rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

Crawford CENTER

Garageportar som kännetecknas kvalitet, stil och säkerhet. Takskjutportar, sidoskjutportar, vipportar, förrådsdörrar, portautomatik, garageportsautomatik, tillbehör, serviceavtal.

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

Rådgivning för era gällande försäkringar och skadeärenden samt upphandling av försäkring. Vi erbjuder även försäkringsrelaterade, informationsträffar, utbildningar och föredrag.

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet

Erbjuder hög kvalitet inom fastighetsservice, trappstädning, flyttstädning, garagestädning, garagespolning, klottersanering, fasadtvätt, soprumssanering.

DIMSON

Installerar främst värmekabelsystem och monterar taksäkerhet men utför flesta typer av installationer på tak, solceller mm. Är medlemmar i plåt- och ventföretagen och har elbehörighet.

SAMUELSSONS
VITVARUSERVICE
AKTIEBOLAG

Vi utför reparationer, underhåll och utbyten av vitvaror och tvättstugeprodukter. Samuelssons Vitvaruservice AB grundades 2011 och är verksamma i Stockholm.

TEKFAST.SE
Spara pengar på rena rörsystem

Betalar er brf-förening för mycket för att värma upp husen? Vi utför en gratis statuskontroll av er undercentral. Läs mer på: tekfast.se

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

Erfaren, rikstäckande sälj- och installationskedja som är experter på dörrbyten i flerbostadshus.

LN
AKUSTIKMILJÖ

Blir du störd av buller? Störs du av grannens stegljud eller tvättmaskin? Är det höga ljudnivåer från restaurangen i huset? Väcks du av trafiken utanför? Låter ventilationen för högt?

Team JG

Säkerställ er fastighet genom statusbesiktningar! Utförs som underlag inför kommande renoveringar och budgetunderlag för fastighetens kommande renoveringsbehov. Tak, fasad, fönster eller våtrumsbesiktning.

Meet Port
JOHANNESHOV

Möten – konferenser & event. Ska ni ha möte, konferens eller ett event? Vi har lokalen! Moderna ljusa lokaler invid Globen, passar lilla mötet, konferensen, eventet & föreläsningen.

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

CC Plåt & Tak AB är ett komplett takföretag med över 40 år i branschen. Vi har plåtslagare, tegelläggare, takmålare och servicepersonal – redo att hjälpa våra kunder med allt från minsta takläcka till hela takbyten.

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!
Electrolux
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar
Dags att förvandla sotigt pannrum till tvättstuga med splitterny utrustning?
- Boka kostnadsfri inventering av tvättstugor och vi lämnar förslag på serviceavtal.
Före:
Efter:
Vi erbjuder ett helhetskoncept för tvättstugor till fastighetsägare, förvaltare och bostadsrättsföreningar.
Allt från enstaka reparationer av din tvättstuga till stora totalentreprenader och helhetslösningar, där vi renoverar och bygger helt nya tvättstugor.
Välkommen!



Beställ en kostnadsfri takbesiktning hos Dimson. Besök vår hemsida eller slå oss en signal så hjälper vi dig.
DIMSON
08 720 55 70 www.dimson.se


FOTO: ISTOCK

Amorteringskrav – detta gäller

Finansinspektionen valde att slopa amorteringskraven på bolån fram till den 31 augusti 2021.

Det innebär att du kan kontakta din bank och ansöka om att slippa amortering under en viss period. Det spelar ingen roll om din ekonomi har påverkats av pandemin eller inte. Dock gör bankerna en enskild bedömning vid varje ansökan, vilket betyder att banken tittar som vanligt på hur din ekonomi ser ut innan de beslutar om du ska få amorteringsfrihet eller inte. ■


FOTO: ISTOCK

Stöd för sänkta hyror utökas

Fastighetsägare som reducerat hyran till en lokalhyresgäst har sedan ett tag haft möjlighet att ansöka om stöd från boverket för att täcka upp en eventuell ekonomisk förlust.

Stödet kan sökas av bostadsrättsföreningar som gett en lokalhyresgäst reducerad hyra under perioden 1 april till 30 juni, förutsatt att lokalhyresgästen klassas in under kategorin ”utsatta branscher”, en kategori som nu har utökats med åtta branscher. Stödet gäller nu även bilverkstäder, uthyrning, porträttfotografering, musik-, dans- och kulturell utbildning, trafikskolor och konsumenttvätt. Stödet söks i efterhand av fastighetsägaren och sista datum att göra ansökan är 31 augusti 2020.

För mer information om vilka förutsättningar som gäller för att ta del av stödet rekommenderar vi att besöka Borätt Forum eller Boverkets hemsida, där även blanketten för att ansöka om stödet finns. ■


FOTO: ISTOCK

Rekordmånga bostadsrätter ute för försäljning

I juli var utbudet av bostadsrätter rekordhögt, rapporterar Hemnet. Jämfört med samma period under 2019 har utbudet ökat med 16 procent.

– För bara några år sedan var det inte ovanligt att utbudet var ungefär lika stort av bostadsrätter och villor. Denna sommar har det varit uppemot 90 procent fler bostadsrätter, säger Staffan Tell, Hemnets presstalesperson.

Hemnets köpbaroneter visar att aktörerna på marknaden tror på stigande bostadspriser. I juli trodde 26 procent på stigande priser, medan 34 procent tror på fortsatt stigande bostadspriser i augusti. Samtidigt minskar antalet som tror på sjunkande priser från 27 procent till 20 procent.

– Vi ser en tydlig återhämtning för prisförväntningarna. Det är nu fler som tror på stigande bostadspriser än innan oron för coronaviruset slog till på allvar, säger Staffan Tell. ■

BRF backar om hyra efter kritik

En bostadsrättsförening i Mölndal försökte hyra ut mindre studentrum mellan 14 och 19 kvadratmeter för 8000 kronor i månaden.

Bostadsrättsföreningen försökte hyra ut rummen via Facebook med en hyra mellan 6000 och 8000 kronor. Efter mycket kritik från olika håll backade föreningen och valde att sänka hyran med 1500 kronor i månaden, men inte heller det räckte. Till slut bestämde sig föreningen för att slopa de tidigare hyrorna och påbörjade istället en förhandling med hyresgästföreningen. Föreningen har nu meddelat Mölndals-Posten att de beslutat om en kvadratmeterhyra som är likvärdig andra studentboende, vilket innebär en sänkning med nästan 2000 kronor i månaden från ursprungspriset.

– Det är bra att de hör av sig och vill att det ska gå rätt till. Förhoppningsvis kommer vi överens om hyror för lägenheterna som ligger i linje med gällande lagstiftning, säger en förhandlare från hyresgästföreningen till Mölndals-Posten. ■



PreBad erbjuder

Stambyte på tio dagar

- Renovering där de boende kan bo kvar.
- Luftande konstruktion med keramik på golv och vägg.
- Miljövänligt, hållbart, oorganiskt material.
- Färre hantverkare.
- Industriellt byggande med hög kvalitet.
- 10 års garanti.

WATCH NOW

PreBad
By PartGroup

www.prebad.se
Tel: +46 (0)923 795 80 | E-post: info@prebad.se

Fastighetsboxar

SweBox erbjuder ett av marknadens bredaste sortiment av fastighetsboxar och tidningshållare.
Våra modeller gör det möjligt att finna en lösning som passar alla fastigheter.



Swebox

Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar

Entrétak

Vi producerar och marknadsför entré & skyltlösningar för inom och utomhusmiljöer till alla typer av fastigheter.



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten.
Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se

GAFS ID06 AAA



FOTO: ISTOCK

Var tredje BRF höjer sina avgifter

I en ny undersökning Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, låtit genomföra framgår det att nästan en tredjedel av Sveriges bostadsrättsföreningar har eller planerar för att höja avgifterna inom en snar framtid.

I enkätundersökningen har SBC låtit närmare 400 bostadsrättsföreningar svara på frågor om deras ekonomi och framtid. I resultatet framgår det att cirka 30 procent har eller kommer höja avgifterna, och 19 procent av dem uppger att höjningen beror på "sparande inför oförutsedda utgifter". Samtidigt är det bara en procent som uppger att höjningarna beror på "Förändrade hyresintäkter från lokalhyresgäster", något som kan bero på tappade intäkter till följd av pandemin. ■

Bidrag i samband med hissrenovering

Visste du att ni kan ansöka om statligt stöd när ni ska utföra en hissrenovering?

Som bostadsrättsförening kan man sedan 2016 ansöka om ett statligt stöd i samband med till exempel en hissrenovering. Tanken med stödet är att det ska underlätta för fastighetsägare att öka tillgängligheten i fastigheten, vilket i sin tur gör att äldre personer bor kvar i huset längre. Stödet gäller anpassningar i husets gemensamma utrymmen, och anpassningen ska då öka antingen tillgängligheten eller tryggheten. För att ansöka om stödet kan ni ta kontakt med Boverket eller Länsstyrelsen som ger er en blankett att fylla i. Länsstyrelsen prövar alla ansökningar och avgör om just er anpassning uppfyller kraven för att få stöd. Som högst kan föreningen få en fjärdedel av anpassningskostnaden, dock finns en maxsumma på 200 000 kronor.

Om er bostadsrättsförening ska utföra en hissrenovering tipsar vi därför er att ta kontakt med Länsstyrelsen för att se över möjligheterna att få ta del av stödet. ■

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 36 år.

Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening är ytterst viktigt och ofta kan man som styrelse behöva råd och stöd i kniviga situationer och inför stora beslut.

Som Premiummedlem i Borätt forum får ni support och information tillgängligt för er i styrelsen när ni som mest behöver den eller bara har en liten fråga.
Besök vår hemsida **www.borattforum.se** och gå med i Borätt Forum idag!

Premiummedlemskapet inkluderar:

- **Arkivet,** hämta kunskap och inspiration ur Borätt Forums artikelarkiv på Borätt Forum hemsida.
- **Frågor och svar,** här får du som medlem tillgång till Borätts Forums alla experter som svarar på frågor om juridik, försäkring, ekonomi, underhåll.
- **Förmånsklubben,** ta del av erbjudanden från våra samarbetspartners till dig och föreningens medlemmar.
- **Medlemsforum,** för alla styrelsemedlemmar där ni enkelt kan dela med er och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips.
- **Borättföreläsningar,** med föredrag och utbildningar, lokalt och rikstäckande. Våra föreläsningar kan följas live via länk och sparas även i Borätt Forums arkiv.

Samt mycket mer.
Gå in på borattforum.se/bli-medlem/ för att läsa mer om Borätt Forum Premiummedlemskap.

☑ Markera önskad prenumeration och posta till oss.

Eller skicka per mejl info@borattforum.se

Beställare / Brf

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

Vid mottagen beställning skickar vi bekräftelse till angiven e-postadress. I vändande mejl anger ni adresser för prenumeranter av tidningen Borätt samt bekräftar faktureringsadress.

Borätt erbjuder två typer av medlemskap:

Borätt Premiummedlem 2000 kr år* ☐

Styrelseinlogg till Borätt Forum. Prenumeration, 4 utgåvor/år + 2 special av tidningen Borätt, ett exemplar till var styrelsemedlem (max 7 st). Fri entré till alla Borättkvällar & föreläsningar.

Borätt Premium Digital 1000 kr år* ☐

Styrelseinlogg till Borätt Forum. Senaste numret av tidningen Borätt tillgänglig i PDF på vår hemsida.

*Priser exklusive moms. Årsprenumeration betalas i förskott. Vid uppsägning av prenumeration ska detta ske skriftligen via e-post till info@borattforum.se. Om skriftlig uppsägning ej mottagits förnyas prenumerationen automatiskt.

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
Svarspost
20342265
121 36 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

Att äga och sköta fastigheter är utmanande på många sätt. Fastigheter kräver omvårdnad, vilket i sin tur kostar pengar. Ekonomin i en bostadsrättsförening är därför ett av styrelsens absolut viktigaste ansvarsområden. Juridik och försäkringar hänger naturligtvis intimt samman med de ekonomiska frågorna.

Ekonomi, juridik & försäkring är ett omfattande område och som förtjänar ett rejält utrymme. Det har därför fått en egen sektion i tidningen.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Pedersen SSG

Vad kan göras för att förhindra en akut likviditetskris?

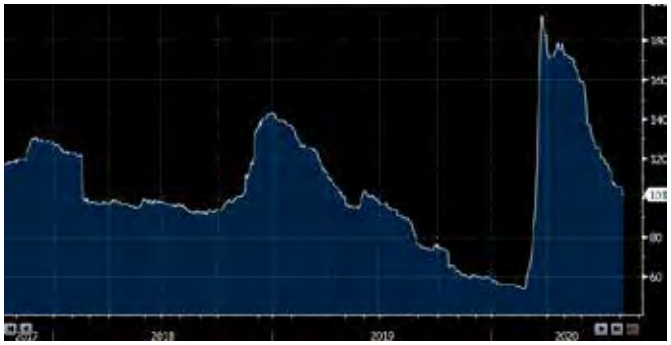
En betydelsefull uppgift för varje förening är att undvika att hamna i onödiga problem som till exempel likviditetskriser. Med planering kan både antalet risker begränsas och problem undvikas.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Det bästa är naturligtvis att föreningar skapar handlingsplaner för att lättare kunna agera om kriser uppstår, som till exempel att planera räntebindningstid, kapitalbindningstid, risk för prisfall på bostadsrätter samt förändringar i regelverk som amorteringar etcetera.
I denna artikel fokuserar vi på betydelsen av föreningars kreditvärdighet, osäkerhet i intäkter och hantering av löpande arbetsuppgifter.

En mycket viktig faktor att beakta i god tid är hur banken ser på föreningens kreditvärdighet och därmed risk för att banken förändrar sin lånemarginal, det vill säga högre låneränta och därmed högre räntekostnader som kan medföra avgiftshöjningar. Varje förening bör ha i åtanke att banker punktmarkerar sina låntagare och särskilt låntagare på fastighetssidan eftersom bankerna har en hög exponering mot just denna sektor. Oavsett om kreditförluster i banksystemet beror på generellt svagare konjunktur eller om det är specifikt relaterade till fastighetssektorn, kommer bankerna att öka sina marginaler.

FÖRUTOM RISKEN ATT få uppsagda lån, kommer ökade marginaler att vara kopplad till din förenings kreditvärdighet eller annorlunda uttryckt föreningens solvens. Det är alltså av största vikt att varje bostadsrättsförening funderar över sin skuldsättningsnivå och hur den förändrats under senare tid. Vidare behöver skuldsättning sättas i relation till framtida planerade underhåll. Svag solvens kommer att riskera att leda till högre låneräntor och försämrad ekonomisk situation för en förening. Förhindra risken för högre bankmarginaler (låneränta) genom att ha ordning på skuldsättning och planerade underhåll flera år framåt i tiden. Det kanske kan vara lämpligt med avgiftsökningar redan i nuläget?



Fastighetsbolaget Fabeges kreditvärdighet mätt på 3-månadersräntor.

Det är samtidigt viktigt att inse att bankens syn på din förenings kreditvärdighet förändras kontinuerligt. Nedan visas den lånemarginal som fastighetsbolaget Fabeges har mot bankens finansieringsränta, som är ett mått på kreditvärdighet. Syftet är att visa att långivares syn på låntagarens solvens är av största betydelse och att den varierar kraftigt över tid. För tillfället ligger den cirka 1 procentenhet över bankens egen finansieringsränta.

EN FÖRENINGS BEROENDE av intäkter från uthyrning av lokaler behöver beaktas. Det finns studier som visar att en av fem föreningar kan tvingas höja avgifterna, samt att en av tio föreningar kan få akuta likviditetsproblem. Är det lätt att hitta alternativ till dagens hyresgäster, och hur önskvärda är dagens hyresgäster i ett längre perspektiv, är viktiga frågor att ställa sig. Detta påverkar naturligtvis förhållningssättet till hyresgästen och viljan att hjälpa densamma i svåra tider (som att ge rabatter och liknande) eftersom det kan beskrivas som att man hjälper sig själv.

INFÖR EN POTENTIELL besvärlig ekonomisk situation kan en förening underlätta genom att i förväg inventera vilka arbetsuppgifter som skulle kunna skötas av egna medlemmar, även om det inte är nödvändigt i nuläget. På detta sätt kan varje förening ha en handlingsberedskap om en akut likviditetssituation uppstår. Uppgifter som kan eller bör outsourcas beror naturligtvis till stor del på föreningens storlek (antal medlemmar). Vissa uppgifter kan sannolikt vara både billigare och effektivare om de sköts internt av någon i föreningen (mot viss ersättning). Sedan är det aldrig fel att vid valda tidpunkter genomföra upphandling av tjänster som till exempel förvaltning. Här gäller det naturligtvis att beakta såväl kvalité som pris. Vidare är det viktigt att inte binda upp föreningen i långa avtal. Dessutom är det viktigt att tänka på att ett avtal är med ett företag och inte med en enskild individ (som kan byta jobb). ■



LEIF HÄSSEL

Arbetat med kapitalförvaltning hela arbetslivet och varit kapitalförvaltningschef på en AP-fond samt Kammarkollegiet. Skrivit läroböcker i finans. Bor i bostadsrätt samt äger fastigheter privat och sitter i flera fastighetsbolagsstyrelser.

Kontakt: Info@borattforum.se



FOTO: ISTOCK

Hissrenovering – på rätt sätt

***Bostadsrättsförening:** ” Vi ska byta hissar då de är agamla och trasiga, kan ni hjälpa oss med det?”*

***Hisskonsulterna:** ”Jo, absolut. Oftast kan man bygga om de befintliga hissarna till en kostnad som är cirka 75 procent av ett utbyte. Resultatet blir oftast bättre än vid utbyte till nya hissar. Även entreprenadtiden blir kortare och miljöpåverkan begränsas. Vore inte det bra?”*

Generellt kan man säga att hissar uppförda innan år 1990 oftast är bättre mekaniskt än motsvarande nya hissar. Det finna många olika typer av hissar, tillverkare, årsmodeller, storlekar, linhissar, hydraulhissar – ja, ni förstår.

NÄR VI ARBETAR i en förening vill vi ha ett bra samarbete med kunden. Vi vill alltid starta vårt uppdrag med att inventera och statusbedöma de befintliga objekten i fastigheten. När inventeringen är utförd upprättas ett åtgärdsförslag för rubricerade objekt som även omfattar ett uppskattat budgetpris för föreslagen åtgärd. Åtgärdsförslaget kan sedan användas i styrelsen för att besluta om hur och när man vill gå vidare i frågan. Vi går igenom åtgärdsförslaget med berörda personer och tar ett gemensamt beslut för åtgärd samt gör en uppskattning av tid för utförande.

OM MAN BESLUTAR att gå vidare, upprättas förfrågningsunderlag samt övriga tillhörande anbudshandlingar. Detta skickas sedan ut till entreprenörer som får lämna ett anbud. Eventuellt skickar vi förfrågningsunderlag till entreprenörer som vi anser är speciellt kompetenta på dessa typer av objekt. Vi sammanställer de inkomna anbuden och gör en utvärdering som vi sedan redovisar för styrelsen.

NÄR VI TILLSAMMANS med representanter från BRF har bestämt vilken entreprenör som lämpar sig bäst för uppdraget, samt erbjuder det mest förmånliga priset (behöver inte vara den billigaste) kallar vi entreprenören till en anbudsgenomgång för att reda ut eventuella frågetecken. Därefter upprättas ett entreprenadkontrakt innehållande en uppskattad tidplan.

Innan entreprenaden påbörjas utförs ett startmöte med samtliga parter där vi går igenom praktiska detaljer. Startmötesprotokoll upprättas och distribueras till berörda personer.

VI PROJEKTLEDER entreprenaden fortlöpande. Om det är ett större projekt med många hissar kan vi även utföra regelbundna byggmöten för att fånga upp frågor som uppkommer. I entreprenader med flera hissar rekommenderar vi att utföra en entreprenadbesiktning av den första hissen. Här fångar vi upp eventuella fel, som annars kan resultera i följdfel på de resterande hissarna.

NÄR ALLA OBJEKT är åtgärdade utför vi en entreprenadbesiktning i form av slutbesiktning, där vi konstaterar eventuella fel och avvikelser. Vi godkänner enbart entreprenaden om det inte föreligger några väsentliga fel. För de som vill ha hjälp med service av sina objekt upprättar vi objekts anpassade serviceavtal (förebyggande underhåll).

HissKonsulterna
Stockholm - Uppsala

Stockholm
Klubbvägen 5
182 57 Danderyd

Uppsala
Nordengatan 11
752 64 Uppsala

HissKonsulterna KJM AB
info@hisskonsulterna.se
www.hisskonsulterna.se

Organisationsnr: 556916-1366
Bankgiro: 153-7083
Styrelsens säte: Danderyd

När det börjar bli ebb i kassan

Alla har vi någon gång upplevt när utgifterna en enskild månad överstiger inkomsterna. Det är inget konstigt. Räntekostnader och amorteringar betalas normalt kvartalsvis i efterskott i en bostadsrättsförening. Fakturor från större renoverings- eller underhållsarbeten eller en faktura för en sedan länge planerad större investering är ytterligare exempel på utgifter som gör att utgifterna en enskild månad kan överstiga inkomsterna.

AV **ARTURO ARQUES**

Så länge det negativa kassaflödet avser enskilda månader, och bostadsrättsföreningen har en kassa som klarar dessa utbetalningar, är det inget problem.

Det bästa sättet att säkerställa att föreningen klarar alla utbetalningar över året är att göra en budget över alla inkomster och utgifter och beräkna behovet av till exempel kassalikviditet och rörelsekapital. Planering och god framförhållning är nyckeln till en sund och hållbar ekonomi. Kassalikviditet definieras som skillnaden mellan tillgångarna på kontona ”Kassa och Bank” (banktillgodohavanden) och skulder som förfaller till betalningar inom ett år (Kortfristiga skulder). Rörelsekapital definieras normalt som skillnaden mellan samtliga omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En bra måttstock för en bostadsrättsförening är att ha en kassa (banktillgodohavanden) som uppgår till minst 40–50 procent av bostadsrättsföreningens totala årsavgifter. Men behovet kan vara betydligt större än så, i synnerhet om föreningen håller på med större underhållsarbeten. Behovet av en lämplig kassalikviditet och rörelsekapital måste därför beräknas individuellt för varje förening.

DEN VANLIGASTE ORSAKEN till varför en bostadsrättsförening hamnar i ekonomiska svårigheter är dålig planering och svag kontroll på föreningens ekonomi. Därför är det viktigt att styrelsen i varje bostadsrättsförening inte nöjer sig med att ta fram en årsredovisning, utan kompletterar årsredovisningen med en budget som sträcker sig minst tre till fem år framåt i tiden. Lika viktigt är det att styrelsen följer upp utfallet och analyserar skillnaden mellan budget och verkligt utfall. Det är ett bra sätt för styrelsen att lära känna sin förening och få en känsla för vad det kostar att driva en bostadsrättsförening.

Alla bostadsrättsföreningar måste förr eller senare göra större reparations- och underhållsarbeten. Yttertak, fasader och rörstammar behöver någon gång bytas ut. Kombinationen för låga avgifter under lång tid och stora renoveringsbehov är aldrig en bra kombination och kan snabbt avslöja en förenings bristande förmåga till planering och god framförhållning. För att undvika att hamna i en sådan situation är mitt råd till alla bostadsrättsföreningar att beräkna föreningens kostnader för drift, kapital och slitage. Beräkningarna underlättas avsevärt om föreningen har en teknisk underhållsplan som sträcker sig 50 år, så att slitagekostnaden för samtliga byggnadskomponenter kommer med.

SIST MEN INTE MINST. En bra bankkontakt med goda kunskaper om bostadsrättsföreningar, en bra extern revisor med lång erfarenhet av bostadsrättsföreningar och en ekonomisk förvaltare specialiserad på bostadsrättsföreningar är guld värt. Få eller ingen styrelse besitter all den kunskap som behövs för att sköta en bostadsrättsförening. Ta därför hjälp av dem som är experter – det kommer i det långa loppet spara föreningen både tid och pengar. ■



ARTURO ARQUES

Privatekonom på Swedbank & Sparbankernas privatekonom, VD Sparfrämjandet, olika chefsbefattningar på Handelsbanken, SEB och Nordnet. Bland annat Aktie- och optionsmäklare och kapitalförvaltningschef. Är Ordförande i Brf Stugan 2.

Kontakt: Info@borattforum.se



Dags att göra något åt taket?

Anlita CC Plåt & Tak AB - en anrik takfirma med snart 50 år i branschen.

Takmålning: Vi är inte minst starka när det gäller takmålning med uppemot 650 000 m² målade plåttak! Med den kunskap och erfarenhet som vi byggt upp under åren kan vi därför lämna ett förstklassigt resultat. Vi väljer de mest rationella arbetsmetoderna beroende på underlaget och takets skick och jobbar endast med de erkänt bästa produkterna där inget lämnas åt slumpen.

Takunderhåll: Ett annat nog så viktigt område (men tyvärr ofta eftersatt) är takunderhåll. CC Plåt & Tak AB kan här erbjuda snabbare serviceärenden som: spårning och reparation av takläckor; montering och kontroll av taksäkerhet; takstädning; rensning och åtgärd av stopp i stuprör/hängrännor; reparation av tak (tegel-, papp- och plåttak). Dessutom erbjuder vi snöskottning samt takbesiktningar och serviceavtal.

Kontakta oss redan idag! 08 - 36 00 10

AAA

CC Plåt & Tak AB ▪ info@ccplat.se ▪ www.ccplat.se ▪ Skydraget 40 ▪ 163 55 Spånga

Sammanslagning av bostadsrätter

En ständigt aktuell fråga i bostadsrättsföreningar är hur förändringar av föreningens fastighet och dess nyttjande kan ske för att åstadkomma effektiva lösningar för föreningen och medlemmarna.

AV **JOHAN HAGELQVIST, JURIST PÅ JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Efter att viss förvirring varit för handen angående vilken beskattningseffekt en delning och sammanslagning av en bostadsrätt medför har Skatteverket den 15 november 2018 kommit med ett besked i frågan. Genom ställningstagandet dnr. 202 475727-18/111 meddelar Skatteverket att både en delning och en sammanslagning av bostadsrätt kan genomföras utan några beskattningskonsekvenser för berörda bostadsrättshavare.

Beskattningskonsekvenser vid sammanslagning av bostadsrätt. Som utgångspunkten ur beskattningssynpunkt gäller vid en sammanslagning av bostadsrätter alltjämt att de bostadsrätter som slås samman ska anses avyttrande. Kapitalvinstberäkningen vid en sammanslagning av bostadsrätter utgår dock numera inte från något marknadsvärde för bostadsrätterna utan istället ska befintligt omkostnadsbelopp för bostadsrätterna utgöra underlag för det pris som bostadsrättsrätterna ska anses avyttrade till. Då priset vid avyttring av bostadsrätter i samband med en sammanslagning anges till omkostnadsbeloppet för desamma uppkommer därmed ingen kapitalvinst vid avyttring.

Civilrättslig reglering samt avtalsdokumentation vid sammanslagning. Även om en sammanslagning av bostadsrätt numera kan genomföras utan några beskattningskonsekvenser är det naturligtvis av största vikt att sammanslagningen genomförs i enlighet med befintlig civilrättslig reglering. I och med att en yta som redan är upplåten med bostadsrätt inte kan upplåtas med bostadsrätt måste föreningsstämman fatta ett beslut om befintliga bostadsrätters upphörande för att önskad upplåtelse och sammanslagning därefter ska kunna komma till stånd. Så snart ett beslut om en bostadsrätts upphörande fattats föreligger formella möjligheter att upplåta en ny bostadsrätt för den aktuella ytan.

UTÖVER NÖDVÄNDIGT BESLUT

på föreningsstämman enligt ovan erfordras vid en sammanslagning av bostadsrätt dels att överlåtelseavtal upprättas i enlighet med formkraven i bostadsrättslagens 6 kap. 4 § för de två befintliga bostadsrätterna, dels att ett upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagens 4 kap. 5 § upprättas för den nya bostadsrätten.

Även om Skatteverket i ovan hänvisat ställningstagande förvisso inte ser några hinder ur ett beskattningshänseende att åstadkomma en sammanslagning av bostadsrätt genom att träffa ett tillägg till befintliga upplåtelseavtal för bostadsrätterna föreligger det enligt undertecknads mening problem att uppfylla tillämplig civilrättslig reglering vid sådan ordning. En sammanslagning bör därför ske i följande tre steg;

- Befintliga bostadsrätter överlåts till föreningen,
- Föreningsstämman fattar beslut om befintliga bostadsrätters upphörande,
- Ny bostadsrätt upplåts.

För att praktiskt hantera en sammanslagning av bostadsrätt rekommenderas normalt att samtliga avtal avseende sammanslagningen finns på plats, och är undertecknande av behöriga parter, redan innan en föreningsstämma fattar beslut i frågan om bostadsrätternas upphörande. Avtalens giltighet måste dock i det fall naturligtvis göras avhängiga av att föreningsstämman faktiskt fattar ett beslut om befintliga bostadsrättsrätters upphörande vilket då möjliggör en upplåtelse av ytan såsom en ny bostadsrätt. Att avtalens giltighet villkoras av föreningsstämmans beslut ligger inte minst i bostadsrättshavarens intresse som i annat fall riskerar att anses ha träffat avtal om överlåtelse av bostadsrätt oaktat huruvida föreningsstämman beslutar om bostadsrätternas upphörande.

Upplåtelseavtalet samt övriga förutsättning. Förutsatt att parternas avsikt vid en sammanslagning av bostadsrätt är att några likvida medel ej ska utväxlas bör köpeskillingen för den nya bostadsrätten i upplåtelseavtalet anges till det sammanlagda omkostnadsbeloppet för de tidigare två bostadsrätterna. Även om köpeskillingen många gånger med enkelhet kan fastställas är det av största vikt att en noggrann analys sker av vilken del av köpeskillingen som i upplåtelseavtalet ska anges i form av insats respektive upplåtelseavgift. Så bör ske till undvikande av att en oavsiktlig förändring av det inbördes förhållandet avseende insatser i föreningen kommer till stånd.

Sist men minst är det viktigt att komma ihåg att en bostadsrättshavare som genomför en formell sammanslagning av bostadsrätt har att deklarera försäljningarna året efter, detta oaktat om några likvida medel utväxlats eller ej. ■

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Välj en dörr som skyddar mot ljud och inbrottstjuvar.

Och grannens stekta hamburgare.



En svensktillverkad säkerhetsdörr från Daloc är ingen vanlig lägenhetsdörr. Den gör det mycket svårt för en vanlig inbrottstjuv att ta sig in. Den står emot giftiga brandgaser och brand i minst 30 minuter. Dessutom stänger den ute både ljud och oönskade dofter från trapphuset.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Lös tvisten på bästa sätt

När en entreprenadtvist uppkommer uppstår ofta frågan hur och var denna tvist ska lösas. Enligt AB 04 och ABT 06 som ofta utgör avtalsinnehåll vid entreprenadavtal finns det två tvistelösningsforum att tillgå, allmän domstol eller skiljeförfarande. Vilket är det bästa alternativet för en bostadsrättsförening?

AV **JOHANNA BJÄLKANDER, JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB**

Tvistelösning enligt AB 04 och ABT 06. Vid entreprenadavtal är det vanligt med AB 04 eller ABT 06 som avtalsinnehåll. Dessa dokument är väl etablerade sedan lång tid tillbaka och bör användas. Enligt AB 04 / ABT 06 kap. 9 § 1 ska tvist på grund av entreprenadkontraktet avgöras av allmän domstol om det omtvistade beloppet inte uppenbart överstiger 150 prisbasbelopp exklusive mervärdesskatt (ett prisbasbelopp år 2020 är 47 300 kr. 47 300 x 150 = 7 050 000 kr). I sådant fall ska tvisten avgöras genom skiljeförfarande enligt lagen (1999:116) om skiljeförfarande. Ett skiljeförfarande är en privat rättsskipning utan inblandning av allmän domstol. Vid tecknandet av ett entreprenadkontrakt råder avtalsfrihet vilket innebär att parterna i entreprenadkontraktet själva får avtala om hur tvister med anledning av entreprenadkontraktet ska lösas. Av denna anledning ska jag i denna artikel ta upp ett antal aspekter att beakta vid valet att använda skiljeförfarande eller allmän domstol för att driva en entreprenadtvist.

SKILJEFÖRFARANDE ELLER allmän domstol. Vid en allmän domstol finns detaljerade och fasta regler för rätten att förhålla sig till. Detta skiljer sig från ett skiljeförfarande där parterna har en större frihet och möjlighet att själva reglera förfarandet. Parterna utser själva var sin domare till skiljenämnden som i sin tur väljer en tredje domare som är ordförande i skiljenämnden. Detta innebär att parterna kan välja en domare med särskilda kunskaper inom det område tvisten faller inom. Vid en allmän domstol har parterna ingen påverkan alls på rättens sammansättning.

EN ANNAN ASPEKT att ta hänsyn till är tidsaspekten. Det tar ofta lång tid att processa vid en allmän domstol och en tingsrättsprocess, som är den första instansen i allmän domstol, tar ofta minst ett år. Vid överklagande av tingsrättens dom till nästa instans fortsätter processen i ytterligare minst ett år. Ett skiljedomsförfarande går snabbare i förhållande till förfarandet i allmän domstol. Skiljedomarnas beslut kan inte överklagas. Dessutom råder det sekretess vid ett skiljeförfarande vilket betyder att domen och de handlingar som getts in av parterna är hemliga. Ett domslut vid en allmän domstol blir offentligt för allmänheten att ta del av.

Ett skiljeförfarande är mer kostsamt än en process vid allmän domstol. Vid ett skiljeförfarande står parterna för skiljenämndens arvoden samt ombudsarvoden. Den förlorande parten ska som huvudregel även betala motpartens rättegångskostnader. Att parterna ska stå för skiljenämndens arvoden innebär höga kostnader för parterna. Vid en allmän domstol är själva förfarandet kostnadsfritt förutom ansökningsavgiften om 2 800 kr för stämningsansökan. Däremot står part för ombudskostnader och motpartens rättegångskostnader om man förlorar tvisten.

En annan aspekt att ta hänsyn till är att de allmänna domstolarna har en skyldighet att undersöka om tvisten kan förlikas och ska även verka för en förlikning. Detta sker vid skriftliga och muntliga förberedelser av målet innan huvudförhandling. Vid allmän domstol finns det vidare ett större utrymme att ”testa pulsen” på motparten innan huvudförhandling. Detta till skillnad från skiljeförfarande där i princip allt i tvisten måste vara klart när man påkallar ett skiljeförfarande.

TÄNK PÅ!

Inför avtalstecknandet är det viktigt att reflektera över om det finns någon skiljedomsklausul eller om det hänvisas till allmän domstol vid tvist och vad detta kan få för betydelse för bostadsrättsföreningen vid en framtida tvist. För en bostadsrättsförening är ett råd att välja allmän domstol framför skiljeförfarande eftersom det i regel är billigare. Skiljeförfarande passar främst större företag vid stora tvister. En god idé är att kontakta en jurist inför tecknandet av entreprenadkontraktet för att gå igenom vilket alternativ som passar just er bostadsrättsförening bäst. ■



Johanna Bjälkander, jurist på Advokatfirman Pedersen AB.

Pedersen

STYRELSE-ARBETET

Om fastigheten fungerar tekniskt och ekonomin är under kontroll så ligger nästa utmaning i att få ett effektivt styrelsearbete. Styrelseledamöterna sköter sitt styrelsejobb vid sidan av sina ordinarie jobb, till stor del på kvällar och helger.
Ett utmanande och ofta emotionellt krävande arbete. Erfarenheterna av styrelsearbete skiljer sig också åt mellan olika medlemmar.

Denna sektion heter Styrelsearbetet och tar upp ämnen som hjälper dig att förstå styrelsearbetet och förhoppningsvis underlättar arbetet för dig och dina kollegor i styrelsen.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning



Klassiska problem – vad gäller?

Konflikter mellan grannar, boende och styrelsemedlemmar kan tyvärr uppstå i bostadsrättsföreningar. Det kan handla om grillning på balkongen, högljudd musik eller rökning, och reglerna kan vara otydliga – därför har vi samlat ihop några problem och tagit reda på vad som faktiskt gäller.

AV **BORÄTT FORUM** • FOTO **ISTOCK**



BALKONG. Sommarkvällar med gott sällskap på balkongen kan resultera i sena kvällar med både grillning och högljudda diskussioner. När det kommer till just grillning är det viktigt att läsa föreningens ordningsregler. Många föreningar vill helst att man använder sig av en el-grill för att minska brandrisken, och ibland säger ordningsreglerna till och med att grillning på balkongerna är förbjudet. Det är upp till bostadsrättsföreningen att bestämma vad som gäller.

Om man vill montera upp en markis krävs det tillåtelse från bostadsrättsföreningens styrelse. Reglerna för markiser kan vara olika beroende på vilken kommun du bor i, därför är det viktigt att kolla upp reglerna innan man påbörjar arbetet. Inglasning av balkongen kräver oftast både styrelsens tillåtelse och bygglov/bygganmälan. I vissa fall har föreningen ett bygglov som omfattar hela fastigheten, men ett sådant är oftast giltigt i fem år efter det godkänts. Därför är det viktigt att kolla med kommunens stadsbyggnadskontor om just du behöver ansöka om ett nytt, eller om föreningen har ett aktivt bygglov. Det man bör tänka på är att bostadsrättsinnehavaren står för underhållet av inglasningen.

STÖRNINGAR. Enligt bostadsrättslagen är det styrelsen som har det övergripande ansvaret för att medlemmar i förening inte utsätts för störningar som de inte ska behöva tåla. Tolkningen för en sådan störning är enligt bostadsrättslagen ”som i sådan grad kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.” Med det sagt kan det vara svårt att avgöra vad som är en störning, och ofta avgörs det genom en prövning i domstol. Att en boende har fest någon enstaka gång, eller att barn leker på gården under dagtid är exempel på störningar som inte är tillräckliga för att en uppsägning, trots att det kan vara störande i stunden.

Störningar i flerbostadshus kan delas in i två grupper, och det är ”skadliga för hälsan” samt ”störningar som försämrar bostadsmiljön”. Vad som avgör om något faktiskt klassas som en sådan störning avgörs som sagt oftast i en domstol. En boende som återkommande har fester med hög ljudvolym kan vara tillräckligt för en uppsägning, men då är det är viktigt att styrelsen dokumenterar störningarna noga för att det ska hålla.

Eftersom ett uppsägningsförfarande är reglerat i bostadsrättslagen är det viktigt att inga formella fel begås. Skulle det uppstå något fel i processen kan föreningens möjligheter att få medlemmen uppsagd minska avsevärt. Det är också viktigt att boende får en chans att rätta sig innan föreningen går vidare med vräkning, vanligast är att man informerar boende via anmodan. Det är också dessa handlingar som styrelsen måste spara för att kunna fullfölja processen på rätt sätt, det vill säga om problemet kvarstår trots anmodan om rättning.

RÖKNING. Det är fritt fram att röka på sin balkong. Eftersom ett förbud av rökning saknar lagstöd blir det svårt för en bostadsrättsförening att förbjuda det. En förening kan dock förbjuda rökning i allmänna utrymmen som till exempel trapphuset eller runt omkring entréporten. När det kommer till rökning handlar det till större grad om individens egna ansvar. Det gäller helt enkelt att ta hänsyn till sina grannar.

UTEPLATSER. En stor faktor är om uteplatsen är upplåten med lägenheten eller inte. Har du en uteplats som är det, då finns det större friheter eftersom den rent juridiskt räknas som en del av lägenheten. Styrelsens möjligheter att styra över vilka planteringar och möbler som ska finnas på uteplatsen är mycket begränsade. Om det handlar om en väsentlig förändring, till exempel uppföra ett uterum eller bygga en stor altan, då kan det krävas ett stämmobeslut. Dock måste bostadsrättsinnehavaren se till att uteplatsen är välvårdad.

Om uteplatsen inte är upplåten med lägenheten, behöver mer eller mindre allt gå via styrelsen för beslut. Rent formellt är det fortfarande föreningen som äger uteplatsen, och även bestämmer vad som ska finnas på den samt hur det ska se ut. Föreningen kan till exempel kräva att gräsmattan ska vara välvårdad, eller att buskarna klipps med jämna mellanrum. Bostadsrättsinnehavaren måste alltså rätta sig efter föreningen ordningsregler, dock måste ordningsreglerna anses som rimliga.

Vid väsentliga förändringar som till exempel altanbygge, uterum eller sätta upp staket på uteplatsen krävs ofta bygglov från kommunen, oavsett vilken upplåtelseform uteplatsen har. Därför är det viktigt att kolla upp vilka regler som gäller i din kommun innan ni påbörjar något arbete.

BARNVAGNAR OCH CYKLAR. I en enkät utförd av Sveriges BostadsrättsCentrum framgår det att ”Barnvagnar och dylikt som står i trapphuset” ligger på en femte plats över vilka ordningsregler som oftast bryts i flerbostadshus.

Cyklar, barnvagnar eller rullatorer är vanliga objekt som står i föreningens allmänna utrymmen. Det är dock viktigt att dessa objekt plockas undan, framförallt ur ett brandsäkerhetsperspektiv. Om det skulle börja brinna i föreningens byggnader och en boende råkar illa ut på grund av att saker blockerar korridorer eller utgångar kan styrelsen bli personligt ansvariga. Det ska givetvis mycket till för något sådant, men det belyser hur viktigt brandsäkerhetsarbetet i föreningens allmänna utrymmen är. Om du sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och inte utför något SBA, systematiskt brandskyddsarbete, är det hög tid att börja med det. ■

Så lämnar du över till NY STYRELSE



Före sommaren byts många styrelser ut. För att överlämningen till den nya styrelsen ska ske så smidigt som möjligt finns det vissa saker man bör tänka på.

AV **JENNY FAGERLUND**
FOTO **ISTOCK**

För att inte all kunskap ska försvinna från styrelsen på en gång är det bra om mandatperioderna överlappar varandra. Det gör att det alltid finns någon som har koll på hur allt fungerar och att styrelsearbetet inte stoppas upp i onödan. Det gör också att det blir enklare vid överlämning till nya styrelsemedlemmar.

För att nya styrelsemedlemmar ska vara väl förberedda behöver de ha koll på några grundläggande saker. Bland annat vad som står i stadgarna gällande antalet styrelseledamöter och suppleanter. De nya styrelsemedlemmarna bör även få information om hur man använder sig av suppleanter, vilka regler som gäller kring beslut och hur man ska agera om en styrelsemedlem är jävig i en fråga.

Om bostadsrättsföreningen hyr ut lägenheter eller andra lokaler bör de nya styrelsemedlemmarna även sätta sig in i hyreslagen. Likaså bör en ny styrelsemedlem ha koll på skyddslagstiftning inom till exempel brand och miljö.

– Det är rätt mycket att läsa in sig på och man bör vara medveten om vad man kan få för frågor i styrelsen och vad man har för skyldigheter, säger Emma Beck-Friis på Storholmen Förvaltning.

FÖR ATT ARBETET ska fungera så smidigt som möjligt är det bra om styrelsen har en tydlig arbetsfördelning. Det gör att alla har olika ansvarsområden och att alla inte behöver kunna allt. För varje roll bör det finnas en arbetsbeskrivning där det framgår vilket ansvar man har som till exempel fastighetsansvarig, kassör, it-ansvarig med mera.

– En tydlig arbetsfördelning och specifikation om vad varje roll innebär gör det mycket enklare att veta vad man ger sig in i och vad man behöver läsa in sig på, säger Emma Beck-Friis.

Emma Beck-Friis menar att det kan vara bra att ha någon form av portal där man samlar protokoll, utbildningsmaterial, information och andra dokument. Det skapar ordning och reda och gör att den nya styrelsen enkelt får tillgång till alla dokument.

Kontaktuppgifter, leverantörslistor, lösenord, adresser till portaler, nycklar, bankuppgifter, budget, fullmakter, löpande underhåll och underhållsplan är andra exempel på vad som är viktigt att tänka på vid en överlämning.

Hur ska själva överlämningen ske?

– Om det är möjligt är det bra om man tar ett möte tillsammans där man bland annat går igenom alla pågående ärenden, viktiga datum under ett år, mötesrutiner och där de nya styrelsemedlemmarna får möjlighet att ställa frågor. Sedan bör man ha ett möte med den som är ansvarig för den roll man ska ta över, säger Emma Beck-Friis.

– Har man en förvaltare är det bra att vända sig till dem och fråga vad man behöver ha koll på och vilka deadlines som finns under året. I många fall har du god hjälp av din förvaltare men styrelsen är ytterst ansvarig och behöver ha koll även om de inte är utförarna.

Vilka dokument ska finnas tillgängliga?

– Bland annat stadgarna, årsredovisningar, styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, underhållsplan, budget, leverantörslista och kontaktuppgifter. Alla de



här dokumenten är inte tillgängliga för alla. Styrelseprotokollen är till exempel inte offentliga och därför är det viktigt att berätta vilka dokument som är offentliga och inte.

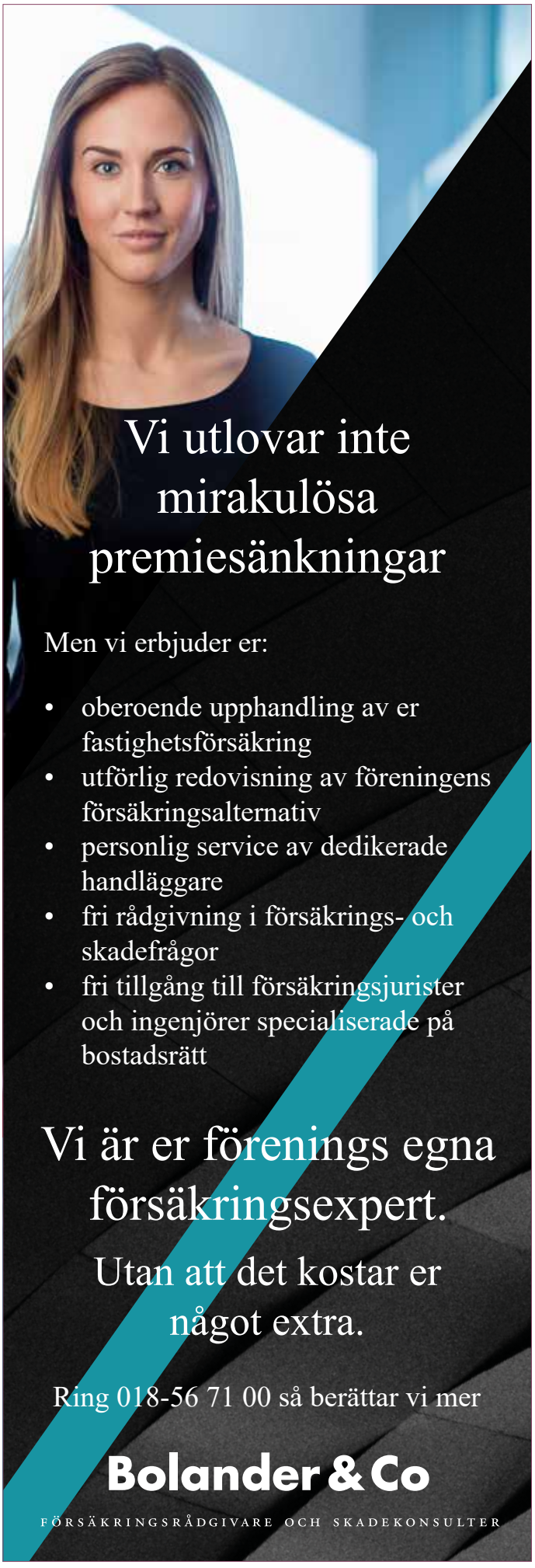
Den nya styrelsen ska även registreras hos bolagsverket. Något som ska göras så fort det sker en förändring i styrelsen, oavsett när.

När är det bäst att lämna över till en ny styrelse?

– Mötet ska vara i nära anslutning till årsstämman. En styrelsemedlem avslutar sitt uppdrag på årsstämman och då bör den nya styrelsemedlemmen vara insatt. ■

CHECKLISTA FÖR ÖVERLÄMNING

- Registrera nya styrelsen hos bolagsverket.
- Lämna över eventuella ansvarsområden.
- Gå igenom viktiga datum under ett år (årshjul).
- Lämna över pågående ärenden.
- Lämna över tillgång till handlingar samt bank, inlogg med mera.
- Lämna över kontaktuppgifter till nödvändiga leverantörer så som förvaltare med mera.





Rättighet eller skyldighet?

Jag har i tidigare artiklar ofta beskrivit styrelsens arbete och olika aspekter på ansvaret att förvalta en bostadsrättsförening. I det här numret vänder jag på perspektivet och beskriver ur en bostadsrättsinnehavares synvinkel. Ibland uppstår problem i relation med föreningen och då är det bra att veta var man står. Självfallet behöver även föreningens styrelse känna till de aspekterna.

AV **ADRIAN COLLINS** • **FOTO** ISTOCK

Den mest grundläggande skyldigheten en bostadsrättsinnehavare har är att betala sin avgift. Man ansvarar dessutom för sin lägenhets eget underhåll och skötsel. Kort uttryckt innefattar det allt inom lägenhetens väggar. Vid tveksamheter om var gränsen går mellan föreningens åtaganden och de egna skyldigheterna bör man dels läsa bostadsrättslagen, men också föreningens stadgar. Inom ramen för det egna ansvaret har man också rätt att renovera sin lägenhet, även om det alltid är lämpligt att informera föreningen i förväg för att undvika senare problem vid till exempel klagomål från andra medlemmar.

PÅ SENARE ÅR har andrahandsuthyrningen av bostadsrätter ökat markant, men det är ingen självklar rättighet att kunna hyra ut sin lägenhet. Man behöver föreningens tillstånd för det –och de har möjlighet att neka. Föreningens intresse gäller ju hela föreningen och formen bostadsrättsföreningen innebär bland annat att man har medlemmar som engagerar sig i och bryr sig om sin förening på ett sätt som gynnar en långsiktig god utveckling av det egna boendet. Man bör alltså ha ett starkt skäl för att få hyra ut sin bostad, speciellt om du tänker hyra ut lägenheten under en längre tid. Har du ett starkt skäl bör dock föreningen lämna tillstånd, och gör de inte det, då kan man överklaga deras beslut hos hyresnämnden. Hyr man ut sin lägenhet utan att ha tillstånd från föreningen kan det utgöra grund för att bostadsrätten förverkas, det vill säga man blir uppsagd.

HUR STARK ÄR då äganderätten? Under vilka förhållanden kan bostadsrätten anses förverkad? Missköter man sig och inte fullgör sina skyldigheter kan det gå så långt att bostadsrätten förverkas. Bostadsrätten säljs då av kronofogden genom så kallad tvångsförsäljning. Köpeskillingen går till kostnader i samband med försäljningen, kostnader som fanns för att man inte uppfyllt sina skyldigheter, och resten går till bostadsrättsinnehavaren. Det här händer främst vid dröjsmål med att betala insats eller månadsavgift men kan också ske som ovan beskrivits vid olovlig uthyrning, om lägenheten används för olaglig verksamhet, vid upprepade störningar, vid vanvård eller ohyra i lägenheten. Även om man inte uppfyller föreningens krav och bestämmelser om ordning och skick eller lägenheten används till annat än vad som sägs i upplåtelsen kan grund finnas för förverkande. Om man som bostadsrättsinnehavare rättar sig efter en anmodan eller varning kan föreningen inte säga upp bostadsrättsinnehavaren.

Vilka rättigheter har man att påverka om man vill ändra något? Själva boendeformen bostadsrätt bygger på idén om att ett ägande av ett eget hem skapar engagemang och omsorg om boendet, såväl den egna bostaden som de gemensamma ytorna och funktionerna i föreningens fastigheter, varför idéer bör hanteras positivt och vara välkomna i de allra flesta föreningar.

STYRELSEN UTGÖRS AV boenden i föreningen så enklast är ju att kontakta någon av dem eller be att få närvara vid ett styrelsemöte. Rent formellt kan man lämna in en motion till årsmötet där styrelsen får möjlighet att förbereda frågan. Årsmötet kan sedan hantera frågan och kanske gå vidare med enkäter, tillsättning av arbetsgrupp eller på annat sätt.

Avslutningsvis är det alltid smidigast och man uppnår mest om samtal förs, idéer diskuteras och man avstår från att hävda rättigheter och skyldigheter. Sunt förnuft kopplat till kännedom om regler och ett gott samtalsklimat räcker oftast längst. ■

TEKNIK

Att äga och driva fastigheter kräver tekniskt kunnande och insiktsfulla beslut. Som styrelsemedlem är det svårt att veta vilka lösningar som är bäst för vår fastighet. Och vilka blir de framtida konsekvenserna av en teknisk lösning som vi väljer idag? Borätts sektion Teknik hjälper dig i styrelsen genom att presentera ämnen som är viktiga och avgörande för att din fastighet ska må bra. I denna sektion läser du bland annat om energi, säkerhet och gemensamma utrymmen.

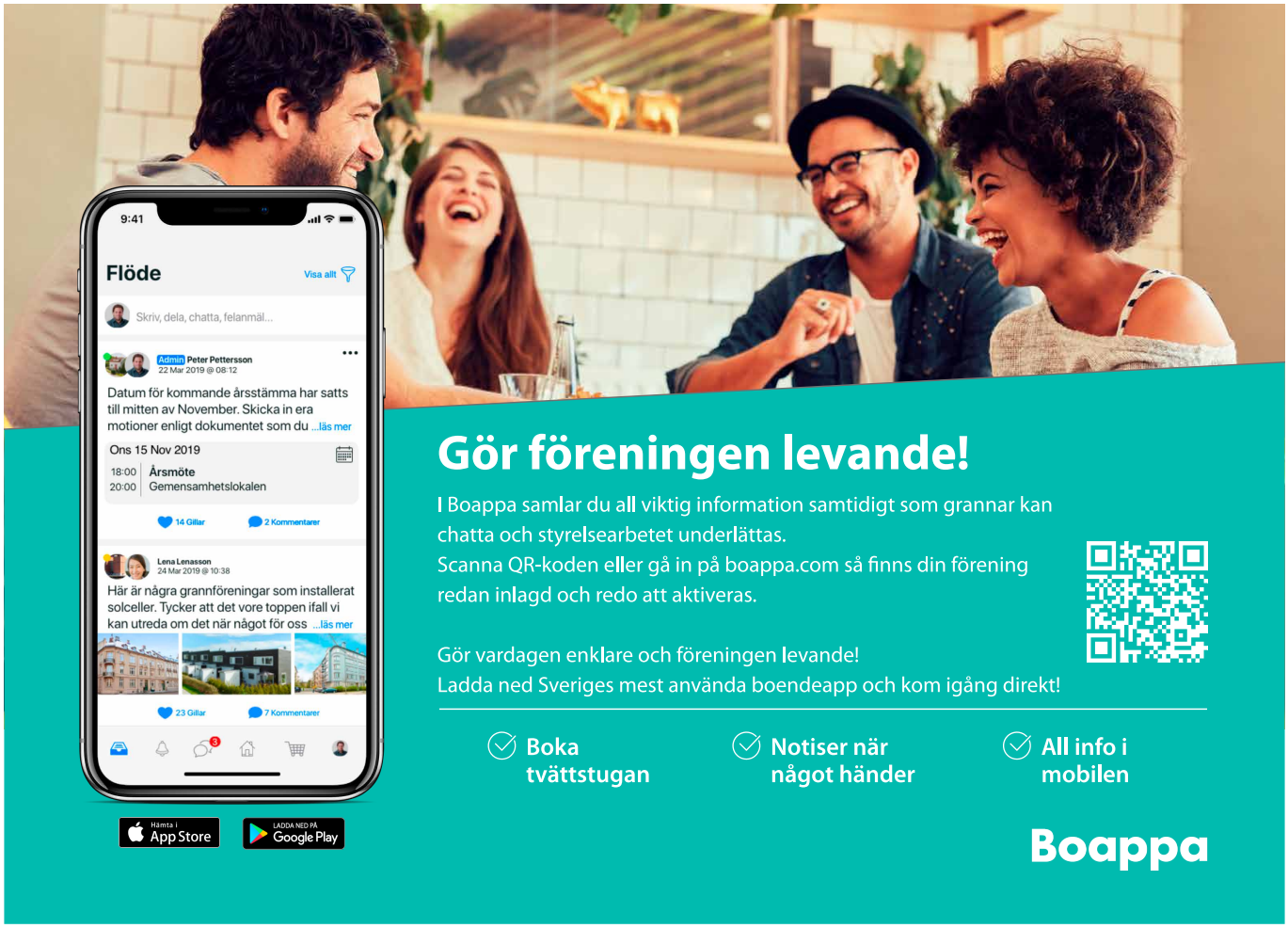
Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Avloppsteknik Svenska AB

Gullikssons El

PreBad By PartGroup



Gör föreningen levande!

I Boappa samlar du all viktig information samtidigt som grannar kan chatta och styrelsearbetet underlättas.
Scanna QR-koden eller gå in på boappa.com så finns din förening redan inlagd och redo att aktiveras.

Gör vardagen enklare och föreningen levande!
Ladda ned Sveriges mest använda boendeapp och kom igång direkt!

- Boka tvättstugan
- Notiser när något händer
- All info i mobilen

Boappa

LÖS ERA BRANDSKYDDSFRÅGOR ENKELT MED CUPOLA WEB-SBA

Med enkla åtgärder som regelbundet underhåll av brandskyddet, kan många bränder förhindras och dess eventuella konsekvenser minskas.

Cupola skapar tillsammans med Er rutiner, organisationsplan, kontrollscheman, ansvarsfördelning etc.

Vi inventerar fastighetens samtliga brand- och utrymningstekniska installationer, skapar en handlingsplan och utformar en brandskyddsredogörelse.

Allt sammanställs på webben - Ni gör Era kontrollronder enkelt på klickbar ritning, direkt i mobilen eller på Er läsplatta.

cupola fire



ERBJUDANDE!

Gratis riskinventering av era fastigheter, vid beställning av Cupola WEB-SBA*

*Erbjudandet gäller t.o.m. 2020-06-31

KONTAKTA OSS!
Cupola Stockholm AB
08-72 24 700
stockholm@cupola.se

- Mer än 25-års erfarenhet från branschen
- Specialiserade på byggnadstekniskt brandskydd
- Bred kompetens inom alla brandskyddsområden
- Snabb service, snabba leveranser
- Rätt hjälp, nöjd kund

Styrelsen har ansvaret för
BRANDSKYDDET

Ansvaret för fastighetens brandskydd ligger hos ägaren och de som nyttjar byggnaden enligt lagen om skydd mot olyckor. I en bostadsrättsförening representerar styrelsen ägaren. Borätt pratade med Sara Hultman, brandingenjör på Storstockholms brandförsvar, om vad man ska tänka på för att ha ett bra brandskydd.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

– DEN STÖRSTA BRANDFARAN är människan. Matlagning, rökning, ljus och elektriska installationer orsakar de flesta bränderna, säger hon och menar att fungerande brandvarnare och lättillgänglig brandsläckningsutrustning som pulversläckare och brandfilt kan verka självklart, men att verkligheten oftast är en annan. Här har styrelsen en viktig roll i att informera de boende om vilket ansvar de har gällande brandskydd.

Om en brand uppstår ska de boende som befinner sig i lägenheterna där det inte brinner som regel stanna inne istället för att ge sig ut i trapphuset, eftersom det kan finnas en risk att det är rökfyllt längre ner. Räddningstjänsten uppmanar också boende som utrymmer lägenheten där det brinner att stänga dörren efter sig.

– Tittar man generellt på flerbostadshus så finns det bara i undantagsfall dörrstängare. Om du inte stänger efter dig så släpper du ut röken i trappuppgången och kan blockera vägen för andra. Rinkebybranden för drygt tio år sedan, där man lämnat dörren öppen till brandlägenheten, krävde flera människoliv då man försökte ta sig ut genom ett rökfyllt trapphus, säger Sara.

KUNSKAP, KONTROLL OCH UNDERHÅLL. Som styrelse har man ett stort ansvar för brandskyddet. Mycket handlar om kunskap, kontinuerlig kontroll och underhåll. I lägre byggnader, upp till åtta våningar, utgör ofta räddningstjänsten den alternativa utrymningsvägen via deras stegutrustning. Då gäller det att fönster och balkonger är åtkomliga.

– Vi möts ibland av hinder i form av låsta grindar och höga träd som blockerar tillträdet, vilket kan vara förödande vid akut fara, säger hon.

Ett annat återkommande problem är belamring av fastighetens utrymningsvägar – främst trapphus, vilket dels ökar risken för brand på dessa platser, dels försvårar för räddningsarbetet. Ett förrådsutrymme för barnvagnar och rullatorer kan vara en lösning för att dessa inte ska parkeras i trapphuset.

HA KOLL PÅ SVAGA LÄNKAR. I flerbostadshus är brandavskiljningar viktiga. Den generella principen är att varje lägenhet ska vara utformad som en egen brandcell och kunna stå emot brand i minst sextio minuter. Även trapphusen ska fungera som egna brandceller.

– Dörrarna är ofta en svag länk. Se till att branddörrarna fungerar som de ska, säger Sara och uppmanar också styrelsen att se över ventilationssystemet, så att eventuell rök inte sprider sig till flera lägenheter via detta.

I högre byggnader, över åtta plan, är brandskyddet mer komplext med många olika brandskyddsinstallationer så som stigarledning, brandgasventilation, räddningshissar, nödbelysning, brandlarm och sprinkler, som kräver underhåll och kontroll.

– Förutom brandskyddsdokumentation för fastigheten bör det finnas en drift- och underhållsplan. Och var noga med vad som ingår i avtal med teknisk förvaltare och externa företag som kontrollerar brandtekniska installationer så att inget faller mellan stolarna, säger Sara.

GLÖM INTE BRANDSKYDDET VID UNDERHÅLLSARBETEN. Ett problem är att brandskyddet ofta glöms bort vid underhållsarbeten. Byggarbeten i sig utgör en större risk för uppkomst av brand, vilket gör det extra viktigt att se till att brandskyddet fungerar under dessa.

– Vid exempelvis fasadarbeten gäller det att inte blockera de alternativa utrymningsvägarna där vi ska komma åt med vår stegutrustning. Och vid stambyten måste man se till att brandavskiljarna fungerar under arbetets gång eftersom stammarna förbinder många lägenheter, och om brand skulle uppstå fungerar schaktet som en skorsten och rökfyllnaden kan gå mycket fort. Tänk igenom hur brandsäkerheten ska säkerställas under pågående underhållsarbete och var tydlig vid upphandling gällande ansvaret för brandcellsgränser, utrymningsvägar och förvaring av byggmaterial, avslutar hon.

DEN NYA GENERATIONENS BRANDSKYDD baseras på smarta brandvarnare och ”brandsamverkan”. Och det behövs. Statistik visar att flertalet lägenheter, även i bostadsrättsföreningar som tar brandskyddet på allvar, inte har fungerande brandvarnare.

– För styrelsen i en bostadsrättsförening är inte helt lätt att hålla koll på om de boende har fungerande brandvarnare. Men de nya smarta brandvarnarna koppas ihop i ett system som informerar den ansvariga om att en brandvarnare inte fungerar, och problemet kan åtgärdas direkt, säger Per Källgården, grundare av Safeland, bolaget som står bakom lösningen.

Den smarta brandvarnaren ger också en tidigare varning än traditionella brandvarnare eftersom sensorerna är bättre och även larmar vid snabba temperaturstigningar och höga nivåer av kolmonoxid. Det gör det lättare för den boende att ta sig ut eller att släcka branden innan skadorna blivit allt för stora.

– Eftersom brandvarnarna dessutom är uppkopplade mot en gemensam grannsamverkan-app varnas även grannarna när en brandvarnare aktiveras. Det ger de boende en möjlighet att agera i samma sekund som larmet går. En snabb insats är ofta avgörande i sådana här lägen, menar Per Källgården. ■

Undvik dyra vattenskador!

De vanligaste och dyraste skadorna i fastigheter är vattenskador. Men det finns en hel del som både medlem och styrelse kan göra för att undvika att drabbas.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • **FOTO** ISTOCK

En vanlig orsak till kostsamma vattenskador är att medlemmarna inte renoverar badrummen i tid. Tätskikt har en begränsad livstid och som boende är man underhållsansvarig.

– Därför är det bra om föreningen med jämna mellanrum gör en så kallad statuskontroll av badrummen. Då kan problemen åtgärdas innan skadan uppkommit, menar Veronica Karlén, Styrelsesupport på Storholmen Förvaltning.

Andra vanligt förekommande problem är läckage från tvätt- och diskmaskiner eller element. Och är badrummets golvbrunn inte rensad kan den orsaka översvämning som når ända ut i hallen.

– Ett tips är att påminna om vikten av att tömma golvbrunnen och se över maskinernas rör i det informationsblad som föreningen går ut med till medlemmarna, säger Veronica.

STYRELSEN ÄR SPINDELN i nätet. Om skadan väl är skedd måste en skadebesiktning göras för att föreningen ska kunna uppskatta omfattningen av skadan. Alla parter måste också kontakta sina försäkringsbolag. Generellt ligger tät- och ytskikt på medlemmen, och stommen på föreningen men det kan förekomma skillnader när det gäller gränsdragningen.

– Vid en vattenskada är styrelsens roll lite som att vara spindeln i nätet som ska hålla kontakt med de boende, entreprenörer, försäkringsbolag med flera. Det gäller att veta vad bostadsrättslagen och stadgarna säger och vem som ska bekosta vad. Eftersom detta är tidskrävande för styrelsen väljer många att lägga uppdraget på sin förvaltare, säger Veronica.

Försäkringen gäller inte alla skador. Hur kan man då förebygga vattenskador? Svaret är underhåll. Föreningen bör ha en bra underhållsplan – och följa den. Att skjuta viktiga stambyten eller renoveringar på framtiden kan bli kostsamt. Eric Rubenson, försäkringsjurist på Leif Bolander & Co, menar att det är viktigt att komma ihåg att försäkringen inte täcker alla vattenskador.

– Det vi pratar om är vattenskador inomhus, från ledningar, badrum, kök med mera. Läckage utifrån, exempelvis från fasader, fönster och hängrännor täcks inte av försäkringen. Det har hänt att boende lämnat balkongdörren öppen och åkt iväg, sedan har det kommit ett skyfall och regnvattnet har runnit rakt in i lägenheten. I en sådan situation gäller inte försäkringen och man kan dessutom bli skadeståndsskyldig mot föreningen som måste torka golvbjälklag med mera. Att försäkringen täcker alla vattenskador är en vanlig missuppfattning. En annan är att man kan behålla ett gammalt badrum som egentligen är i behov av renovering eftersom försäkringen täcker ett nytt badrum vid vattenskada.

– Så är det inte. Ett badrum måste vara rätt utfört och fungerande för att försäkringen ska gälla, säger han och poängterar vikten av att anlita en legitimerad firma med rätt behörighet och ansvarsförsäkring.

– Har du gjort fel i valet av entreprenör kan du också bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen.

VÄLJ RÄTT FÖRSÄKRING. Hos alla stora bolag gäller försäkringar i grunden för ungefär samma saker. Det som skiljer är priset. Men väljer man den billigaste ska man också gå in och titta på vilken självrisk som gäller - ofta är den högre. I fastighetsförsäkringen finns en extra självrisk som alla bolag erbjuder när det gäller vattenskador som beror på bristfällig våtrumsisolering eller åldersförändringar i rör och installationer. Då har man en grundsjälvrisk, som man vet är ett halvt eller ett helt basbelopp (detta står i försäkringsbrevet), den extra försäkringen står aldrig med i försäkringsbrevet – men alla bolag har den och den är olika stor i olika bolag. I vissa fall kan den vara två till tre basbelopp – i andra ett halvt.

– Med tanke på att ett basbelopp är 47 300 kr i dag kan en intjänad premiekrona bytas till stor förlust vid första vattenskadan, säger Eric.

Medlemmen bör, förutom en hemförsäkring, också ha ett så kallat bostadsrättstillägg som ersätter skador på det som medlemmen är ansvarig för. Bostadsrättstillägget kan antingen tecknas individuellt av föreningens medlemmar eller gemensamt. Allt fler föreningar väljer att komplettera sin fastighetsförsäkring med ett gemensamt bostadsrättstillägg. I grunden fungerar alla försäkringsbolag på samma sätt även gällande detta, men det finns en del förmåner hos vissa bolag, exempelvis begränsat åldersavdrag. Eric Rubenson rekommenderar att man som styrelse tydligt informerar medlemmarna om att man valt att köpa en extra försäkring till medlemmarna, men att man inte kan garantera att den är bättre än det bostadsrättstillägg som medlemmen eventuellt har via sin hemförsäkring.

– Som medlem kan du välja att behålla ditt eget bostadsrättstillägg, trots att du redan omfattas av det som föreningen tecknat. Vid en skada får du inte dubbel ersättning, men du kan välja att utnyttja det mest förmånliga, avslutar han. ■

Säkerhetsprodukter som minskar risken för läckage och begränsar vattenskadorna:

- tätningar längst ner runt rören
- underlägg för diskmaskin, kyl och frys
- fuktvarnare under köksbänken
- vattenfelsbrytare som stänger av vattnet vid läckage eller onormalt tryck.

Källa: Vardia.se





Smart Valve
Automatisk bevattning. Vattningen fungerar automatiskt helt utan högre makter, datorer eller elektronik. Det sparar vatten, tid, ansträngning och pengar. Smart Valve fungerar lika bra för växter inne, ute eller i växthus och kan självklart användas tillsammans med olika typer av bevattningmattor.



Animus Heart
Animus Heart är ett komplett system för alla dina smarta hem-produkter, från en enkel sensor till en smart röstassistent. Allt behandlas av en kraftfull fyrkärnig 1,2 GHz-processor och styrs genom ett intuitivt användargränssnitt. Animus Heart fungerar även utan internetanslutning.



Firemill
En ny typ av brandsläckare, snygg och miljövänlig. Perfekt att ha nära till hands i köket eller vid grillen för att snabbt släcka en brand, utan att förstöra köket, miljön eller stämningen. En koldioxidsläckare som drivs av en vanlig kolsyrepatron gör att den är billig och enkel att fylla på.



Fossekvasten
Trött på allt skräp som samlas vid ytterdörren? Med Fossekvasten får du två borstar i ett. En vanlig kvast men med praktisk borst på ovansidan.

LIVET

När du köpte din bostadsrättslägenhet så handlade det om att du ville leva. På köpet fick du ekonomiska, tekniska frågor som du har att hantera inom ramen för styrelsearbetet. Det är utan tvekan svåra, omfattande och viktiga frågor, men låt oss inte glömma att leva. Därför har vi skapat en sektion inom Borätt som rätt och slätt heter Livet. Livet kommer att ta upp ämnen som är mer lättsamma, som relaterar till livet i en bostadsrättsförening och som ger inspiration.

Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: info@borattforum.se

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

cupola fire

HissKonsulterna
Stockholm - Uppsala

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972



Efter en lång karriär som seglarproffs har Gunnar ”Gurra” Krantz lämnat de stora tävlingarna bakom sig – och tagit sig an nya utmaningar. I tv-programmet ”Över Atlanten” får vi följa Gurra Krantz när han tillsammans med sex kändisar korsar Atlanten under 17 dagar. ”Det finns en äkthet i det, ett äventyr och intressanta människor”.

AV **JAKOB GROMER** • FOTO **DAVID NILSSON/DPLAY**

”I grund och botten är det samma ingrediens i förhärskande överallt – och det är människan”



Nere vid bryggorna är lugnet påtagligt. Den starka solen får vattnet att skina. Ljudet från havsvatten som skvalpar upp mot bryggorna sprider sig över marinan. Längst med bryggorna ligger en bred blandning av båtar, stora som små. Till och med en husbåt. Seglarprofilen och numera tv-kändisen Gunnar ”Gurra” Krantz har precis förvärvat Gåshaga Marina på Lidingö, ett båtvarv med plats för över 150 båtar. När jag ser hur han pratar med kunder och kollegor förstår jag att han stortrivs.

– Det var ingen gammal barndomsdröm, utan ett affärsmässigt beslut att köpa en väl fungerande verksamhet. Jag är ju så gammal att ingen vill ha mig längre, så jag måste köpa mig ett jobb, säger Gurra Krantz och skrattar.

– Hittills är den (Marinan, reds anm.) oförstörd, men det är jättekul, fortsätter han.

ÄVEN OM HAN nått pensionsåldern är han långt ifrån pensionär. Förutom att driva marinan är han ordförande i sin bostadsrättsförening, entreprenör, håller föreläsningar och medverkar i tv-serien ”Över Atlanten” på Kanal 5.

Vi backar bara när vi tar sats, säger han och berättar att det var ett utryck som Tommy Nilsson myntade under inspelningen av säsong två, ett uttryck som han tyckte passar bra in på sig själv när det kommer till pensionen.

Tv-serien har blivit en succé och överträffat alla förväntningar, och snart rullar även säsong två ut på tv. Programmet följer sex kändisar som ska ta sig över Atlanten i en segelbåt, med Gurra Krantz som kapten. I första säsongen deltog bland annat Agneta Sjödin, Peter Magnusson och Thomas Wassberg. Till andra säsongen som snart har premiär kommer vi kunna följa Henke Larsson, Tommy Nilsson och Frida Hansdotter, Tareq Taylor, Sofia Widstam och Klas Eriksson. Gurra Krantz tror tv-seriens framgångar beror på att den är helt oredigerad. Det finns inget manus eller någon regissör som säger åt folk vad de ska göra. Det som händer på båten, det händer. Det enda som är planerat är att de ska ta sig från punkt A till B, tvärs över atlanten. Samtidigt har besättningen alltid en mick på sig, och filmas nästan hela tiden.

– Det finns en äkthet i det, ett äventyr och intressanta människor. Det tillsammans har skapat framgången, säger han.

Om det blir en tredje säsong av tv-



serien återstår att se, enligt Gurra beror det helt på hur andra säsongen går.

– Det avgörs tydligen av säsong två, har jag hört. Säsong ett blev väldigt lyckad. Nu låter det som jag kan det här, men de (produktionsbolaget reds anm.) säger att om säsong två blir lyckad, då kan det bli hur många säsonger som helst. Men säsong ett var långt över förväntningarna, så det var kul!

TÅLAMODET VAR DEN största utmaningen för honom, åtminstone på förhand. Han ställde frågan ”orkar jag detta?” till sig själv, men upptäckte senare att det inte alls var tålamodet som var den tuffaste utmaningen. En upptäckt som också var avgörande i köpet av Gåshaga Marina. Istället visade det sig att säkerheten var den absolut tuffaste utmaningen.

– Att våga ta ett fegt beslut, det är den stora utmaningen. Och ett fegt beslut är inte ett fegt beslut, utan ett starkt beslut. Båda säsongerna var det ett par tillfällen då ett sådant beslut behövde göras, säger han.

– Det är som bostadsrättsföreningen, det är inte någon stor aktieinvestering som ska göra alla rika vi håller på med, utan det är små, gnetiga beslut som gör att det fungerar för alla parter. Den utmaningen, att tänka utanför sitt eget ramverk och ta hänsyn till alla andra, det är den svåra utmaningen, fortsätter han.

Men Gurra är inte vilken seglare som helst. Han har en lång och framgångsrik karriär bakom sig. Han har hunnit med två projekt för Americas Cup, fyra Volvo Ocean race och en rad andra tävlingar.

KARRIÄRENS HÖJDPUNKT var när han i totalen kom på podiet med Swedish Match-projektet i Whitbread. En tävling som innehöll både det ena och det andra.

– Det var målgången i Freemantle (stad i Australien, reds anm.) med Swedish Match-projektet. När vi gick i mål 18 timmar före tvåan, efter en lång resa på flera veckor i södra oceanen. Vi presterade helt otroligt bra, säger han. Och detta trots en kollision med en val, där drygt 30 centimeter av rodret slets av. Valen kom simmande framför oss

”Att våga ta ett fegt beslut, det är den stora utmaningen. Och ett fegt beslut är inte ett fegt beslut, utan ett starkt beslut.”



och ville in mellan kölen och rodret. Men det gick inte så bra, tyvärr. Fruktansvärt för valen, säger han med allvar i rösten.

Helt plötsligt avbryts vi av en kvinna som kommer cyklandes i full fart ner för backen som leder till bryggorna, hon pratar danska och verkar lite upprörd över något. Efter en livlig diskussion med Gurra verkar kvinnan fått det svar hon sökte. Han vänder sig mot mig och pekar ut med slutet av bryggan och berättar att det är hon som äger husbåten som ligger där, och drar en snabb anekdot om den och dess namn. Sedan byter han till en mer allvarlig ton och börjar berätta om karriärens värsta händelse. Långt ut på södra oceanen, med vågor högre än 20 meter, blåst på 26 sekundmeter och vatten som var nästintill iskallt – då hände det som inte fick hända.

– Vi slog omkull och bröt av masten. Det var för stora vågor och för hård vind vilket gjorde att riggen slog ner i vattnet. Det var ett helvete att reda ut. Känslan av ångest när jag vet att två av killarna på båten måste koppla loss sig för att lösa det här, och två andra ligger under vattnet med en vattentemperatur på under 1 grad. Det var konditioner som inte är lämpade för människan. Det går inte ens att beskriva vad man känner i en sådan situation, det är därför jag inte heller försöker göra det. Jag kan bara berätta. Det var det värsta någonsin, det är som att inte veta var barnen är. Så det påverkade mig i allra högsta grad, säger han.

HAN BERÄTTAR ATT all erfarenhet från seglingen är direkt kopplat till hans föreläsningar. Främst handlar föreläsningarna om ledarskap och individens egna ansvar. Han säger att i hans världs finns det inget ledarskap som kan överbrygga bristen på medarbetarskap. För då talar man bara om för folk vad dom ska göra, och då nyttjar man ju aldrig den fulla potentialen i en grupp. Det handlar väldigt mycket om individen, oavsett om det är ledarskap eller medarbetarskap.

– I grund och botten är det samma ingrediens i förhärskande överallt, och det är människan. Det är bara olika miljöer. Vi har en tendens till att göra det lite extra komplicerat, men egentligen är det mycket enklare, bara vi ger fan i att tro att allt kretsar kring oss själva, och inser att vi ingår i ett större sammanhang, fortsätter han.

Sedan fyra år är Gurra ordförande i sin bostadsrättsförening, och mycket har hunnits med. Styrelsen har gått inom alla föreningens avtal, både leverantörsavtal och hyresavtal. De har också satt som princip att allt som debiteras i föreningen ska vara enligt överenskommelse, oavsett om det handlar om 100 eller 100 000 kronor. För att få en bra överblick över vad som behövts göras i föreningen har de skapat ett dokument som de kallar ”de tre F:en”, som står för Funktion, Förbättring och Finess. Finess handlar om stoltheten. Att man vill visa upp något som är snyggt och vältrimmat. Funktionen är att allt fungerar som det ska och är up-to-date. Förbättring är de systemförbättringar föreningen kan göra, till exempel att sophämtningen är optimerad. Finess handlar oftast om trivsel och utseende på fastigheten, ibland rent värdehöjande faktorer. Han berättar att deras mål är att när de lämnar över till en ny styrelse så ska det vara en vältrimmad organisation.

PLÖTSLIGT FÖRSVINNER hans blick snabbt mot bryggorna. Han utbrister ”Vad fan är Kenneth i för båt nu?” innan han snabbt kommer på vems båt det är. Sorry, nu är jag med igen, säger han och fortsätter

– Vi har en ganska stabil ekonomi, men vi är kassadrivna. Därför har vi satt en miniminivå, där vi bestämt en kassa och hur mycket vi ska amortera varje år. Allt utöver det ska vi göra av med på de



FOTO: JAKOB GROMER

ERIK GUNNAR ”GURRA” KRANTZ

Ålder: 65

Bor: Vasastan, Stockholm.

Gör: Ordförande i BRF Ingemar 13, ägare i ett eventbolag, driver Gåshaga Marina, föreläser, dyker, jagar, flyger, kör motorbåt och seglar lite.

Aktuell med: Säsong två av ”Över Atlanten” på Kanal 5 med premiär 25 augusti och Dplay med premiär den 10 augusti.



tre F:en inom en viss tid och till gagn för medlemmarna.

ÄVEN OM GURRA HAR stor kunskap och erfarenhet inom ledarskap och hur man ökar potentialen i en grupp, är det inget han tar med sig in i styrelsearbetet. Han menar att han försökt, men det är en annan miljö. Det finns för många aspekter att ta hänsyn till, därför går det inte bara att gasa på.

– Jag ville att den här båten gå på full fart, om vi kallar föreningen för båten. Men det finns dem som inte vill det, och det har de all rätt till. Sen finns det de som inte bryr sig om hur båten ser ut, som anser att det är någon annans ansvar att se till att båten är fin. Sen finns det de som är jättenoga och ställer sig på tvären i allting. Med det sagt finns det inget rätt eller fel. Det är bara att de spelarna finns i laget, och det måste man ta hänsyn till.

– Men här är sista året för mig i styrelsen. Fyra år räcker, sen börjar man bli dum i huvudet, säger han och skrattar.

Varför ska du sluta som ordförande?

– Man kan inte sätta längre än så. Allt det som vi antog oss är genomfört. Därför är det dags att lämna över till någon som kommer med nya idéer. Den växlingen får inte gå förlorad.

FLYTTEN TILL VASASTAN var mer en slump än planerat. Att de köpte lägenhet just där berodde mer på tävlingsinstinkt än området.

– Det var tävlingsdjävulen. Det var budgivning och vi ville inte förlora, säger han och skrattar.

Lägenheten är en penthouse-liknande lägenhet högst upp i fastigheten, med terrasser runtom. De tyckte dessutom lägenheten var perfekt då det inte krävdes någon renovering, något som senare visade sig vara en stor felbedömning.

– Det blev inte riktigt så, vi har bytt ut varenda liten skruv!

I efterhand blev lägenheten perfekt – även geografiskt, eftersom köpet av Gåshaga Marina innebär en daglig tur ut till Lidingö. Han berättar att de stortrivs och berömmer sig själv för vilket bländande beslut det blev i slutändan, även om det inte var planerat.

– Kör jag lite olagligt, tvärs över Birger Jarlsgatan som bussarna, då är jag här på 17 minuter, säger han lite skämtsamt.

Om du kör lagligt då?

- Nja, då tar det 21 minuter! ■

TIPS FÖR LYCKAT STYRELSEARBETE

- Våga driva på.
- Klara av att lyssna.
- Dela upp arbetet i då, nu och sen.
- När du tar en styrelseplats ska du redan veta när det är dags att kliva åt sidan.
- Våga säga till i tid när man behöver hjälp. Prestige ska inte få smyga sig in, för då är det kört.

Nu startar Borätt Forums nätverk för styrelser i bostadsrättsföreningar

Ni som styrelsemedlemmar har nu möjlighet att träffa experter och styrelsemedlemmar från andra föreningar.

I Sveriges 28 000 bostadsrättsföreningar finns det mycket erfarenhet, idéer och kunskap. Det finns även ett behov av att träffa andra styrelsemedlemmar för att dela med sig av allt detta. Därför startar vi nu Borätt Forums nätverk för brf-styrelser. Att träffa styrelsemedlemmar från andra föreningar ligger ofta högt upp på önskelistan, att få ta del av deras erfarenheter, tips och råd. Du vill mycket, men du och din styrelse behöver ny energi och nya idéer.
Borätt Forums nya nätverk är den perfekta basen för att både utvecklas och hitta ny inspiration.

Borätt Forums nätverksgrupper startar hösten 2020 i Göteborg, Malmö och Stockholm. Vi kommer även att ha digitala nätverksträffar. Varje nätverksgrupp träffas fyra gånger per år på respektive ort och består av styrelsemedlemmar från olika styrelser. För att få största värdet av nätverksträffarna har varje träff ett givet ämne som vi diskuterar tillsammans med vår expert. Gemensamt för deltagarna är att de vill utveckla sin förening och är engagerade. De har erfarenhet av styrelsearbetet och strävar efter att representera de mest välskötta föreningarna i landet.



"Kraven ökar på styrelsernas professionalism. Det finns lärdomar att hämta från andra styrelser, men de flesta styrelser lever sitt eget liv. Om vi samlar kraften från flera styrelser så kan styrelser lära av varandra, bli starkare i styrelsearbetet och skapa en attraktivare förening."
/Fredrik Dansk, VD DWOQ

Kommande ämnen:

- Digitalisera föreningen för attraktivare boende
- Optimera energianvändningen – lär av de bästa
- Om föreningen vore ett företag – hur skulle du driva den då?
- Styrelsearbete för engagemang i föreningen

Som deltagare i nätverket får du insikter, förhållningssätt och verktyg som hjälper dig att fånga kraften i utvecklingen av den verksamhet som du leder, och som faktiskt värderas till mångmiljonbelopp.

På vår hemsida borattforum.se hittar du mer information om nätverket samt schema för nätverksträffarna. Anmäl dig till info@borattforum.se.

RÖKLUCKAN
Ert viktigaste brandskydd

Vid en brand är det rökgaserna som är farligast. Därför är det oerhört viktigt att man har en väl fungerande brandgasventilation och att era rökluckor fungerar som de skall. Många av de rökluckor som finns fungerar inte som de skall, vanligtvis för att rökluckorna är gamla eller har blivit skadade från t.ex. från snöskottning, fukt etc. Det är även vanligt med hinder som monterats på eller under rökluckorna.

Rökluckor skall kontrolleras minst en gång per år, då kontrollerar vi rökluckans och manöverdonens funktion, samt byter eller renoverar vissa delar av luckan.

Kontrollen sker enligt SS883007:2015 samt enligt SVEBRAs riktlinjer.

Vid kontrollen upprättas ett serviceprotokoll som anger luckans typ och placering i fastigheten.

ERT PASSIVA BRANDSKYDD

Att kunna stänga inne branden, är avgörande för hur branden utvecklas.

Därför är det viktigt att man har väl fungerande brandcellsgränser och branddörrar.

Med en effektiv brandtätning, ser du till att brandcellerna fungerar som det är tänkt den dagen det börjar att brinna. Bristande brandtätning, gör att branden kan sprida sig i hålrum ovanför innertak eller i kabelstråk och ventilation.

Er brandtätning skall kontrolleras regelbundet, framför allt vid ombyggnationer för att hålla brandcellen intakt. Vi kontrollera era brandtätningar årligen eller vid en säkerhetskontroll samt utför de åtgärder som behövs.

Cupola Stockholm
Kung Hans väg 12B
192 68 SOLLENTUNA
08-72 24 700
info@cupola.se

cupola fire





Lokalt samarbete motverkar kriminalitet

BRF Nystaden har gått ihop med idrottsföreningen Kista SC för att motverka skadegörelse och kriminalitet runt deras fastigheter. Ett samarbete som visat sig lönsamt för alla parter. ”Genom att ge ett välkänt ansikte på de som tar hand om fastigheterna har vi kunnat motverka förstörelsen av våra lokaler.”, berättar Tuncay Kaplan, ordförande i BRF Nystaden.

TEXT & FOTO: **FELIX EK**

Längst ut på den norra delen av blå linjen sträcker sig betongbyggnationer som en hylla av böcker. Rad efter rad med balkonger, innergårdar och lekplatser. Ett förortsområde som många andra, där problem med narkotika, ungdomsgäng och kriminalitet är ett faktum. Mitt i detta hittar vi bostadsrättsföreningen Nystaden med sina fyra hus och drygt hundra lägenheter.

Husen byggdes i slutet av 70-talet och ägdes i början av det kommunala bostadsbolaget Svenska bostäder, men togs över i november 2008 av de nuvarande ägarna, BRF Nystaden. Styrelsen insåg att det fanns saker som kunde bli bättre för de som bor i fastigheterna och området i stort, och ville därmed hitta lösningar där ungdomar kunde knyta kontakter och bidra till samhället kring Akalla och Kista. I detta tog man kontakt med den lokala knytpunkten och idrottsföreningen Kista SC. Idrottsföreningen som länge varit drivande i frågan om att ge socialt utsatta ungdomar, nyanlända flyktingar och andra personer som har det svårt eller som bara vill röra på sig en chans att bli en del av en gemenskap som betyder något.

TILLSAMMANS KOM DE fram till en lösning där ungdomar från idrottsföreningen blev tilldelade enklare arbetsuppgifter som att plocka skräp, klippa gräs eller liknande mot att bostadsföreningen betalar ett arvode tillbaka till idrottsklubben. Kista SC´s ledare har haft en central roll i att visa ungdomarna rätt. Ledarna har även fått uppdrag på egen hand där de själva, via idrottsföreningen fått betalt för sitt arbete.

– Många av de som bor i området har på något sätt en anknytning till idrottsföreningen. Man känner igen ledare och ansvariga där. När dessa i sin tur visar upp sig i form av arbete runt våra fastigheter visar man respekt gentemot dem genom att man inte utsätter deras arbetsplats för skadegörelse eller liknande, berättar Tuncay Kaplan, ordförande i Nystadens bostadsrättsförening.

Att motverka kriminalitet och utanförskap genom att idrotta tillsammans är en väl vedertagen åtgärd runt om i Sverige. Men eftersom Kista SC är en av de få klubbarna i området kring Akalla och Kista spelar de en central roll för att samhället ska vara en trygg och säker plats att bo och leva på. De har sedan en lång tid tillbaka jobbat hårt för att klubbens emblem ska representera någonting bra. Detta genom att erbjuda flera olika former av rörelse, där ibland fotboll, brasiliansk jiu-jitsu, boxning och kricket. Därefter har man gjort satsningar på att starta upp ett handbollslag och en gymnastikgrupp. Föreningen har ett stort kontaktnät och erbjuder även kvinnoträffar och körsång i sina lokaler. Men det är ungdomarna som står i fokus.

– Vi vill fungera som en språngbräda mot ett bättre liv, där vi hjälper ungdomar att ha roligt tillsammans, knyta kontakter och hitta möjliga lösningar på sin väg ut i arbetslivet. Samarbeten som det vi har med BRF Nystaden är ett av många exempel som öppnar upp möjligheter åt de som är med och hjälper till, berättar Sonja Dousa som är en av de som har hand om idrottsföreningen och arbetet kring det.

UNDER DE DRYGT två år som Nystaden och Kista SC samarbetat har man från bostadsföreningens sida sett en markant skillnad. Förut hade man till exempel problem med att ungdomar tjuvrökte i källarlokalerna. Något som helt har upphört.

– Genom att ge ett välkänt ansikte på de som tar hand om fastigheterna har vi kunnat motverka förstörelsen av våra lokaler. Jag tror att det kan bero på att man dels har en stor respekt för ledarna. Samtidigt som man skäms betydligt mycket mer om man blir påkommen av någon man känner och ser upp till, berättar Tuncay Kaplan. ■

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

Storholmen Förvaltning
Svarar på frågor om underhållsplan kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring bostadsrättslagen och stadgefrågor.

J.Gullikssons EL AB
Svarar på frågor om installation, service och underhåll inom el, tele, data, styr och larm.

Pedersen Advokatbyrå
En nischad advokatbyrå med jurister specialiserade på entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co
Försäkringsjurister som svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vem har ansvaret för skadan?

Jurideko
Experter på juridik för bostadsrättsföreningar.

Avloppsteknik AB
Svarar på frågor om avloppssystems livslängder, när ett stambyte bör planeras, hur man som styrelse undviker de vanligaste fällorna, förbyggande underhåll och underhållsplaner för avloppen, reducera vattenskaderisker mm.

Cupola
Säkerställer och utvecklar brandsäkerhet, ger företag och myndigheter rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

CC Plåt
Svarar på alla frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar? Har vårt tak säkerhetsutrustning som följer dagens förordningar etc.

Corvara SSG Nordic
Skadeservice, reparationer.

PartGroup
Moduler badrum.

Hisskonsulterna
Opartisk och fristående hisskonsult.

Att slippa fastna i svårbesvarade frågeställningar är ett utmärkt sätt att effektivisera styrelsearbetet. Ställ frågorna till Borätt Forum så får ni svar.

SAKNADE UNDERSKRIFTER

Vad gör man då både årsredovisning och revisorernas berättelse saknar datum och namnunderskrifter?

Styrelsemedlem

För att årsstämma ska kunna genomföras behöver det finnas en underskriven årsredovisning med revisionsberättelse. Annars behöver de skjuta på stämman.

Elin Ståhl, Storholmen Förvaltning AB

UTLÄGG FÖR DATOR

Har tittat i stadgarna och hittar ingen info eller vägledning på hur stora utlägg för inköp av en dator en styrelse får hantera på eget bevåg, har läst någonstans att 5 000 kronor är ett belopp som styrelsen utan årsstämmans godkännande får hantera.

Boende

Varken stadgar eller årsstämma styr som regel över beloppsgränser gällande inköp av såväl inventarier som underhållsåtgärder på föreningens hus med mera. Det är styrelsen som beslutar över inköp som anses nödvändiga för driften av föreningen inklusive byggnader och mark. Att sätta upp beloppsgränser i stadgar och på stämma (vilket i och för sig är fullt görligt) vore som att lämna ett misstroendevotum gentemot styrelsen som ju är vald av stämman för att hantera bland annat sådana investeringar.

Thomas Lindman, Storholmen

FEL VID BESIKTNING

Frågan avser fel som påtalats vid en besiktning och som av besiktningsman bedömts vara entreprenörens ansvar. Rent juridiskt förefaller det vara skillnad på att "avhjälpa" ett fel (rättelse som innebär att den felande komponenten byts ut eller repareras för att fungera som ursprungligen avsett) och att "åtgärda" ett fel (rättelse som innebär att konsekvenserna av felet på ett eller annat sätt minimeras eller inte upplevs). Stämmer detta?

Styrelsen

När man talar om felavhjälpande enligt AB 04/ABT 06 aktualiseras bestämmelsen i kapitel 5 § 17 (bestämmelsen är likalydande i de båda standardavtalen). Enligt bestämmelsen har entreprenören både en rättighet och en skyldighet att avhjälpa vad som i besiktningsutlåtandet utgör ett fel. Själva syftet med att avhjälpa enligt AB 04/ABT 06 är att ställa entreprenaden i avtalsenligt skick och för entreprenören att fullgöra sitt kontraktsenliga åtagande. Ett fel enligt AB 04/ABT 06 utgörs av avvikelser från parternas avtal.

Skillnaden mellan att avhjälpa ett fel och att åtgärda ett fel torde vara att vid ett felavhjälpande aktualiseras bestämmelsen i kapitel 5 § 17 AB 04/ABT 06 och de villkor som där ställs upp för felavhjälpande. Vid ett åtgärdande finns det inga regler att förhålla sig till eller luta sig mot. Ute i verkligheten används ofta ordet åtgärdande när det egentligen är avhjälpande som åsyftas. För att undvika framtida tvister är det därför bra att använda sig av samma terminologi som används i AB 04/ABT 06. Istället för att kräva åtgärdande kräva avhjälpande.

Johanna Bjälkander, Advokatfirman Pedersen AB

ERSÄTTNING VID RENOVERING

Hyr sedan 2018 en affärslokal i en Brf. Huset är helt nytt från 2018. Nu har ett fel upptäckts i avlopsstammen för toaletten. Byggherren ska nu inom garantin åtgärda felet. Hela badrummet ska rivas, det ska bilas och renoveras i cirka 4–6 veckor. Vi anser att vi har svårt att utföra vårt arbete och ha kunder där, varför vi undrar om vi kan ha rätt till ersättning. Vi ser att vi kommer ha svårt att hålla samma intäkter under renoveringstiden.

I vårt avtal har vi inte rätt till hyresnedsättning på grund av sedvanligt underhåll. Detta känns lite större än sedvanligt underhåll.

Carina

Ett underhåll på stammen ses som ett sedvanligt underhåll av en lokal då utbytet av avloppsstammen omfattas av hyresvärdens skyldighet att ha en acceptabel och fungerande lokal och därmed anses som ett sedvanligt underhåll.

Om renoveringen skulle ta längre tid än vad som anses skäligt kan rätten till ersättning komma att aktualiseras. Det skulle även kunna gå att jämka den avtalade klausulen på grund av att huset är så pass nytt, eller att ni har rätt att få ersättning på grund av att avloppsstammen i ett så pass nytt hus behöver repareras och om detta kan gå på garantin eller liknande.

För att få dessa frågor utredda bör ni kontakta en jurist och göra en noggrannare utredning av frågan för att se om ni trots avtalsklausulen har rätt till nedsättning av hyran eller erhålla ersättning inkomstbortfall av att er verksamhet blir stillastående.

Erik Olsson Lidman,
Jurideko fastighetspartner AB

TYSTNADSPLIKT FÖR STYRELSEN

Vi har en styrelsemedlem som i efterhand kritiserat ett styrelsebeslut och informerat detta till en närstående som erbjudit sig om fortsatt hjälp, han har även informerat en boende i huset som tydligt vet vad som sker i styrelsearbetet. Kan man begära en skriftlig försäkran av hela styrelsen att iaktta den tystnadsplikt som gäller i vår styrelse?

Styrelseledamot

Tystnadsplikt är en grundläggande plikt som gäller för styrelseledamöterna mot föreningen, om en ledamot sprider uppgifter som kan vålla föreningen skada kan det bli fråga om skadeståndsskyldighet. Det finns dock inte någon särskilt reglerad möjlighet att begära att styrelseledamöterna undertecknar en försäkran angående tystnadsplikten.

Magnus Löfgren, Jurideko Fastighetspartner

VEMS ANSVAR?

I januari såldes en lägenhet efter att ha renoverats av förra ägaren. Han anlitade en kille som skulle göra detta. Jag som ordförande påminde ägaren om vikten av att anlita auktoriserade hantverkare. Nu kom nya ägaren hem och köksgolvet är fullt med vatten. Nu misstänker jag att den där hantverkaren gjort något fel. Vad kan ägaren/vi göra om det är så? Blir förra ägaren skadeståndsskyldig?

Styrelsen

Det första som måste ske är att utreda och dokumentera skadeorsaken. Om skadan beror på ett fel i renoveringsarbetet kan det finnas ett skadeståndsansvar, i första hand för den som utfört arbetet om det är en seriös firma. Om lägenhetsinnehavaren anlitat någon mindre seriös hantverkare kan dock även lägenhetsinnehavaren själv bli skadeståndsskyldig för de skador som uppkommit för föreningen och drabbade grannar.

Eric Rubenson, Bolander & Co







TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

Som styrelseledamot är det viktigt att känna till såväl Bostadsrättslagen som lagen om ekonomiska föreningar, då dessa två lagar allra ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

AV MAGNUS LÖFGREN, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Fråga 1. En bostadsrättsförening ska besluta om ändring av grunden för fördelning av årsavgiften i stadgarna. Vilka majoritetskrav krävs, om inte alla bostadsrättshavare är överens?

1. Enkel majoritet på första stämman och 2/3 majoritet av samtliga röstberättigade på andra stämman.
2. Kvalificerad majoritet om 2/3 av de röstande på såväl första stämman som andra stämman.
3. Enkel majoritet på första stämman och · majoritet av de röstande på andra stämman.

Fråga 2. En medlem äger tre bostadsrätter i en bostadsrättsförening, hur många röster har medlemmen om inget särskilt anges i stadgarna?

1. En röst.
2. Två röster.
3. Tre röster.

Fråga 3. Två medlemmar äger tre bostadsrätter tillsammans med samma ägarandelar (50/50) i en bostadsrättsförening, hur många röster har de tillsammans om inget särskilt anges i stadgarna?

1. En röst.
2. Två röster.
3. Tre röster.

Fråga 4. Hur stor andel av de röstberättigade medlemmarna i en bostadsrättsförening krävs för att styrelsen ska vara skyldig att kalla till en extrastämma för beslut i visst angivet ärende?

1. Minst hälften av samtliga röstberättigade.
2. Minst en tredjedel av samtliga röstberättigade.
3. Minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Fråga 5. Får man upplåta bostadsrätter på en bestämd tidsperiod?

1. Nej, bostadsrätter får aldrig upplåtas med begränsningar i tid.
2. Ja, om sådana upplåtelser tillåts enligt stadgarna.
3. Ja, till juridiska personer.

Fråga 6. Hur lång uppsägningstid gäller om en bostadsrättförening vill säga upp en hyresgäst, som inte är medlem, som hyr en garageplats sedan ett år tillbaka genom ett tillsvidareavtal?

1. En månad.
2. Tre månader.
3. Nio månader.

Fråga 7. Kan styrelsen i en bostadsrättsförening, utan särskilda bestämmelser i stadgarna, besluta att bevilja ett aktiebolag som förvärvar en bostadsrätt i föreningen medlemskap?

1. Nej, det krävs särskilda stadgebestämmelser.
2. Ja.
3. Nej, det krävs stämmobeslut.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Rätt svar: Fråga 1: 3. Fråga 2: 1. Fråga 3: 1. Fråga 4: 3. Fråga 5: 1. Fråga 6: 3. Fråga 7: 2.

Vem ansvarar för vattenskadan?

”I vår förening har vi haft många vattenskador efter medlemmar låtit renovera sina kök eller badrum. I nästan alla fall har orsaken varit ett dåligt utfört arbete – med läckage som följd. Skadorna har reglerats av föreningens fastighetsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg. Till slut har försäkringsbolaget sagt upp det gemensamma bostadsrättstillägget. Min åsikt är att samtliga dessa skador borde ha ersatts av de aktuella entreprenörerna, med stöd av Konsumenttjänstlagen och att de inte skulle ha belastat föreningens försäkring”

Det är alltid tråkigt när föreningen drabbas av skador, och ännu värre när de till slut leder till en inskränkt försäkringsomfattning och högre premier.

När det gäller medlemmens underhållsansvar för skador i lägenheten säger huvudregeln i 7 kap 12 § Bostadsrättslagen att medlemmen på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. I praktiken betyder detta att nästan alla reparationer som behöver göras inne i lägenheten faller på medlemmen själv. För att hjälpa bostadsrättshavaren att klara av denna risk har försäkringsbolagen skapat det så kallat Bostadsrättstillägget, som från början endast var en tilläggsförsäkring till den klassiska hemförsäkringen. Sedan många år har det dock blivit vanligt att föreningen tecknar ett gemensamt sådant försäkringsskydd som tillägg till sin fastighetsförsäkring. Oavsett om försäkringen är tecknad av medlemmen själv eller om föreningen tecknat en försäkring för alla sina medlemmar ska den omfatta skador som medlemmen har underhållsansvar för enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

ETT VIKTIGT UNDANTAG från huvudregeln är dock reparationer på grund av vattenledningsskada, där föreningen istället får allt reparationsansvar, om inte vattenledningsskadan beror på en vårdslöshet från medlemmen eller någon i hans hushåll eller någon som utför arbete i lägenheten för hans räkning. En vattenledningsskada är ett läckage från en trycksatt tappvattenledning, det vill säga ledningar som leder till blandare i till exempel kök eller badrum. Om medlemmen inte har orsakat vattenledningsskadan har han således heller inget ansvar för skadorna i sin lägenhet och därmed är heller inte bostadsrättstillägget tillämpligt, utan kostnaderna stannar på fastighetsförsäkringen och föreningen.

Jag vet inte vilka bedömningar försäkringsbolaget har gjort i dessa fall, men eftersom skadorna tycks ha reglerats genom såväl fastighetsförsäkringen som bostadsrättstillägget verkar det inte ha varit frågan om läckage från trycksatta tappvattenledningar, utan snarare läckage från till exempel avloppsledningar eller andra ledningar. Försäkringsbolagen är generellt mycket medvetna om sin möjlighet att driva regresskrav mot en entreprenör som orsakat skador på byggnaden som gjort att försäkringsbolaget fått kostnader. Om bolaget lyckas med sin regress ska föreningens skaderesultat gottskrivas i samma utsträckning. Att så inte tycks ha skett i dessa fall tyder på att man inte har kunnat visa att entreprenörerna har varit vårdslösa.

OM FÖRENINGEN eller försäkringsbolaget ska kräva entreprenören på ersättning för de kostnader som har uppstått är dock Konsumenttjänstlagen inte tillämplig, eftersom varken föreningen eller försäkringsbolaget står i något konsumentförhållande till entreprenören. Istället måste man åberopa reglerna i Skadeståndslagen. Föreningen kan heller inte rikta sitt krav mot medlemmen och låta denne driva kravet vidare mot entreprenören. Visserligen har medlemmen ett ansvar enligt Bostadsrättslagen för skadorna inne i lägenheten som entreprenören orsakat, men han har inget ansvar för skadorna i golvbjälklaget som uppkommit samtidigt, utan det ansvaret ligger endast på den vårdslöse entreprenören. ■



ERIC RUBENSON

Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadechef på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för mer än 1700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar 1990-2003.

Kontakt: Info@borattforum.se

KRÖNIKAN:

På spaning på framtiden

I HÖST HAR USA SITT PRESIDENTVAL och om cirka två år har vi val till riksdag och kommuner. Just nu är vi alla upptagna av Covid-19, men finns det trender bortom detta som kommer att styra oss, och ytterst oss i bostadsrättsföreningar. Personligen gillar jag P1-programmet Spanarna, som högt och lågt försöker hitta tidens tand och vart vi är på väg.

Nationalstaten versus globalisering vajar fram och tillbaka som sädesfält i vinden. Just nu är det kanske motvind för både frihandel och internationellt samarbete. Många länder vill värna om sin egen arbetskraft och även att ägandet inte ska vara utländskt. För bostadsrätter har EU-medlemskapet inneburit en nyttig konkurrens när det kommer till byggkostnader och andra tjänster för att sköta föreningarna. Sverige tillåter också utländskt ägande av boende vilket har ökat efterfrågan på svenska bostäder. Att vi tittar inåt i kristider är naturligt, men det innebär också risker. Inom lastbilstransporter har det beslutats att svenska villkor ska gälla. Få är säkert emot det, men överför vi det till bostadsmarknaden riskerar det att innebära ökade kostnader och färre företag som föreningarna kan engagera.

EN ANNAN STRIDSFRÅGA ÄR om ska vi värna om miljön eller ha en ekonomisk tillväxt. Om man har ett klassiskt perspektiv på ekonomi innebär tillväxt att vi skapar ett mervärde genom att utnyttja våra resurser mer effektivt. Ibland har detta inneburit att vi har sett miljön som en gratis nyttighet och byggt effektiviseringar genom att strunta i miljön. Vi ser allt fler exempel på att miljöperspektivet gör att vi inte kan bygga på olika platser på grund av hänsyn till växter och djur. Ibland är detta beslut säkert rätt, men problemet är att bara beakta ett perspektiv i taget. Vad innebär perspektivet att vi får trångboddhet eller att unga inte kan skaffa sig ett eget boende? Vad betyder det för storstäderna om arbetsgivarna inte kan rekrytera arbetskraft, eftersom de inte har någonstans att bo? En annan fråga är om vi kan skapa en bättre miljö utan nya resurser för att bygga framtidens samhälle? De flesta är överens om att vi behöver kick-starta ekonomin efter pandemin. En stor sektor är våra bostäder. Vi kommer att behöva göra stora investeringar kring bostäder, till exempel 5G anpassa våra fastigheter. En klok riksdag kommer att rikta en del av nystarten till bostäder, så de kan bli mer uthålliga och effektiva.

Ett annan intressekonflikt är samhällets ansvar och individens ansvar. I internationella studier är Sverige på gränsen till ett extremt land, där individens frihet är unik. Det hindrar dock inte att när individen får problem är förväntan att samhället ska gripa in och ställa allt till rätta. Under pandemin har vi sett medborgare gråta ut i media när de rest till ett annat land och inte kan ta sig hem. Kravet är då att staten ska transportera hem dem, inte att det är ett individuellt ansvar eller ett ansvar för resebolaget. Stockholm stad har i sina miljöföreskrifter beslutat att en bostadsrättsförening är skyldig att ombesörja att medlemmarnas grovsopor blir borttransporterade. I praktiken ska kollektivet bostadsrättsföreningen bekosta medlemmarnas hantering av sopor. Nästa steg kanske är ett krav på att föreningarna ska hantera medlemmarnas transport av inköpta varor.

Man kan fundera på hur framtidens krav på föreningar versus medlemmarna kommer att se ut. Min gissning är att föreningarna snart förväntas hantera till exempel miljöfrågor som rökning, buller med mera, eller mer sociala frågor som diskriminering och konflikter mellan föreningens medlemmar.

DESSVÄRRE TENDERAR politiska val ofta att handla om kortsiktiga frågor som ingen av oss kunde förutse, till exempel säldöden, kostnaden för barnomsorg eller arbetslinjen. De långsiktiga diskussionerna får inte alltid genomslag i valdebatten. Trots kortsiktiga valfrågor kommer politiken alltid att hantera de långsiktiga frågorna, därför att de är avgörande för vår framtid. Jag hoppas också att vi lyckas kombinera en bra miljö med fortsatt tillväxt. Personligen hoppas jag också att vi inte stänger ute vår omvärld – trots ökat fokus på en nationalstat. När människor väl fått ett eget ansvar för sitt liv är det sällan samhället har återtagit kontrollen av medborgarna. Samtidigt vet vi att vi behöver ett starkt samhälle på samma sätt som vi behöver starka bostadsrättsföreningar. ■



STIG ORUST-FJORD

Arbetar som lobbyist och debattör efter att ha pensionerat mig från att ha varit generaldirektör för olika myndigheter. Har arbetat för Svenskt näringsliv med att stärka villkoren för privata välfärdsföretag och som chef i Stockholm stad. Har under 20 år varit styrelseledamot och ordförande och är i dag ordförande i en bostadsrättsförening.

Kontakt: Info@borattforum.se

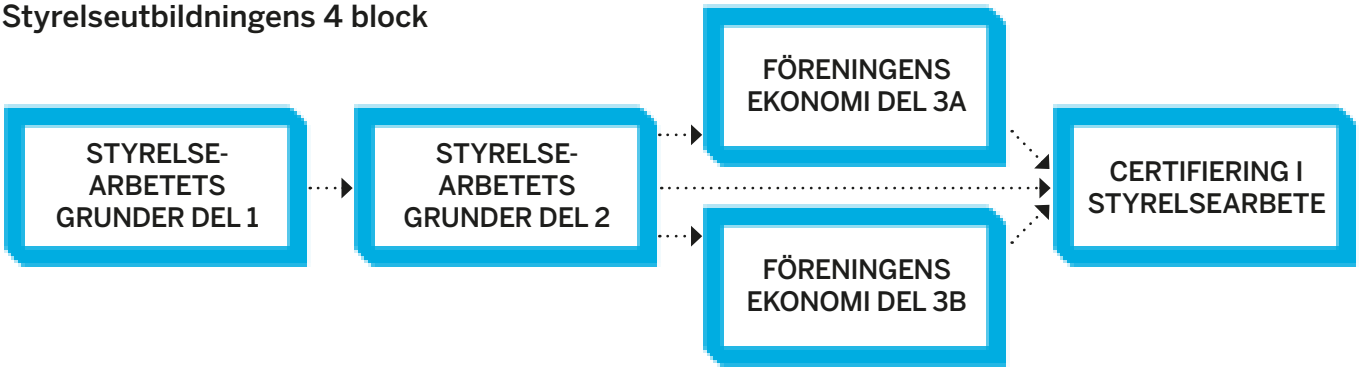
BORÄTT FORUM BLIR ÄNNU VASSARE!

Vi gör styrelsearbetet effektivare
Styrelsearbetet ligger ofta som en extra arbetsuppgift utöver vardagens bestyr. Förutom våra externa partners utökar vi nu vårt team med fyra nya experter som finns här för att hjälpa dig. Det betyder att vi nu kommer kunna hjälpa er med att bygga underhållsplan, energioptimering, styrelseutbildningar, stadgeuppdateringar och garantifrågor bland mycket annat.



Full koll i styrelsen kräver rätt kunskap
Styrelsen består av ledamöter som har olika kunskap och erfarenhet. Beslut ska fattas av alla tillsammans och allas åsikter är viktiga för bästa beslut. Det är också viktigt att alla i styrelsen har en grundförståelse för de viktigaste ramarna; lagar, teknik och ekonomi. Borätt Forums nya styrelseutbildning riktar sig därför till hela styrelsen, och är indelad i 4 block. Det viktiga är att utbildningen anpassas efter er styrelses unika behov.

Styrelseutbildningens 4 block



Vi vill gärna berätta mer om styrelseutbildningen och diskutera med er om vad som ska ingå i respektive block för just er styrelse.

För mer information, skicka ett e-mail till info@borattforum.se eller ring 08-520 252 02.

UNDVIK STAMBYTEN!

VI GÖR JOBBEN DÄR ANDRA SÄGER ATT DET INTE GÅR!



Denna köksstam är från 1960.



Detta är det tekniska resultatet av vårt arbete.

Nu har vi återställt det ursprungliga flödet, och kan därmed återfå den tänkta funktionen.

Avloppsteknik är ett specialorienterat företag. Vårt **Totalkoncept** – teknik, metodik, dokumentation och underhållsplanering – lämpar sig väl för alla fastighetsägare.

Livslängden förlängs då vi har ett unikt koncept för att återställa det fulla flödet i avloppssystem.

Ring oss, så ska vi berätta vad detta skulle innebära för Er!

Avloppsteknik Svenska AB

E-post: info@avloppsteknik.se
Hemsida: www.avloppsteknik.se
Adress: Humblegatan 24 A, 172 39 Sundbyberg
Tel. 08-799 98 00 • Fax 08-799 98 01 • Jour 08-28 04 00