NR 4/2020 · ÅRGÅNG 36 · PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



RUT & ROT – vad gäller?

JURIDIKFRÅGAN:
Att renovera en hyresrätt i bostadsrätts-föreningen

RENOVERINGS-ANSÖKAN
– ur styrelsens perspektiv

BRF Grängens lokalkonvertering bekostade dränering

DENISE RUDBERG:
”Jag har alltid varit en person som har sagt vad jag tycker och jag har aldrig haft några problem att gå först i ledet”



Henry Larsson

Enhetsledare och behörig ingenjör brandlarm, Gullikssons El:

– Allt handlar om att brand i fastigheten kan upptäckas i tid.
Ett godkänt brandlarm kan visa sig vara en livräddande investering.

”Varje sekund räknas om det brinner i huset”

– Hur vet vi om det brinner i källaren? Ett brandlarm som gör oss varse om brand i obevakade utrymmen kan vara avgörande för att undvika en katastrof.

**De allra flesta lägenhetsinnehavare är bra på att sätta upp brandvarnare hemma. Men fastighetens övriga utrymmen då?
Hur kan vi snabbt veta om det skulle börja brinna i källaren eller på vinden?**

Henry Larsson är behörig ingenjör brandlarm hos Gullikssons El i Sollentuna. Han ser risker med att många föreningar i flerbostadshus förlitar sig på medlemmarnas egna brandvarnare, men ofta förbiser möjligheten till brand- och utrymningslarm i fastighetens övriga utrymmen.

– I princip allting som är elektriskt; fläktar, maskiner och elledningar innebär en förhöjd brandrisk, säger Henry. Det finns därför en risk att brand kan uppstå i till exempel tvättmaskiner, torktumlare eller ventilationssystem. Saker som finns i fastighetens gemensamma, ofta obevakade utrymmen som tvättstuga, vind, källare, garage och trapphus.



En brand som inte upptäcks i ett obevakat utrymme kan snabbt sprida sig och få förödande konsekvenser. Med ett godkänt brandlarm kan branden upptäckas i ett tidigt stadium.

Enligt Boverkets byggregler krävs inte generellt larm för brand och utrymning i flerbostadshus. En sådan installation görs på föreningens eget initiativ, men liksom i andra typer av fastigheter ser Gullikssons El ett behov av brandlarmsinstallationer även i flerbostadshus.
Henry menar att ett korrekt utformat larm är en väl värd investering i säkerhet för boende i huset.
– Allting handlar att bli varse om branduppkomst så tidigt som möjligt. Tänk om en brand skulle uppstå på natten, någonstans obevakat i huset? Med ett korrekt utformat brandlarm vinner man dyrbara minuter att agera. Brandkår kan larmas snabbare och man kan hinna med att utrymma fastigheten på ett snabbt och säkert sätt innan brand- och rökutveckling förvärras. Dessutom ökar brandkårens möjligheter att kunna släcka snabbare och förhindra brand- och rökskador.

Fakta Brandlarm

Brandlarmet består egentligen av två funktioner; rökdetektorer och utrymningslarm. Brandlarmet kan kopplas direkt till larmcentral, men även till utvalda kontaktpersoner.

Utrymningslarmet aktiveras av rökdetektorn vid brand. Via ljud- och ljussignaler och även utrymningsskyltar uppmärksammas om brand och vägar ut.

En brandlarmslösning med rökdetetektorer och utrymninglarm anpassas efter fastighetens behov och utformning.

Erbjudande för BRF:

Temaveckor brandlarm –
vi hjälper er till rätt lösning!

Funderar föreningen på att investera i ett brandlarm? Vill ni veta mer? Kontakta oss.
Just nu erbjuder Gullikssons El kostnadsfri konsultation och förslag på brandlarmslösning för just er fastighet!

Erbjudandet gäller BRF inom Storstockholm t o m 18 dec 2020. Gullikssons El är certifierad anläggarfirma brandlarm.

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

Kontakta oss om brandlarm och installation
Ring: **08-594 123 40**
Maila Henry: **henry.larsson@gullikssonsel.se**

Gullikssons El

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 4/2020 • 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
Johanna Kern
Magnus Löfgren
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Maj Staberg Dalman
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

Ta vara på föreningens kvadratmeter

Bostadsrättsföreningar som har möjligheten att sälja av hyresrätter en efter en skrattar sig nog glada hela vägen till banken – medan andra får se på. Men även om din bostadsrättsförening passar in i kategori nummer två, kan det faktiskt finnas ännu bättre sätt att säkra föreningens framtida ekonomi på.

Oanvända kvadratmeter i form av gamla förråd, tomma lokaler eller oanvändbara vindsutrymmen kan vara guld värt för en bostadsrättsförening, speciellt i storstäderna där kvadratmeterpriset kan ligga en bra bit över 50 000 kronor per kvm. Rätt förädlat kan det innebära miljontillskott till föreningens ekonomi och bidra till en tryggare framtid för föreningen. I det här numret av tidningen har vi träffat en BRF som konverterat några av föreningens lokaler till bostadsrätter, vilket bland annat hjälpte föreningen att finansiera sin dränering.



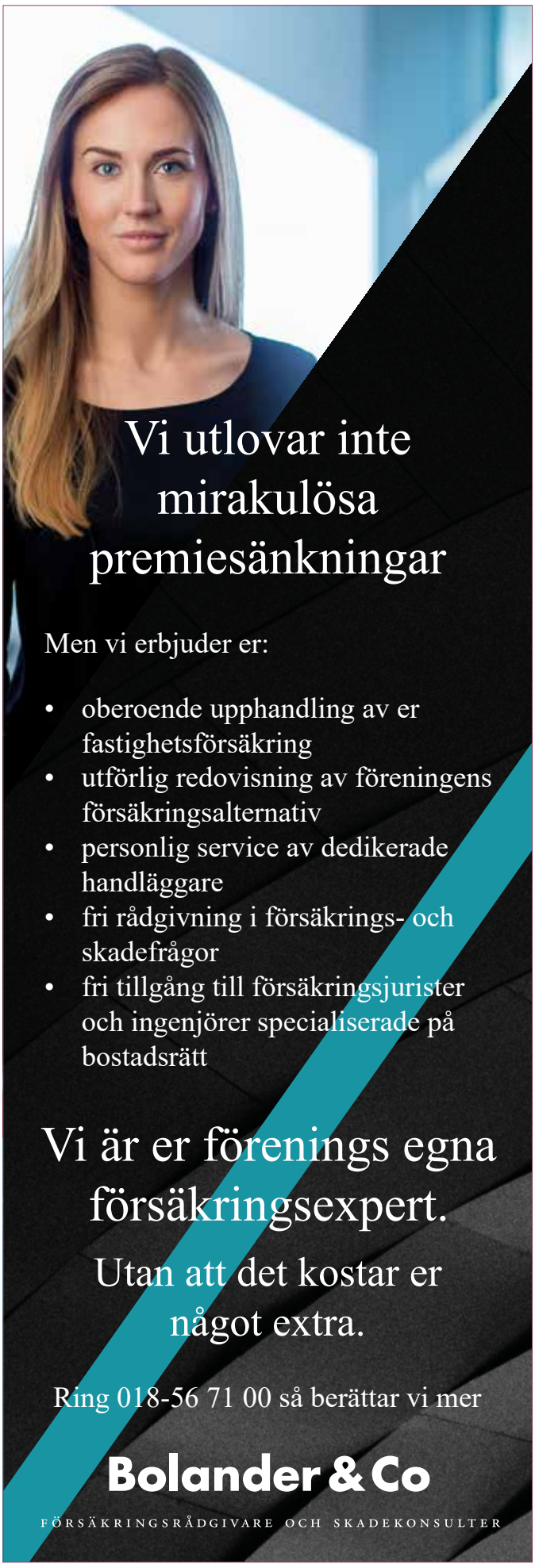
Jag vill passa på att tipsa er om Borätt Forums digitala premiummedlemskap som er brf-styrelse kan testa kostnadsfritt under hela 2020. I det digitala premiummedlemskapet får ni bland annat tillgång till frågor och svar, föreläsningar, förmånsklubben och den senaste tidningen.

Vi får ofta höra att ni vill träffas. Ja, ni styrelsemedlemmar och grannföreningar, för att dela erfarenheter med varandra – därför bjuder Borätt Forum in till kafferep! Vi bjuder på kaffe med kaka och skapar en trevlig mötesplats för er. Hit kommer ni som vill dela erfarenheter inom styrelsearbetet och lära av varandra, samtala och ha en trevlig eftermiddag. Inget inträde, inga förpliktelser. Allt ni behöver göra är att mejla till info@borattforum.se och uppge er bostadsrättsförenings namn, adress samt styrelsemejl.

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.



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

INNEHÅLL NR 4/2020

EKONOMI

Leif Hässel: Coronatider ökar föreningars riskmedvetenhet 14
Ekonomispalten: En bostad behöver underhållas 16
Juridikfrågan: Renoveringar och underhåll av hyresrätter – i bostadsrättsföreningar 18
Juridikfrågan: Vad ska man tänka på vid putsfasader som bostadsrättsförening? 20

STYRELSEN

Går det att köpa sig fri från tomträttsavgälden? 22
”Det kan mycket väl finnas specialkompetens bland medlemmarna” 24
Medlemmar beredda att betala för miljöinvesteringar och bastu 26

TEKNIK

Behövs det tydligare linjer för takarbeten? 28
Renoveringsansökan ur styrelsens perspektiv 30
Framtidsteknik 32

LIVET

Denise Rudberg 34
RUT och ROT – vad är det som gäller? 38
Lokalkonvertering bekostade dränering 40
Frågor & Svar 43
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

VI FINNS HÄR
NÄR DET HÄNDER

Skadegörelse eller smutsig fasad?
Vi hjälper dig!

SSG

Klottersanering • Fasadrengöring

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



Jour dygnet runt 020 - 100 140

FÖRMÅNS

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.

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

Vi projekterar och installerar allt inom modern elteknik med noggrant utvalda fabrikat och leverantörer för att möta högt ställda krav på kvalité, hållbarhet och långsiktighet.

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.

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.

KLUBBEN

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.

MeetPort

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

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.

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.

Bolander & Co

Försäkringsförmedlare och skadekonsulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.

bm luftbehandling ab

BM Luftbehandling arbetar med installation och service av styr/regler/övervakningssytem för fastighetsinstallationer som tex värmesystem, ventilationssystem mm, både webbaserade och konventionella. Vi utför även ventilationsservice.

Binab TÄTSKIKT

Binab är en avdelning i NCC Industry och marknadsledande inom tätskikt och gjutasfaltbeläggningar på innergårdar, bjälklag och parkeringsdäck. Vi utför totalentreprenader inkl betongreparationer och gårdsuppbyggnader.

PART GROUP

Nytidens renovering/nybyggnation av badrum och kök. Prefabricerat byggande kortar byggtiden väsentligt, som gör att hyresgästen har hantverkare kortare tid. Smartare och betydligt mera ekonomiskt.

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!

Kostnadsfri takbesiktning!
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: SAMYAG SHAH/UNSPLASH

Höjt tak för solel

Regeringen har kommit med flera förslag rörande hållbarhet i sin höstbudget. Bland annat vill man ”ge solel bästa möjliga villkor”.

Bland annat genom att höja 255-kW-gränsen (för när man slipper energiskatt på egenanvänd el) till 500 kW. Ett annat förslag är ökat stöd för energieffektivisering och renovering av flerbostadshus. Det skriver Svensk Solenergi i ett pressmeddelande.

– Sverige har fortfarande en extremt tuff beskattning av egenanvänd el ur ett internationellt perspektiv, men det är klart att ett tak på 500 kW är bättre än ett tak på 255 kW för att undantas från den märkliga beskattningen. Skatten på egenanvänd el är som att du får betala skatt på morötter du både odlar och äter själv. Vi kommer att jobba vidare med att försöka få bort taket helt, säger Svensk Solenergis vd Anna Werner i ett pressmeddelande.

– Vad gäller nyheten om stöd till renovering av befintliga byggnader, är det viktigt att möjligheten att installera solenergi i samband med renovering beaktas. Solenergi är ett ypperligt sätt att dra ner på köpt energi till fastigheten. ■

Få utnyttjar statligt stöd

Enligt en ny undersökning från SBC utnyttjar få bostadsrättsföreningar det statliga hyresstödet som regeringen beviljar till följd av covid-19 pandemin. 80 procent av de tillfrågade bostadsrättsföreningarna har inte gjort några hyresreduceringar för sina lokalhyresgäster, trots att det finns statligt stöd att söka.

– Det kan finnas flera olika anledningar till att det funnits en passivare inställning till hyresstödet bland bostadsrättsföreningar. För det första har det förekommit oklarheter kring förordningens innehåll och den har även ändrats under våren. Något som skapat frågor kring bland annat vilken del av hyran som skall sättas ned och vilka branscher stödet gäller för. Sedan ska det tilläggas att det inte finns någon garanti till hyresstöd bara för att föreningen ansöker om det, vilket givetvis kan bidra till oro när man funderar på att bevilja hyresreducering, säger Stefan Lindberg, Bolagsjurist på SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, till Stockholmsbyggnyheter.se. ■

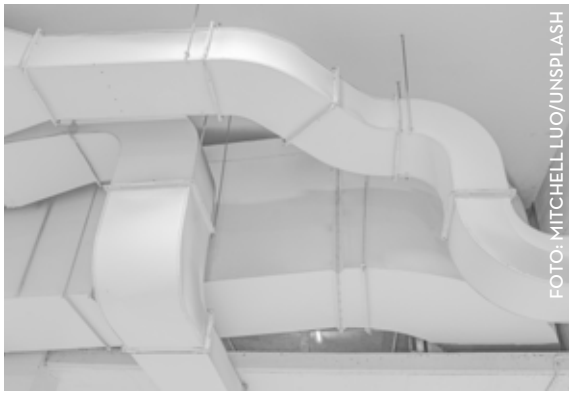


FOTO: MITCHELL LUO/UNSPLASH

Dags att uppdatera ventilationen

Rekommendationerna för ventilation i lokaler är uppdaterade av branschorganisationen Svensk Ventilation. Detta för att motverka och minska spridningen av coronaviruset i kommersiella och offentliga lokaler.

Rekommendationerna innebär:

- Upprätthåll effektiv ventilation och säkerställ luftflödena.
- Stäng av eventuell återluft, så att tilluft om möjligen består av uteluft.
- Kör ventilationen i kontinuerlig drift. Alternativt kör igång ventilationen två timmar före och fortsätt köra två timmar efter vistelseperioden.
- Kontrollera att aggregaten är injusterade med rätt tryckbalans och att service är utfördenligt tillverkarens anvisningar.
- Byt filter som vanligt, alltså när kalendern eller övervakningssystemet indikerar att det är dags. Följ god generell praxis vid filterbyten, alltså se till att personalen använder de vanliga skyddsåtgärderna: heltäckande kläder, handskar, andningsmask och skyddsglasögon. Lägg det gamla filtret i en plastpåse och försegla den. ■

Sekelskifteslägenhet orörd sedan start

Nyligen var en sekelskifteslägenhet till salu i centrala Stockholm, en lägenhet som inte blivit omgjord sedan den byggdes 1903 och som endast haft två ägare. Det skriver Expressen Leva & Bo på sin webbsida.

– Den här lägenheten är verkligen unik på flera sätt. Det går inte nu för tiden att hitta en sån här bostad i Stockholm: där allting är orört och alla detaljer i original finns kvar. Till och med marmorbänken i köket är kvar från 1903. Dessutom med bara två ägare sedan 1903, det är jätteovanligt, säger mäklaren Anna Johansson på Fastighetsbyrån till Expressen Leva & Bo. ■



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

Många återvinner

Enligt en ny plockanalys av FTI, Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, visar att 97 procent av Sveriges befolkning återvinner sina förpackningar och tidningar. Undersökningen visar också att en fjärdedel av det som lämnas till återvinningen sorteras fel. Bland dessa är plast, omslagspapper och chipspåsar vanligt förekommande.

– Alla vinner när du återvinner, men det är också viktigt att sakerna återvinns rätt. Vår senaste statistik visar att mycket av det som hamnar på våra återvinningsstationer egentligen hör hemma på kommunens bemannade återvinningscentral. Återvinningens dag är ett utmärkt tillfälle att lära sig ännu mer om var de olika sakerna ska lämnas och hur man källsorterar. När man återvinner rätt så kan gamla förpackningar och tidningar bli till nya och användas om och om igen. Att återvinna är något som alla kan göra för att bidra till en bättre miljö, säger Veronica Foberg Gustafsson, kommunikationschef på FTI, i ett pressmeddelande. ■

Oförändrad reporänta

Den svenska ekonomin har börjat återhämta sig efter vårens kraftiga fall. Vägen tillbaka är dock lång.

För att ge stöd till den ekonomiska utvecklingen och bidra till att inflationen stiger mot målet fortsätter Riksbanken sina tillgångsköp och erbjuder likviditet inom alla de program som lanserats hittills under året. Reporäntan lämnas oförändrad på noll procent och väntas vara kvar på denna nivå under de närmaste åren. ■

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



Allergier och hälsoproblem blir allt vanligare och orsaken är ofta dålig inomhusmiljö. Bra ventilations-anläggningar är en nödvändighet.

Ditt inomhusklimat är en kompromiss av komfort och ekonomi och det är av största vikt att tekniken hanteras rätt.

Vi skräddarsyr en lösning för din förening.

bm luftbehandling ab

Kontakta oss tel: 08 -727 61 31 e-post: info@bmluft.se

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet.

Bli Premiummedlem i Borätt Forum

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Tidningen Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar 1970, nu erbjuder vi Premiummedlemskap som ger mer support, erbjudande och fakta för er att ta del av.

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 bli Premiummedlem i Borätt Forum idag!

Premiummedlemskapet inkluderar följande:

- Styrelseprenumeration av tidningen Borätt. 6 utgåvor per år, ett ex till var styrelsemedlem.
- Arkivet. Hämta kunskap och inspiration ur Borätts artikelarkiv på webben.
- Frågor och Svar. Här får du som medlem tillgång till Borätts Forums alla experter som svarar på frågor om juridik, försäkring, ekonomi och underhåll.
- Förmånsklubben. Erbjudanden från våra samarbetspartners till styrelsen och föreningens medlemmar.
- Medlemsforum för alla styrelsemedlemmar där ni enkelt kan dela med er och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips.
- Styrelseutbildningar till rabatterat pris. Vi skräddarsyr styrelseutbildningen för just din styrelses behov.
- Underhållsplan & likviditetsprognos för er förening till ett rabatterat pris.
- Borättkvällar/webinar med föredrag och utbildningar, lokalt och rikstäckande.

Och mycket mer…….

Skicka er bekräftelse till info@borattforum.se innehållande brf, adress samt e-postadress till er styrelse.

Klipp ut och posta

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 bekräfta faktureringsadress.

Premiummedlemskap i Borätt Forum.
Ta del av support, information, erbjudanden, föreläsningar och event.
2000 kr år* per styrelse



*Pris exklusive moms. Årsprenumeration betalas i förskott årsvis. 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
110 01 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

Coronatider ökar föreningars riskmedvetenhet

En positiv coronaeffekt kan sägas vara att riskmedvetenheten ökat bland föreningar. Inte minst behöver föreningar fundera på och agera utifrån en förväntad framtida solvens.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Föreningars låneräntor kan förändras utan att Riksbanken ändrar reporäntan om banken upplever att föreningens solvens försämras och/eller om Finansinspektionen ökar riskvikter för fastighetsexponering. Flera föreningar planerar att höja sina avgifter mot bakgrund av ökad osäkerhet kring framtida kostnader och det är viktigt att inkludera även andra osäkerheter i föreningens framtidsbedömning.

Låt oss börja med att konstatera att de flesta bedömare, jag själv inkluderad, har förvånats av hur snabbt och positivt framtidsbilden förändrats under de senaste månaderna, vilket inte minst kan ses i den kraftiga börsuppgången sedan mitten på mars. Den huvudsakliga förklaringen är den kraftiga stimulans som centralbanker och regeringar runt om i världen genomfört. Denna stimulans – tillsammans med att amorteringskravet tillfälligt tagits bort, ökande befolkning och utsikter för långsiktigt låga räntor – har i högsta grad bidragit till att omsättningen på svensk bostads- och villamarknad utvecklats väl liksom prisutvecklingen.

EN ANNAN POSITIV ”coronafaktor” är att riskmedveten ökat väsentligt hos bland annat bostadsrättsföreningar. Vid kristider ökar alltid riskmedvetandet, se till exempel nedanstående figur som visar antalet sysselsatta i Sverige och utvecklingen för bostadsrättspriser. Under finanskrisen 2008, liksom under denna coronakris (båda markerade i figuren nedan), har sysselsättningsnivån fallit markant vilket visar en besvärlig situation för AB Sverige. Sysselsättningen kommer att fortsätta att falla de närmaste månaderna när företag och organisationer kommer att anpassa sin kostnadskostym till en post-pandemisituation och dra ner på personal. Fattigare hushåll i genomsnitt kan innebära att bopriser åtminstone får svårare att stiga.



Bostadsrättspriser och antal sysselsatta i Sverige.

Ur föreningars synvinkel är det tursamt att bankerna, till skillnad mot tidigare kriser, är välkapitaliserade och tål kreditförluster. Det betyder att utlåningen kan fungera som normalt till både föreningar och bostadsrättsägare. Samtidigt är det viktigt att föreningar analyserar sina balansräkningsrisker, det vill säga hur hög solvensen är i nuläget och risken för att den försämras i framtiden till följd av till exempel oväntade eller planerade utgifter. En försämring av solvensen kommer att riskera öka bankernas lånemarginal och därmed i praktiken lånekostnader och i förläningen avgifter. En förenings bolåneränta är skild från Riksbankens reporänta, marginalen mellan de båda kan förändras om en förenings kreditvärdighet förändras eller om finansinspektionen inför ökade riskvikter för utlåning till fastighetskunder (primärt fastighetsbolag och eventuellt föreningar). Skulle dessutom bankernas intjäning vara lägre vid den tidpunkten finns alltid risk för högre lånemarginaler och särskilt om bankerna kan hänvisa till förändrade spelregler som till exempel ökade riskvikter.

BORÄTT FORUM SKRIVER på sin hemsida att cirka 30 procent av föreningarna överväger att höja avgifter som en säkerhetsåtgärd för framtida utgiftsbehov. Enligt mitt synsätt låter det som en klok strategi för att undvika än högre oförväntade framtida avgifter. Som bekant har avgiftsnivån stor betydelse för värdet på bostadsrätter. En annan intressant faktor att beakta vid föreningars styrelsesammanträden är om ett ökat hemma-arbete kommer att medföra att hushåll i större utsträckning överväger att flytta längre ut från centrum. Hur kan det påverka såväl efterfrågan på lokaler som boende i mer centrala delar när resväg och restid eventuellt får mindre betydelse? ■



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

”Kort sagt: En bostad behöver underhållas”

En bostadsrättsförenings byggnader består av en massa olika byggnadskomponenter, bland annat yttertak, innertak, rörstammar och elledningar. Byggnadskomponenterna slits och behöver därför underhållas och till slut bytas ut. Styrelsen är ytterst ansvarig för drift och underhåll av föreningens fastighet och bör därför ha en plan över hur fastigheten ska underhållas. Det kan också vara bra som bostadsrättsinnehavare att ha koll på renoveringsbehovet av lägenheten och se till att det finns ett sparande för framtida renoveringsbehov. Genom att spara 1 000 kronor i månaden för framtida renoveringsbehov blir utgifter för ett nytt kylskåp, frys eller spis lättare att bära den dagen de behöver bytas ut.

AV **ARTURO ARQUES**

Ett bra hjälpmedel vid renoveringsarbete är att upprätta en teknisk underhållsplan där samtliga byggnadskomponenter ingår. Den tekniska underhållsplanen bör sträcka sig 50 år framåt så att livscykeln för alla byggnadskomponenter kommer med. Syftet med den tekniska underhållsplanen är att bedöma skicket på befintliga byggnadskomponenter, uppskatta deras återstående livslängd och när reparationer och underhållsarbeten bör göras. Den tekniska underhållsplanen ska också ge styrelsen information om reparation- och underhållskostnader. Och sist men inte minst ska den tekniska underhållsplanen ge styrelsen underlag för spar- och avskrivningsbehov.

Genom att underhålla och renovera byggnadskomponenterna löpande, och därmed hålla dem i bra skick, kan livslängden på byggnadskomponenterna förlängas och därmed de sammanlagda kostnaderna för föreningen hållas nere. Undersökningar visar att bostadsrättsföreningar som består av flerbostadshus bör räkna med slitagekostnader på mellan 250 till 300 kronor per kvm totalyta och år. Med god framförhållning och planering kan kostnaderna sänkas eftersom framförhållning och god planering är en förutsättning för en lyckad upphandling. En bra regel för att hålla nere kostnaderna i en bostadsrättsförening såväl som privat är att undvika alla onödiga småutgifter och noga planera alla större inköp.

ÄVEN SOM BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE är det viktigt att underhålla lägenheten och hålla den i gott skick. Det är inte bara trevligare att bo i en lägenhet som är i fint skick – det är framför allt rationellt. En väl underhållen lägenhet minskar nämligen risken för till exempel fukt- och vattenskador, höjer värdet på bostadsrätten och sänker den sammanlagda underhållskostnaden för lägenheten. Som bostadsrättsinnehavare kan det vara en god idé att ha ett speciellt sparkonto för bostadsrätten. Renovering av kök- och badrum är som vi alla vet kostsamt. För den som vill slippa ta lån på hela renoveringskostnaden kan undvika det genom att spara regelbundet varje månad. Att spara till exempel 1 000 kronor per månad till lägenheten gör också att utgifter för saker som ny kyl, frys eller spis känns lättare att bära den dagen de behöver bytas ut.

KORT SAGT: En bostad behöver underhållas. Den som underhåller sin bostad och håller den i gott skick får inte bara en finare bostad, utan också en bostad med en högre värdering. Med kunskap och lite planering kan kostnaderna hållas nere. En bostadsrättsförening med aktiva och ansvarsfulla medlemmar som värnar om både sin egen bostad och föreningens gemensamma utrymmen är guld värt. Det stärker gemenskapen och ökar trivseln i föreningen. Min erfarenhet är att det också ökar möjligheterna att få medlemmar att vilja engagera sig i styrelsearbete, valberedning och andra förtroendeuppdrag. En förening blir aldrig bättre än dess medlemmar. Precis som alla byggnadskomponenter behöver underhållas behöver styrelsens relation med föreningens medlemmar underhållas. Att hålla medlemmarna välinformerade, inte minst i samband med renoveringar, är nog så viktigt som renoveringsarbetet i sig om man vi ha nöjda medlemmar och ett renoveringsarbete som flyter på. Rådet till alla styrelser och medlemmar i en bostadsrättsförening är att vara lika rädd om relationen med grannarna som med föreningens gemensamma utrymmen som den egna bostaden. Det är bra för själen och det är bra för plånbok. ■



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



CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

Renovering och underhåll av hyresrätter – i bostadsrättsföreningar

Vi på Jurideko hjälper ofta bostadsrättsföreningar i samband med renoveringar, både av bostadsrätter och hyresrätter i föreningen. I samband med detta framkommer det ibland att föreningen inte har kännedom om att olika regelverk gäller för bostadsrättshavare och hyresgäster. Till undvikande av detta, kommer vi i denna artikel att fokusera på förfarandet vid renoveringar och underhåll av hyresgästers lägenheter.

AV **JOHANNA KERN, JURIST PÅ JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB**

Inledningsvis får vi ofta frågor om vilket underhåll som är hyreshöjande och inte, och hur ofta en hyresrätt bör vara föremål för till exempel ommålning eller nya tapeter. Mindre fel, såsom till exempel en trasig spisplatta, bör åtgärdas inom kort tid och nya tapeter bör hyresgästen få efter 10–15 år.

Det är inte helt lätt att dra gränsen mellan underhåll som inte är hyreshöjande och så kallade standardhöjande åtgärder, som är hyreshöjande. Exempel på standardhöjande åtgärder är renovering av kök och badrum, installation av tvätt- eller diskmaskin och inglasning av balkonger. Vissa underhållsåtgärder kan vara standardhöjande, till exempel utbyte av kylskåp till en helt annan och högre standardnivå. Upprustning i gemensamma utrymmen i eller utanför huset är andra exempel. Sedvanliga underhålls- och reparationsarbeten är inte standardhöjande och därmed inte hyreshöjande.

Den vanligaste åtgärden som en hyresgäst vidtar om underhållet av lägenheten är eftersatt, är att ansöka hos hyresnämnden om åtgärdsföreläggande, vilket innebär att hyresnämnden efter prövning av ärendet, vilket ofta inbegriper besiktning av lägenheten, kan förelägga hyresvärden att åtgärda bristerna i lägenheten.

FÖRFARANDET VID RENOVERING SOM INNEBÄR STANDARDHÖJANDE ÅTGÄRDER

Av bestämmelserna i 18 § d första stycket hyreslagen följer att en fastighetsägare får utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten endast om de berörda bostadshyresgästerna har godkänt åtgärderna eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till dem.

Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d § hyreslagen ska han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Till ovanstående meddelande bör fogas en åtgärdslista, en förteckning över de åtgärder som hyresvärden vill utföra i lägenheten och en godkännandehandling där hyresgästen ska lämna sitt skriftliga godkännande till åtgärderna.

Då bevisbördan för att meddelandet har nått hyresgästen ligger på hyresvärden, bör detta skickas med rekommenderat brev.

För det fall en eller flera hyresgäster inte godkänner åtgärderna, kan hyresvärden ansöka om hyresnämndens tillstånd enligt ovan. Eftersom hyresnämnden har långa handläggningstider kan det ta flera år innan processen är klar, då hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten.

När det gäller hyresnämndens prövning ska tillstånd lämnas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövning av om det är oskäligt mot hyresgästen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas.

OM HYRESGÄSTEN VILL RENOVERA

Det förekommer också givetvis att det är hyresgästen som vill renovera sin lägenhet.

Hyresgästen får, på egen bekostnad, måla om, tapetsera och därmed jämförliga åtgärder. Något godkännande från värden behöver normalt sett inte inhämtas och hyresvärden behöver inte underrättats.

Om förändringarna innebär att lägenhetens så kallade bruksvärde minskar, kan hyresgästen bli ersättningsskyldig. Exempel på detta är en svart tapet eller arbeten som inte är fackmässigt utförda.

Hyresgästen får inte göra mer ingripande åtgärder som till exempel ta bort väggar, byta fast köksinredning eller montera spiskåpa med fläktuttag till ventilationssystemet. Allt som hyresgästen eventuellt byter ut, till exempel skåpdörrar, måste förvaras av hyresgästen så att lägenheten kan återställas när hyresgästen flyttar. ■

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Välj en dörr som inte bara skyddar mot tjuvar och störande grannar.

Utan också när det är 900 grader.



När det brinner är en lägenhetsdörrs viktigaste egenskap att se till att eld och giftiga brandgaser inte sprider sig. En säkerhetsdörr från Daloc skyddar dig mot giftiga brandgaser och motstår en fullt utvecklad brand i minst 30 minuter. Den är också utvecklad för att effektivt hindra både inbrott, störande ljud och lukter från trapphuset.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Vad ska man tänka på vid puts-fasader som bostadsrättsförening?

Alla bostadsrättsföreningar står någon gång inför en fasadrenovering. Detta är ett stort och omfattande arbete och det finns en del saker att tänka på innan man anlitar en entreprenör. I denna artikel ska några viktiga frågeställningar att tänka på inför en fasadrenovering framföras.

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

Hur länge håller en putsad fasad?
Teoretiskt sett håller en puts i cirka 100 år med regelbundet underhåll under tiden. Materialen är inte underhållsfria. Så fort man kallar något underhållsfritt bör man dra öronen till sig. En traditionellt putsad fasad som bara ser skitig och flagnad ut kan mycket väl ha en god funktion.

Vad ska man tänka på?
Det första rådet är att man bara kan få det man själv exakt kan beskriva. Beställaren behöver därför beskriva exakt vad den vill ha för att säkerställa en bra slutprodukt. Som beställare har man oftast inte den kunskapen och då är det viktigt att ta hjälp av exempelvis en konsult.

Vad gäller vid en totalentreprenad enligt ABT 06?
Då åligger det entreprenören att beskriva för sig själv hur entreprenören ska uppnå ett bra resultat, entreprenören ska utföra arbetet fackmässigt. En grundläggande fråga för beställaren blir då om entreprenören verkligen kan detta med putsfasader. Om svaret är nej, leta upp en bra konsult som ska arbeta som projektledare alternativt kontrollant under entreprenaden så att det blir rätt gjort. Problemet blir att hitta en konsult som verkligen kan det denne utger sig för att kunna. En generalentreprenad (AB04) är alltid att föredra i putsentreprenader. Ta hjälp av en kunnig konsult som kan både undersöka, föreskriva rätt material och metoder samt hjälpa till att handla upp rätt entreprenör.

Om du har en putsad fasad – vem ska man kontakta innan en renovering?
Organisationen Mur och Putsföretagen är en bra början. Mur och Putsföretagen är en sammanslutning av duktiga putsentreprenörer och de kan tipsa om bra konsulter samt ge råd om bra entreprenörer i närheten av objektet. Tumregeln är att konsulten och entreprenören ska kunna lämna bra referenser på liknande bra utförda projekt.

Vad får man absolut inte missa?
Som beställare, även om du har en konsult, missa inte att dokumentera arbetets fortgång, alternativt ge konsulten i uppdrag att dokumentera arbetets fortgång. Ta fotografier – en bild säger mer än tusen ord.

Hur ofta ska man dokumentera?
En putsentreprenad går långsamt men en gång i veckan är lagom. Varje moment har betydelse. Fotografera därmed vid varje nytt moment. En regel kan vara att inget nytt lager ska på förrän man fotat det lager som ligger.

Vilka vanliga fel finns det i samband med en putsentreprenad?
Att färger påförs för tjockt eller att det är för dåligt målat. Vanligt fel är även att entreprenören gjort fel materialval. Svaret är generaliserat då det som i alla andra sorters entreprenader kan dyka upp alla möjliga fel.

Hur undviker man att fel uppstår?
Under själva entreprenaden är en tät dialog med samtliga inblandade parter i entreprenaden viktig. Det är viktigt att lyfta de problem som uppkommer under entreprenaden och lösa dem kontinuerligt. Putsentreprenader tar även sin tid och det går inte att jäkta. Kvalitet är nära relaterat till tid. Detta strider ofta mot de korta byggplaner som råder vid dagens entreprenader.

Priset och kvalitet, samspelar det?
Du får nästan alltid vad du betalar för. Räkna med att det billigaste priset är det sämsta du kan få, undantag kan dock finnas. Tid är det viktigaste vid putsentreprenader. Eftersom tid är pengar så kostar det mer. Ett råd är att ta in minst tre anbud eller offerter för att få bra konkurrens och en bra överblick om vad de åtgärder man önskar göra kostar. ■



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

Går det att köpa sig fri från tomträttsavgälden?

I dag bor hundratusentals svenskar i bostadsrättsföreningar som inte äger marken under föreningens byggnader. Istället betalar föreningen en årlig avgift till kommunen genom något som kallas tomträttsavgäld. Det är alltså kommunen, eller staden, som äger marken – och hyr ut den till fastighetsägaren.

AV **JAKOB GROMER**

Tomträttsavgälden regleras var tionde år och baseras på markens värde, därför kan avgälden variera stort beroende på var i staden fastigheten står. Avgälden varierar också beroende på vilken kommun du bor i. Vissa kommuner tar ut 100 procent av taxeringsvärdet medan andra kommuner tar ut mindre.

– I takt med att markvärdena stigit kraftigt de senaste årtiondena, särskilt i landets större städer, har avgälderna gjort detsamma. För vissa föreningar i Stockholm, Göteborg och Malmö innebär de nya nivåerna en fördubbling av den tidigare markhyran. I slutändan innebär det högre boendekostnader för de boende, säger Anders Lago, förbundsordförande på HSB.

Tomträtten infördes 1907 med syftet att främja bostadsutvecklingen i samhället, samtidigt som staten inte skulle gå miste om markens värdeökning som samhällsutvecklingen medför, eller själva behöva bebygga alla tomter. Under de senaste årtiondena har marktaxeringsvärdet för många tomträtter i storstäderna ökat kraftigt och föreningar som inte äger tomten under byggnaden kan tvingas chockhöja boendeavgifterna när avgäldshöjningen väl kommer. En lösning på detta är att köpa loss tomträtten från staden genom att ansöka om ett så kallat friköp hos exploateringskontoret, något som visat sig vara enklare sagt än gjort.



Anders Lago, förbundsordförande på HSB.

TAR VI SVERIGES STÖRSTA KOMMUN Stockholm som exempel visar statistik att endast 10 procent av de bostadsrättsföreningar som ansökt om friköp mellan 2016 – 2020 har fullföljt köpet. Störst andel ansökningar kom in 2017 till följd av kommunfullmäktiges nya beslut om höjda tomträttsavgälder för flerbostadshus. Enligt exploateringskontoret har Stockholm stad generellt sett en restriktiv hållning när det kommer till friköp – på grund av de många utvecklingsplaner som staden har. De undersöker även om marken är av strategisk vikt för staden att äga inför framtida utveckling, vilket kan göra det svårare för bostadsrättsföreningar i attraktiva områden att genomföra ett friköp.

Men vad är då orsaken till att så få bostadsrättsföreningar fullföljer sina friköpsansökningar? Det är trots allt en lösning för föreningen att ta full kontroll över föreningens kostnader. Johan Nilsson (M), Ordförande i exploateringsnämnden i Stockholms stad säger att han gärna skulle se att fler utnyttjade möjligheten till friköp.

– Vi (Moderaterna, Borätt Forums anm.) är positiva till att exempelvis bostadsrättsföreningar och privatpersoner äger sin egen mark, och skulle gärna se att fler tog tillvara på möjligheten som finns med friköp. Det skulle också ge förutsättningar för bostadsrättsföreningar att ha bättre koll på kostnadsutvecklingen, , säger Johan Nilsson (M) och fortsätter

– Att inte fler utnyttjar möjligheten indikerar att tomträttsavgälden har en attraktiv nivå i jämförelse med att föreningen själv finansierar ett markköp.

VAD TYCKER STOCKHOLMS STADS POLITIKER?



Johan Nilsson, Moderaterna, ordförande i Exploateringsnämnden Stockholms stad

Moderaterna röstade emot höjningen av tomträttsavgälderna under föregående mandatperiod med motivationen att höjningen var alltför drastisk, och föreslog istället att regeringen skulle se över lagstiftningen och lägga fram förslag som möjliggör en årlig indexuppräkning av avgäldsnivåerna. Däremot är vår inställning fortfarande att nivån på tomträttsavgälden ska spegla marknadsvärdet på marken, och att regeringen behöver ändra i Jordabalken så att det blir möjligt med en årlig indexuppräkning av avgäldsnivåerna.



María-Elsa Salvo, Socialdemokraterna, vice ordförande i exploateringsnämnden Stockholms Stad

Inget parti är i praktiken berett att ändra eller ta bort dagens system, ej heller Socialdemokraterna. Däremot tycker vi att det är rimligt att fastighetsägare ska kunna friköpa marken, vilket det också finns möjlighet till för bägge parter och till rimliga villkor.

Men Anders Lago har en annan syn på statistiken från exploateringskontoret. Han tror att andelen friköp bland bostadsrättsföreningar är så låg för att bostadsrättsföreningarna inte har en rimlig chans att faktiskt genomföra friköpet.

– I teorin är det möjligt. Men gällande villkoren gör friköpet omöjligt av två anledningar. För det första är det tveksamt om föreningen skulle beviljas ett så pass stort lån. För det andra skulle det innebära en alldeles för hög ekonomisk risk för en bostadsrättsförening. Det är anledningen till den låga graden av friköp, säger Anders Lago.

HAN MENAR ATT I GRUND och botten är tomträtten en bra idé, men det som ursprungligen var en viktig del i ett bostadssocialt stödsystem har med tiden omvandlats till ekonomisk osäkerhet för boende, och en betydande intäktskälla för staden. En summa som enligt honom uppgår till cirka 1,6 miljarder kronor varje år bara i Stockholm.

– Pengar som till stor del kommer från bostadsrättsinnehavares plånböcker och riskerar att skapa stora sociala konsekvenser, säger Anders Lago.

Han menar att till en början måste avgäldsräntan anpassas till dagens ekonomiska miljö, samtidigt som möjligheten till friköp för bostadsrättsföreningar måste underlättas.

– Av praxis framkommer att friköpspris kan sättas tämligen lågt, utan att det blir fråga om enskilt gynnande. Vi vill se likställda friköpsvillkor mellan flerbostadshus och villor, och att föreningar får köpa marken till mer rimliga villkor än i dag. Det behöver även införas en spärregel som begränsar avgäldshöjningen för bostadsrättsföreningar, precis som för småhusägare, avslutar Anders Lago. ■



Likviditetskris? Bokslutsångest? Moderniseringsdrömmar?

Håll ut, snart lanserar Borätt Forum färdiga paket med kunskapshöjande kurser och skräddarsydda lösningar inom ekonomi. Utbildningarna kommer att finnas tillgängliga både i digitala mötesformat och e-learning.

Mer information i nästa nummer av tidningen Borätt.

info@borattforum.se

BORÄTT forum

Kaffesugna – se hit!

Vi får ofta höra att ni vill träffas. Ja ni styrelsemedlemmar och grannföreningar, för att dela erfarenheter med varandra. Vi tror att den fysiska kontakten blir allt viktigare och något som inte kan ersättas av nya tekniska lösningar – därför bjuder Borätt Forum in till kafferep!

Vi bokar upp lokal, bjuder på kaffe med kaka och skapar en trevlig mötesplats för er. Hit kommer ni som vill dela erfarenheter inom styrelsearbetet och lära av varandra, samtala och ha en trevlig eftermiddag. Inget inträde, inga förpliktelser.

Vi hoppas att vårt kafferep kan bli en återkommande aktivitet, och att vi kan anordna kafferep land och rike runt. Vi vill därför veta var ni vill mötas. Mejla in ert intresse till oss på info@borattforum.se så kommer vi så snart som möjligt att servera kaffe till styrelsemedlemmar på just er ort!

08 - 520 252 02 **info@borattforum.se** **borattforum.se**

”Det kan mycket väl finnas specialkompetens bland medlemmarna”

Stämmosäsongen är över och i många bostadsrättsföreningar är det kanske en ny ordförande eller nya styrelsemedlemmar som ska påbörja sitt arbete för föreningens bästa. Det är inte alltid en lätt uppgift att ta sig an ett ansvarsfullt arbete som innehåller stora ekonomiska värden och där många människors privatekonomi påverkas av beslut om föreningens förvaltning. Jag belyser i den här artikeln några punkter som kan bidra till att skapa struktur och långsiktighet i styrelsearbetet.



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

SKAPA EN BILD AV KOMPETENS OCH FÖRDELA ANSVAR

En styrelse består ju av människor med varierande bakgrund och olika kompetens och erfarenhet. Det som förenar är uppdraget att förvalta föreningen. Det är klok politik av ordföranden att inventera de kunskaper som styrelsen besitter. För en diskussion om det, notera specialområden och använd kunskaperna för att skapa utskott och arbetsgrupper runt de aktuella frågor som föreningen har på sitt bord. Ytterligare en god idé är att också göra detsamma bland föreningens medlemmar. Det kan mycket väl finnas specialkompetens bland medlemmarna som kan vara mycket behjälplig i någon särskild fråga. Gör en förteckning som kan användas när behov uppstår.

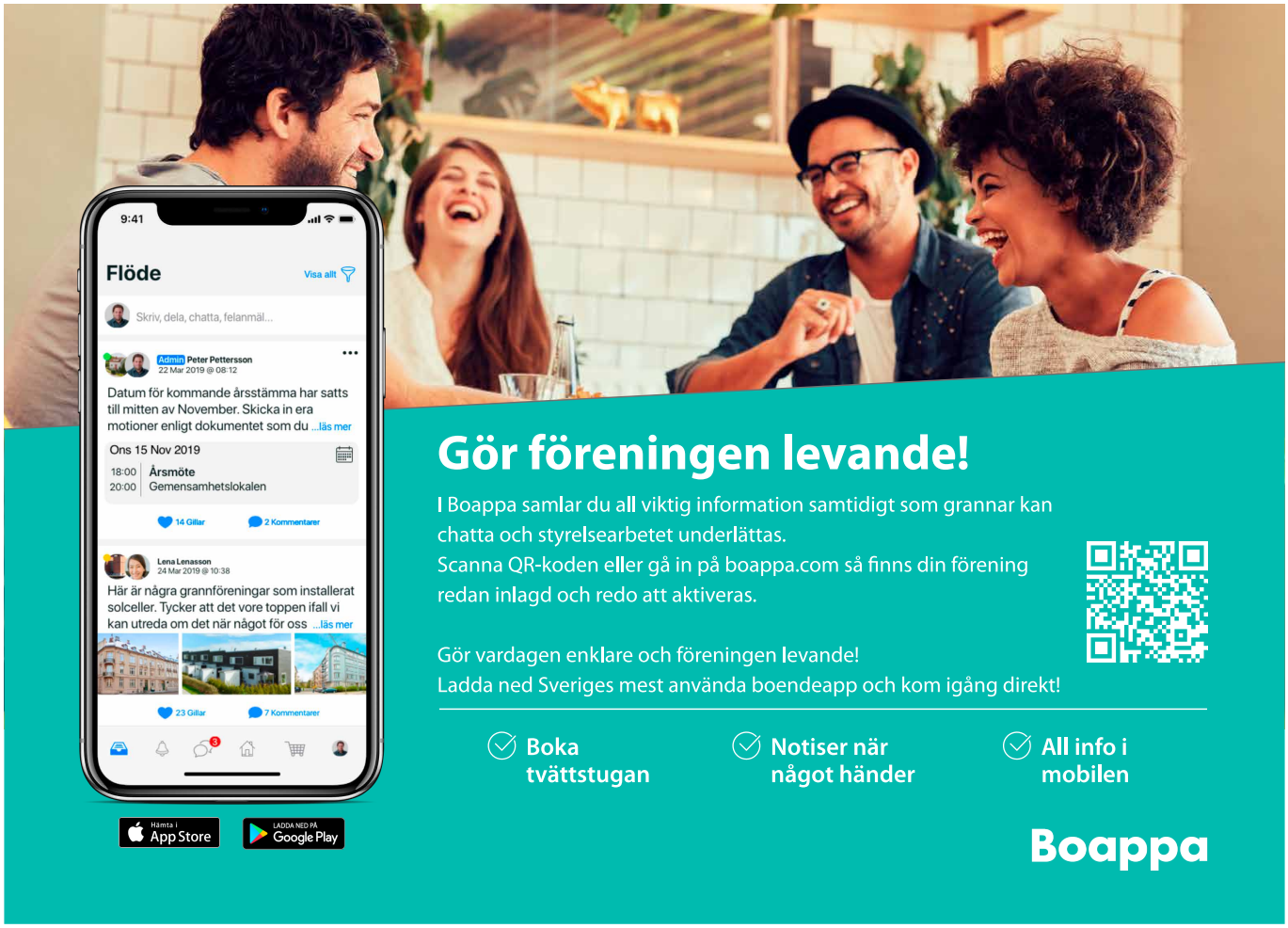
HA EN LÅNGSIKTIG PLAN

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen är de två största uppgifterna för styrelsen och av det ansvaret följer att man måste ha ett längre perspektiv. Att sköta fastigheten är en komplex fråga. Investeringar ska göras i tid och spridas ut på ett lämpligt sätt över tid. På ett sätt är den tekniska förvaltningen enklare – för att den är svår. Här bör styrelsen ta hjälp – gärna av den som sköter den tekniska förvaltningen – och i annat fall av kompetent extern teknisk konsultkompetens. Styrelsen är kravställare och bör ha en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt, detta för att alla byggnadskomponenter i fastigheten ska komma med. Där ska framgå vilka underhållsbehov som finns och när de är lämpliga att genomföra. Förslagsvis lägger man också in de investeringar som styrelsen vill göra av andra skäl som till exempel tvättstuga, trivselrum, uthyrningsrum etcetera, samt investeringar för att sänka kostnader eller anpassa sig till nya krav som till exempel värme och ventilation eller energi.

Den ekonomiska planen bör ge en god bild av var föreningens ekonomi är på väg, inklusive de investeringar och underhåll som ingår i den tekniska planen ovan. Därutöver bör den ge uttryck för styrelsens ambition att på sikt förbättra föreningens ekonomi med till exempel uthyrning av lokaler, ta icke använda ytor i bruk, amorteringar av lån, upphandlingar av bank etcetera.

SKAPA EN ÖVERSIKTLIG BILD OCH FÖRANKRA HOS MEDLEMMARNA

En bra och väl fungerande förening kännetecknas av att det finns god kommunikation och att styrelsens arbete kännetecknas av en vilja att förankra och beskriva hur ställningen är i föreningen och vart den är på väg. Informationskvällar, nyhetsbrev, arbetsdagar med mera har sin plats, men lägg också lite energi på att göra en översiktlig bild av de aktiviteter som är planerade och där var och en kan se vad som gjorts, vad som är planerat och vad som möjligen reviderats. Det finns en mängd olika modeller som kan användas för detta – men med vilja och engagemang kan en styrelse hantera det själv. I nästa artikel ska jag beskriva en metod som är enkel och tydlig. Till dess – ha en härlig höst och var rädda om varandra! ■



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



Medlemmar beredda att betala för miljöinvesteringar och bastu

Enligt Sveriges Bostadsrättsrapport 2020 är landets bostadsrättsägare villiga att betala en högre månadsavgift för exempelvis miljöinvesteringar, gemensamma utrymmen samt trygghet och säkerhet.

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

– RAPPORTEN VISAR ATT närmare var tredje bostadsrättsägare, 28 procent, är beredd att betala en högre månadsavgift om denna leder till miljöinvesteringar, vilket är glädjande, säger Markus Pålsson, affärsområdeschef Sveriges BostadsrättsCentrum.

I miljöinvesteringar kan exempelvis energibesparande åtgärder ingå, solceller, laddningsstolpar, men också satsningar på hållbarhet och miljövänlig sopsortering. Undersökningen visar att kvinnor i större utsträckning är villiga att betala en högre månadsavgift för att föreningen ska göra miljöinvesteringar. Män föredrar digitala investeringar.

– Smarta och uppkopplade produkter är en stor del av våra liv, men här lyckas inte bostadsrättsföreningarna hålla samma takt som utvecklingen. Enligt rapporten anser 33 procent att deras förening i låg eller mycket låg utsträckning är digitaliserad medan åtta procent inte anser den vara digitaliserad alls, säger Markus Pålsson.

DIGITALA LÖSNINGAR GER TRYGGHET. De digitala investeringar som bostadsrättsägare helst önskar är smarta lås, smart belysning och smart porttelefon.

– Önskningar som är kopplade till en ökad känsla av säkerhet och trygghet – som också är ett område man är beredd att betala extra för, säger Markus Pålsson.

Rapporten visar att nästan hälften menar att obehöriga i trapphuset bidrar till otrygghet, ett problem som föreningarna skulle behöva arbeta mer aktivt med. Här handlar det om enkla medel som inte behöver kosta mycket pengar.

– Exempelvis kan styrelsen se till att det finns rutiner för hur ett starkt skalskydd bibehålls, genom bland annat regelbundet byte av portkod och kontroll av fastighetens yttre delar såsom fönster och dörrar, säger Markus.

KAMERABEVAKNING OCH BÄTTRE KOMMUNIKATION. När det gäller säkerhetsåtgärder som svenska bostadsrättsägare önskar sig i anslutning till boendet toppas listan av kamerabevakning, brandsläckare i fastigheten och belysning med sensorer. Inte långt efter kommer hjärtstartare i fastigheten och organiserad grannsamverkan.

– Värt att notera är att omkring en fjärdedel av bostadsrättsägarna inte vet om deras förening jobbar med frågor som rör de boendes säkerhet, samtidigt som 43 procent av föreningarnas styrelseledamöter menar att de i hög eller mycket hög utsträckning gör det. Något som i grund och botten beror på kommunikationsbrist. Att arbeta med säkerhetsfrågor handlar inte minst om att informera de boende kring vad styrelsen faktiskt gör. Upplys de boende genom informativa månadsutskick eller på stämman, tipsar Markus. ■

För vad av följande skulle du vara beredd att betala en högre månadsavgift?

- Miljöinvesteringar 28 %
- Gemensamma utrymmen med pool, gym eller bastu 28 %
- Säkerhetslösningar 26 %
- Oförutsedda utgifter i fastigheten 26 %
- Digitala investeringar 17 %
- Förvaltningstjänster (ekonomiska, tekniska, juridiska osv.) 14 %
- Slippa delta på städdagar 9 %
- Jag skulle ej vara beredd att betala en högre månadsavgift 23 %

Sveriges Bostadsrättsrapport 2020 är en riksrepresentativ undersökning genomförd av Ipsos NORM på uppdrag av SBC. 1 000 bostadsrättsägare har gett sin syn på svenska bostadsrättsföreningar utifrån ett ekonomiskt, juridiskt, trygghet och säkerhet samt digitaliseringsperspektiv.

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 i dag? 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

GE Gullikssons El

PreBad By PartGroup



Behövs det tydligare riktlinjer för takarbeten?

För taksäkerhet finns en branschstandard – men vad finns för takläggning? – Det går inte att lagstifta om hur en taklucka ska se ut, men det finns riktlinjer som har med avstånd och höjd att göra. Det är väldigt noggrant reglerat just för plåtarbeten, säger Hans Johansson, CC Plåt och hänvisar till referensverket Hus AMA 18.

TEXT OCH FOTO **MAJ STABERG DALMAN**

I Spånga i nordvästra Stockholm är Hans Johansson från CC Plåt i full gång med att renovera ett tak på en flerfamiljsfastighet.

– Riktlinjerna kan uppfattas olika från fastighetsägare till fastighetsägare. Garantitiden som lämnas på utfört arbete är minst lika viktig som att takpannor håller och att takfärgen inte flagnar i första taget.



– Sköter fastighetsägaren sitt tak med årliga översyner kan taket hålla i många år. Ytterligare en sak är att försäkringsbolag kan neka ersättning om taket rasar in eller får läckage och som grund för beslutet visa på bristande underhåll, säger Hans Johansson.

Ett tak är en inte lika synlig del av en fastighet som exempelvis en fasad och därför är många fastighetsägare mer villiga att lägga pengar på att renovera husfasaden eller utemiljön.

För att slippa dyra överraskningar är det bra att göra en årlig översyn av taket i en flerfamiljsfastighet. Det är inte regelrätt besiktning, som för övrigt bara en auktoriserad besiktningsman gör, utan en översyn som görs av en takläggare.

Lämplig tidpunkt är sen höst då löven har fallit av träden och man rensar vattenvägar som hängrännor från löv och skräp. Även vintertid görs en översyn i vissa fall.

– Vi går upp och undersöker taket och skriver sedan en form av statusbeskrivning av taket och vad som behöver åtgärdas. Det kan vara att taksäkerheten behöver kompletteras eller att takplåten eller skorstenarna behöver målas.

SVÅRT ATT HITTA BRA PERSONAL

En av de större utmaningarna i dag vid takläggning är att hitta kompetent personal. På utbildningar för plåtslagare står många platser tomma, och i Stockholmsområdet finns i dagsläget bara en enda utbildning för plåtslagare.

– Det är svårt i dag att rekrytera unga människor till att jobba med tak. Det är ett fritt yrke men vi är utomhus även i regn och snålblåst och det anser många vara för tuffa arbetsförhållanden. Men frågar man de som valt plåtslagaryrket så pekar de på friheten.

Det är inte bara uppe på hustaken som plåtslagare och takläggare arbetar utan även stora takterrasser som ofta drabbas av läckage, är deras arbetsplats. Piskbalkonger var förr i tiden nödvändiga innan dammsugaren tog över jobbet. I dag finns dessa balkonger fortfarande i många hus och orsakar fuktproblem.

– På pistbalkonger samlas det mycket snö och regn. Där har vi gått in och byggt om och lagt tak över för att förhindra att fuktskador uppstår. Takterrasser

är ett elände – de är gjorda för hus i Frankrike och inte för det fuktiga klimatet i Sverige, säger Hans Johansson.

Taksäkerhetskommittén har tagit fram en branschstandard för den del av taksäkerhet som utgörs av den utrustning som är väl synlig på taket som tak- och väggstegar, gångbryggor, snörasskydd med mera. Kommittén består av Plåt & Ventföretagen, Skorstensfejaremästares Riksförbund, Fackföreningarna Byggnads och Kommunal.

– Vår uppgift är att se till att de regler som Arbetsmiljöverket ställer på arbetsmiljön efterlevs på ett bra och effektivt sätt. Boverket har också regler för taksäkerhet men problemet är att de ställer lägre krav än vad Arbetsmiljöverket gör, säger ordförande Hans Eriksson. Grunden för Taksäkerhetskommitténs branschstandard är riskanalyser av de arbetsuppgifter som förekommer på tak och utifrån dessa har man tagit fram rekommendationer om vad som behövs i form av taksäkerhetsanordningar.

DETTA GÄLLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR:

En fastighetsägares ansvar för taksäkerhetsanordningar är att följa riktlinjer och standarder enligt Boverkets regler vid enklare arbeten som takskottning, sotning och statusbesiktningar.



– En BR-förening som står inför ett byggprojekt bör alltid ha en projektledare som är kunnig i både de byggrelaterade frågorna och i de arbetsmiljörelaterade frågorna, säger Hans Eriksson, ordförande i Taksäkerhetskommittén.

– Det är allvarligare om det exempelvis gäller ett stort projekt som ett vindsprojekt eller montage av solpaneler. Entreprenören har som arbetsgivare huvudansvaret för arbetsmiljön för sina anställda men även BR-föreningen har som juridisk person ett samordningsansvar för arbetsmiljön under byggprojektet.

Ett sätt för BR-föreningen att slippa ansvaret är att avtala med entreprenören om att överlåta ansvaret på denne.

– En BR-förening som står inför ett byggprojekt bör alltid ha en projektledare som är kunnig i både de byggrelaterade frågorna och i de arbetsmiljörelaterade frågorna, säger Hans Eriksson.

Som styrelsemedlem eller boende i fastigheten kan man vara uppmärksam på att de som jobbar på taket har full skyddsutrustning. Om inte så kan man uppmärksamma entreprenören om detta. ■

TAKFAKTA

- Ett tak ska hålla i cirka 50 år men görs en årlig översyn av taket kan ytterligare år läggas till.
- Takkonsulten kan hjälpa till med upphandling av takentreprenör.
- Färgflagor på marken från taket är kännetecken på att taket behöver en ordentlig översyn.
- AMA Hus 18 ger god hjälp för att upprätta förfrågningsunderlag och bygghandlingar för entreprenader.
- Som juridisk person har BR-föreningar en skyldighet att känna till Arbetsmiljöverkets regler för upphandling av byggnads- och anläggningsarbete.
- 2015 skärptes reglerna och det blev strängare krav att skydda sig mot fallrisker.





RENOVERINGS-ANSÖKAN

– *ur styrelsens perspektiv*

Att granska och bedöma en renoveringsansökan kan vara knepigt och kräver en hel del kunskap. Många styrelser väljer därför att skicka uppgiften vidare till föreningens tekniska förvaltare. Men för de styrelser som fortfarande hanterar sina renoveringsansökningar själva har vi tagit fram några bra tips.

AV **BORÄTT FORUM** • FOTO **JENNIFER GLANS**

RENOVERINGSANSÖKAN

Steg ett är att ha en tydlig renoveringsansökan tillgänglig för föreningens medlemmar. På ansökningsblanketten bör det framgå relevant information för medlemmen som ska renovera. Det bör finnas fält som medlemmen kan fylla i med information om vad medlemmen önskar renovera, hur medlemmen ska gå tillväga, vem som ska utföra renoveringen och när de vill påbörja arbetet. Blanketten bör också vara anpassad efter just er bostadsrättsförening och föreningens förutsättningar. Ju tydligare och mer detaljerad blanketten är, desto tydligare underlag kommer ni att få – för att kunna ta ett korrekt beslut. Om ni inte har en renoveringsblankett kan ni kontakta Borätt Forum så hjälper vi er med det.

ORDNINGSREGLER

Ingen gillar när grannen borrar klockan elva på kvällen. Att ha tydliga ordningsregler blir extra viktigt i samband med renovering, då det är lätt hänt att grannar och andra medlemmar blir störda. Se till att föreningen reglerar bland annat vilka tider renoveringen får ske, var skräp och byggnadsmassor ska ställas – och hur länge de får stå där.


FOTO: SÄKER VATTEN AB

Medlemmen bör också anslå i trapphuset att denne ska renovera och vem man ska kontakta om något skulle hända. En bra idé är att baka ihop ordningsreglerna tillsammans med renoveringsansökan, då går de inte att missa!

INTYG OCH CERTIFIKAT

Det finns flera typer av renoveringar som kräver speciella certifikat och behörigheter hos entreprenörerna som utför renoveringen. Några exempel på det är elarbeten och arbete i våtutrymmen. Här är det inte bara viktigt att begära in dessa behörigheter – utan även kontrollera att de är giltiga. De flesta certifikaten går att kontrollera via respektive organisations hemsida. I faktarutan här bredvid har vi listat några vanliga certifikat och var ni kan kolla upp giltigheten.

REGLER OCH LAGAR

Vad säger bostadsrättslagen? Att ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten samt annan väsentlig förändring av lägenheten kräver styrelsens godkännande. Ingrepp i bärande konstruktion betyder att medlemmen vill riva bärande konstruktion, till exempel en vägg. För att godkänna en sådan renovering rekommenderar vi att styrelsen kräver att medlemmen anlitar en konstruktör som kan garantera att det är möjligt utan att det påverkar fastigheten. När det kommer till ingrepp i ledningar för avlopp och värme handlar det ofta om badrums eller köksrenoveringar. Eftersom dessa typer av renoveringar mer eller mindre alltid påverkar föreningens ledningar krävs det godkännande från styrelsen. Ett annat exempel är om medlemmen vill ta bort eller flytta ett element, eftersom det kan påverka fastighetens värmesystem måste ändringen godkännas av styrelsen. Förutom bostadsrättslagen gäller även bostadsrättsföreningens stadgar. Därför är det viktigt att ha koll på dessa innan man godkänner en renovering.

LIKHETSPRINCIPEN

Vid en renoveringsansökan är det viktigt att ni tänker på likhetsprincipen. Kort sagt betyder den att styrelsen ska behandla alla medlemmar likvärdigt. Ett tidigare styrelsebeslut kan faktiskt påverka framtida beslut. Dock bör man veta att likhetsprincipen ska utredas enskilt vid varje fall. Det betyder att en granne faktiskt kan få flytta köket, medan den andre inte får det – beroende på hur förutsättningarna för en ”köksflytt” ser ut i respektive lägenhet.

RENOVERINGSREGISTER

Vem har renoverat och vad renoverades? Det är inte många bostadsrättsföreningar som har koll på renoveringshistoriken i medlemmarnas lägenheter. Att föra ett renoveringsregister är ett perfekt sätt att hålla koll på historiken. I registret kan man till exempel föra dokumentation om vad som har renoverats, när det renoverades, vilken lägenhet renoveringen utfördes i och vilket företag som utförde renoveringen.

ANLITA PROFESSIONELL HJÄLP VID OSÄKERHET

Om en medlem i er förening vill genomföra en omfattande renovering som innebär allt från badrumsrenovering till rivning av väggar rekommenderar vi att anlita professionell hjälp. Det är viktigt att inget lämnas åt slumpen, både för medlemmen och föreningens skull. ■

INTYG OCH CERTIFIKAT

Svensk våtrumskontroll GVK: *gvk.se*
Byggkeramikrådet BBV: *bkr.se*
Säker Vatten: *sakervatten.se*
Elarbeten: *elsakerhetsvarket.se*



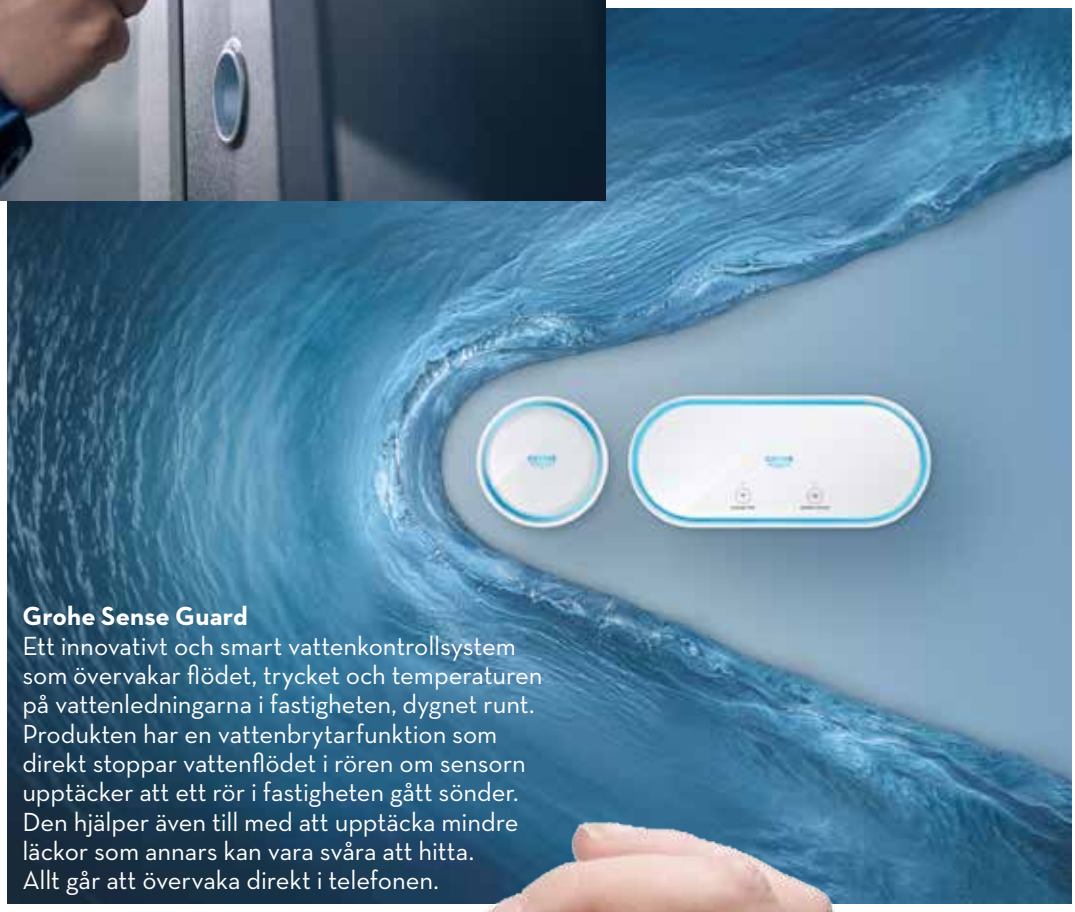
Statistiken visar att badrum utförda av auktoriserade GVK-företag fortsätter att vara i en klass för sig när det gäller vattensäkerhet. Av de 1800 installationer som kontrollerades 2018 visade sig 97 procent av golvbrunnarna vara felfria. Statistik från stickprovskontrollerna visar svart på vitt att valet av entreprenör har stor betydelse.



ILOQ S50 Låscylinder
ILOQ S50 är en låscylinder som är helt elektronisk där mobiltelefonen fungerar som både nyckel och kraftkälla. Du öppnar iLOQ S50 -låset genom att hålla mobiltelefonen mot cylinderns vred. En NFC-radio i låscylindern hämtar den energi som behövs för att öppna cylindern. Tack vare låsets väldigt låga energibehov kan tiotusentals lås öppnas med en fulladdad mobiltelefon.



Seek Thermal
Förvandla din telefon till en värmekamera. Med hjälp av den här produkten kan du snabbt se om det läcker in kyla någonstans i fastigheten eller lägenheten. Du kopplar bara in den i din telefon, öppnar upp kameran – så har du en värmekamera.



Grohe Sense Guard
Ett innovativt och smart vattenkontrollsystem som övervakar flödet, trycket och temperaturen på vattenledningarna i fastigheten, dygnet runt. Produkten har en vattenbrytarfunktion som direkt stoppar vattenflödet i rören om sensorn upptäcker att ett rör i fastigheten gått sönder. Den hjälper även till med att upptäcka mindre läckor som annars kan vara svåra att hitta. Allt går att övervaka direkt i telefonen.



Fiberfix Reparationstejp
Tejpen som är hundra gånger starkare än silvertejp. Med FiberFix går det att laga nästan allt i fastigheten. Produkten är framförallt användbar vid vattenläckor. Tejpen är vattentät och klarar värme menllan -30 och 150 grader, samt tryck upp till 4 bar.



Minibrandvarnare
En liten och snygg brandvarnare som enkelt går att fästa med hjälp av dubbelhäftande tejp. Minibrandvarnaren har en optisk sensor som känner av när rökpartiklar bryter ljusstrålen inuti brandvarnaren. Minibrandvarnaren larmar då med ett starkt och genomträngande ljud på 85 dB.

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



”Lägenheten var som gjord för oss”

Efter att ha letat länge efter en lägenhet som passade den stora familjen hittade författaren Denise Rudberg till slut sin drömlägenhet ett stenkast från Karlaplan i Stockholm. Och det bästa av allt? Att området är så lugnt och stilla, trots att det ligger mitt i stan.

AV **JENNY FAGERLUND** • FOTO **KRISTIAN POHL**

Att Denise Rudberg bor på Östermalm med sin familj är ingen slump. Här har hon vuxit upp, och hennes farfars far samt farmor kommer från stadsdelen.

– Östermalm symboliserar trygghet, inte för att det är en trygg plats men för att det känslomässigt är förknippat med en trygg plats för mig, säger Denise Rudberg.

Sitt nuvarande boende hittade hon och maken Henrik efter en tids letande. Med fyra barn krävdes en större lägenhet med många sovrum och badrum.

– På Östermalm är det många sekelskifteslägenheter och de har oftast inte så många sovrum utan består av stora salonger och matsalar.

BLAND ANNAT tittade familjen på ett hus på Djurgården men precis innan köp fick de veta att hela huset var ansatt av termiter. Till slut hittade de den rymliga sjuan på Östermalm, ett stenkast från Karlaplan.

– De tidigare ägarna skulle egentligen flytta hem från London men det ändrades så vi flyttade in i en helt obebodd lägenhet som var totalrenoverad. Lägenheten var som gjord för oss.

Lägenheten är på 240 kvadratmeter och Denise Rudberg beskriver den som en finlandsfärja där det finns sovrum, om än små, till alla och att allt fokus ligger på sällskapsrummen som är stora och rymliga.

Vad är det bästa med området?

– Många vill bo på paradgatorna men här är det tyst och lugnt och jag skulle inte vilja bo någon annanstans. Dessutom har vi en fantastisk balkong i köket som vi älskar att vara på. Vi kommer aldrig att vilja flytta igen.

Familjen har bott i lägenheten i fem och ett halvt år och tidigare var Denise Rudberg även med i styrelsen.

– Jag var med i styrelsen i två år och tycker inte att man ska vara med längre än så. En bostadsrättsförening mår bra av att få in lite nytt blod då och då.

Just att en styrelse ska vara utbytbar är viktigt menar Denise Rudberg. Om man fastnar i gamla hjulspår är det lätt att det blir konflikter och det viktigaste är att styrelsen har en dynamisk funktion. Numera känner Denise Rudberg att hon inte hinner vara med i styrelsen. Med fyra barn, hund och mycket jobb har hon fullt upp om dagarna och i år firar hon även tjugo år som författare.

Hur känns det?

– Jag blev lite rörd själv när jag gick igenom vad jag hade gjort. Av alla dem som ligger på topplistorna är jag en av dem som har hängt med längst.

Och hon har hunnit med en hel del



DENISE RUDBERG

Ålder: 49 år.

Familj: Henrik 49 år, Calle 18 år, Hubbe 17 år, Loppsan 16 år, Adrian 14 år samt labradoren Stina 2 år.

Bor: Bostadsrätt på Östermalm samt radhusbostadsrätt på Värmdö (sommarhus).

Gör: Författare.

Aktuell med: En andra allians (andra delen i serien om Kontrahenterna) samt Tio grisar nere (elegant crime-serien om Marianne Jidhoff).

under sina tjugo år som författare; skrivit mer än 30 böcker, skrivit en radiopjäs, drivit podd, radio- och tv-program. När hon ser tillbaka på sin karriär och vad som har hänt i branschen tycker hon att den största skillnaden handlar om hur vi ser på böcker i dag. Då, när hon debuterade, var det nästan fult att anlita en PR-byrå för att sälja en bok.

– Hela litteratursverige menade att ”en god bok släpper sig själv”. Det var så mycket jante kring det. Men jag sket i allt och gjorde en helt annan typ av lansering.

Satsningen gav resultat och debuten, Väninnan, fick ett otroligt genomslag. Boken var dessutom den första svenska boken som gavs ut i genren chiclit, en omtyckt genre världen över.

– Jag var någon som stack ut, säger Denise Rudberg och berättar att hon bland annat skrev om varumärken. Inte för att göra reklam utan för att ett varumärke kan vara oerhört gestaltande för en karaktär.

– Något som jag var inne på redan då, och som många arbetar med i dag är att det måste finnas en mänsklig avsändare.

En annan sak som stack ut var att Denise Rudberg skrev om överklassen på ett helt nytt sätt. Reaktionerna var många och blandade. En del journalister hävdade till exempel att Sverige inte hade ett klassamhälle. Något Denise Rudberg menar snarare var en vision.

– Jag har alltid varit en person som har sagt vad jag tycker och jag har aldrig haft några problem att gå först i ledet. Min första bok var ett ganska tidigt feministiskt initiativ där jag ville skriva om kvinnors utsatthet. Huvudpersonen i Väninnan handlar om en kvinna som blir illa behandlad av sin man, berättar hon och fortsätter:

– Mina kvinnliga huvudkaraktärer har eller får alltid väldigt mycket pengar eftersom jag tycker att det finns något självständigt i att en kvinna har sina egna pengar.

Vad är du mest stolt över?

– Att jag har gjort min egen grej hela vägen, jag har inte kompromissat och jag har inte bett om ursäkt och det har blivit väldigt bra. Jag har även vågat mig på nya genrer och vågat lämna saker.

Även om Denise Rudberg har arbetat länge som författare var det inte författaryrket som lockade när hon var barn. I stället drömde hon om att bli bibliotekarie. Senare förändrades drömmen och när hon bodde och studerade i New York under fyra år skrev hon sitt första manus. Efter sex böcker valde hon att byta genre och skriva deckare i överklassmiljö, elegant crime.

Du uppfann en ny genre?

– Mina första böcker var i genren chiclit och jag tycker att det är ett ganska nedsättande ord, ungefär som att man säger ”akta, det kommer ett tjejkast”. Jag ville inte att någon annan skulle sätta genren på mig och kalla mina böcker chiclitdeckare, utan jag sa att det var elegant crime.

Böckerna har fått enormt gensvar och nu släpps din tionde bok i serien. Hur kom du på idén till Marianne Jidhoff?

– Jag var ute och föreläste ganska mycket och pratade om mina två mormödrar och min farmor och hur mycket de hade betytt för mig. När de dog blev det ett massivt sorgearbete. Just då skrev jag min sjätte bok, Åse, men jag kände att jag inte visste om jag kunde skriva mer innan jag insåg att jag kanske måste skriva på ett annat sätt.

– Jag ville göra något annat och skriva om någon som hade ett rejält bagage som man inte kunde dumpa. Marianne, är i seriens första del, 55 år, har utflugna barn och är sur på sig själv för att livet inte riktigt blev som hon hade tänkt sig. Det var väldigt spännande att få grotta ner sig i.

Planen är att skriva minst femton böcker i serien och i den tionde boken som kommer ut i dagarna får läsarna, förutom en nutidshistoria, även följa Marianne som ung.

Förutom serien om Marianne Jidhoff har Denise Rudberg skrivit en historisk serie, Kontrahenterna, som utspelar sig under andra världskriget. Böckerna handlar om signalspaning på Karlaplan och framförallt om karaktärerna som arbetar med det. Även här har Denise Rudberg blivit inspirerad av sina två mormödrar och sin farmor.

– Det var väldigt kul att skriva om kvinnohistoria och hur man levde förr med allt från mensskydd och smink till hur man lagade mat med ransoneringar.

Vad var den största utmaningen med att skriva en historisk trilogi?

– Språket och tempot. Min farmor var en stursk person och en modig kvinna men jag har fått tona ner mina karaktärer för att de ska verka trovärdiga. Det har varit svårt att hålla igen ibland men jag var tvungen att kuva karaktärerna när jag egentligen ville blåsa på rent dramaturgiskt. Men ju längre tid som går i serien desto mer trygghet hittar kvinnorna via varandra.

Du skriver ju mycket om överklassen, är det en miljö du själv rör dig i?

– Jag är uppväxt på Östermalm, och jag har definitivt gjort någon form av klassresa, men jag kommer aldrig tillhöra överklassen. Det gör man inte om man inte är född i den eller har sjukt mycket pengar.

– Jag tycker att det är bra att det är någon som lyfter på alla stenar. På Östermalm finns en stor del av dem som har makten i Sverige och jag tycker att det är viktigt att prata om det. Klassskillnaderna har aldrig varit större och det finns stora utmaningar med det.

Vad är den största utmaningen med att vara författare?

– Att alltid stå med fingret i luften. Att våga vara modig och testa nya saker. Ett författarskap som skriver samma sak efter tjugo, trettio år, nej, det kan jag inte kalla att vara modig.

– Jag tror man dödar sitt eget författarskap om man inte förnyar sig. Jag tycker det är urhärligt med författare som vågar ha en lång serie men också vågar testa nya saker. ■



5 SMULTRONSTÄLLEN PÅ ÖSTERMALM

Valhallabageriet på Östermalmsgatan. En riktigt fin pärla.

Stim, grill på Narvavägen.

Icabanér som är en jättemysig affär. Det är förmodligen en av Sveriges minsta Ica-affärer men den är så välsorterat och har fantastiskt bra kött.

PA & Co Dit har jag gått dit sedan jag var sexton år. Nu har jag kontor i samma hus.

KMK på Strandvägen som är ett båtcafé. Tidigare var det en gammal båtmack som numera är ombyggt till café.

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



RUT & ROT

Vad är det som gäller?

En bostadsrättsförening kan inte få skattereduktion i form av RUT och ROT. Det kan däremot bostadsrättsinnehavaren. Nytt från 1 januari i år är att enbart elektroniska betalningar gäller, alltså inte kontanta betalningar eller presentkort.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Exempel på elektronisk betalning är betalning med kontokort, betalning med stöd av BankID eller betalning med Swish. Även en betalning med inbetalningskort på bank eller via e-tjänst är en elektronisk betalning. Betalningen ska innehålla uppgifter om avsändare, mottagare, belopp och tidpunkt och ska förmedlas av en betaltjänstleverantör, exempelvis en bank eller ett annat kreditinstitut.

Du kan få skattereduktion på max 50 000 kronor per person och beskattningsår, och max 30 procent på arbetskostnaden för ROT och 50 procent för RUT. Generella regler är att de gäller för arbeten i lägenheten, alltså innanför de yttre väggarna. Detta innebär att man inte kan göra avdrag för att byta tak eller fönster, bygga en altan eller renovera balkongen.

– Det uppstår ibland frågetecken, inte minst om bostadsrätten består av en villa eller ett parhus. Många tror att man kan byta tak eller fönster som andra villaägare – och få skattereducering på det. Men det går inte på grund av ägandeformen. Det är viktigt att tänka på att det är olika regler som gäller för bostadsrätter och så kallade småhus, säger Marcus Jakobsson på Skatteverket.


Marcus Jakobsson, Skatteverket.

Du måste äga bostaden för ROT-avdrag. En annan vanlig missuppfattning gäller ägandet. Det är den som äger bostaden som kan göra avdrag – oavsett om man är gift eller ej. Står en ägare på bostaden så ges max 50 000 kronor i skattereduktion, om det är två ägare är summan max 100 000 kronor. Man måste också äga bostaden under den tid som arbetet utförs.

– Det låter kanske självklart, men ibland får man nyckeln innan kontraktet börjat gälla och släpper in hantverkarna för att renovera innan inflyttning. Men då gäller inte ROT-avdraget. Vill man kunna dra av så är det bäst att vänta tills man står som ägare på pappret, säger Marcus och poängterar att skattereduceringen enbart gäller för arbeten där man bor – inte för bostäder man äger och exempelvis hyr ut.

BETALAR DU TILLRÄCKLIGT MYCKET SKATT?

Det man ska tänka på innan man ansöker om RUT/ROT-avdrag är om man kommer att betala tillräckligt mycket skatt under inkomståret. På Skatteverkets hemsida kan man räkna ut hur mycket man behöver betala i skatt för att nyttja skattereduceringen.

– Godkännandet från Skatteverket är preliminärt och det är upp till var och en att hålla koll på sin egen ekonomi, säger Marcus.

Vet man inte vad man kommer att tjäna under året, och kanske misstänker att det inte är tillräckligt för skattereduktion ska man vara lite försiktig. Om man tjänat mindre än vad som täcker skattereduceringen blir man betalningsskyldig vid deklarationen.

Exempel på sådant du kan få skattereducerat:

- Slipa och byta golv, tak och väggmaterial.
- Sätta kakel och klinker.
- Montera platsbyggda garderober och bokhyllor.
- Installera och komplettera elcentraler (proppskåp).
- Passa barn.
- Hjälpa till med läxor och annat skolarbete, men högst 10 procent av tiden vid varje barnpassningstillfälle.

Exempel på sådant du inte kan få skattereducerat:

- Reparera och underhålla staket, murar, båtbryggor, balkonger och altaner samt tillhörande räcken.
- Arbete på gemensamma ytor, till exempel trapphus och entréer.
- Bekämpa skadedjur.
- Montera markiser, persienner, lamellgardiner, rullgardiner eller solskydd.
- Installera och reparera larm eller övervakningskameror.
- Arrangera barnkalas eller liknande aktiviteter.
- Betala för transport vid hämtning och lämning av barnet vid förskola, grundskola, fritidsaktiviteter och liknande.

Läs mer på: www.skatteverket.se

Binab TÄTSKIKT

binabnordic.se







Funktionella och estetiska tätskiktslösningar

Binab utför tätskiktsarbeten och totalentreprenader vid bland annat gårdsrenoveringar, parkeringsdäck och bjälklagsrenoveringar.

Med Binab som entreprenör säkerställer ni trygga och innovativa lösningar på alla era utmaningar.

Med egen tillverkning av gjutasfalt och högsta krav på leverantörer erbjuds ni marknadens miljövänligaste produkter.

KONTAKT
niklas.andersson@binabnordic.se
070-832 16 04

jimmy.sjogren@binabnordic.se
070-832 16 05

– Tänk också på betaldatumet – det styr när man får själva avdraget. Betalar man för arbete som gjorts detta år, 2020, så tas det upp i deklarationen 2021. Arbeten som görs vid årsskiftet kan bli struliga, man kanske får en faktura i december men betalar inte förrän i januari och då hamnar skattereduktionen på nästa år. Har man gjort ett stort jobb, eller flera jobb, och vill kunna nyttja RUT och ROT detta år ska man se till att betala innan årets slut, säger Marcus.

FYRA NYA TJÄNSTER PÅ FÖRSLAG

Nuvarande form av avdrag har funnits sedan 2009. I mitten av augusti lades det fram ett förslag på att RUT ska utökas med fyra nya tjänster. De nya tjänsterna omfattar tvättinrättning samt transport av tvätt, möblering av bostad och montering av möbler, transport av bohag till andrahandsbutiker som loppmarknader och enklare tillsyn av bostad. Det föreslås också att taket för RUT ska höjas till 75 000.

– Detta är ett förslag som ligger på bordet just nu. Om remissen går igenom så gäller de nya reglerna från 1 januari 2021. ■

TÄNK PÅ DETTA

- Se till att företaget du anlitar har F-skatt.
- Den du anlitar får inte vara släkt med dig.
- Se till att vara överens om följande innan arbetet påbörjas: Vad som ska utföras, avdragets storlek och hur det ska fördelas, betalningen och vem som är betalningsansvarig om Skatteverket inte godkänner avdraget.
- Makar och sambor kan flytta avdraget mellan varandra.

GR AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

Genom att spola fastighetens stammar regelbundet **undviker du höga självrisker** hos försäkringsbolagen. På köpet slipper du illaluktande och bubblande avlopp.

Vi använder en metod som tillåter högre tryck vid spolningen än normalt. Trycket är mellan 100 och 450 kilo beroende på stammarnas kondition och beläggningsgrad.
Vid stamspolning använder vi alltid hetvatten.

Jour dygnet runt!
08-795 75 10
info@gr-avloppsrensning.nu
www.gr-avloppsrensning.nu

ISO-certifierade

GR Avloppsrensning AB

BRF GRÄNGEN I ÅRSTA:

Lokalkonvertering bekostade dränering

Goda referenser och ett attraktivt avtal, en totalentreprenad, gjorde att styrelsen i Brf Grängen valde Gleipnergruppen när man fattat beslut om att konvertera två lokaler till lägenheter.
– Vi tyckte avtalet var fördelaktigt då det innebar att föreningen inte stod för själva risktagandet, alla oförutsedda händelser som kan uppstå. De skötte också hela processen med bygglovsansökan, säger föreningens ordförande Eva Hammarstedt.

AV **MAJ STABERG DALMAN** • FOTO **KARIN RUTSTRÖM & MAJ STABERG DALMAN**

Efter andra världskrigets slut då bostadsbristen var stor i Stockholmsområdet, bildades HSB Brf Grängen i Årsta. Under åren 1947–48 byggdes 13 hus och i dag har föreningen 242 lägenheter och ett antal lokaler.

Stadsdelen har bevarat sin lummiga charm med högväxta tallar, många öppna gräsytor och gårdar mellan husen för rekreation och lek för barnen. I föreningens trevliga styrelselokal med stora fönsterpartier mot gatan har ordförande Eva Hammarstedt tillbringat mycket av sin tid i styrelsemöten och träffar med entreprenörer.

Under flera år passerade hon två lokaler som tillhörde föreningen, 79 kvadratmeter vardera, varav en stod tom och den andra var uthyrd till en målerifirma, och tyckte att dessa lokaler skulle lämpa sig utmärkt som lägenheter.

– Det var ofta inbrott i lokalerna och även ”ovälkomna gäster” nattetid. Efter diskussion med målerifirman fick vi information om att de bara skulle hyra några få år till, då la jag fram förslaget till de övriga styrelsemedlemmarna. Vi började då undersöka möjligheterna till ombyggnad och de var goda, säger Eva Hammarstedt.



FOTO: MAJ STABERG

Trasiga dagvattenrör under lokalen ställde till problem men entreprenören som nu gör dräneringen har fått dra dessa rör till en samlingskista som fördelar vattnet vidare.

NÄR VÄL BESLUTET var taget efter årsmöte och en extrastämma, var det dags att hitta en entreprenör till ombyggnaden. Innan det arbetet startade krävde en boende att man skulle göra en fuktmätning i lokalerna för att se om det fanns fuktinträngning som krävde behov av dränering. Inga förhöjda fuktvärden noterades och det bedömdes att en dränering inte var nödvändig.

Detta visades sig senare vara helt fel. Tre entreprenörer valdes ut och valet föll slutligen på Gleipnergruppen efter att man funnit att deras referenser var goda.

– Vi fick ett gott intryck av dem och det har känts mycket bra och tryggt under hela byggprocessen, säger Eva



FOTO: KARIN RUTSTRÖM

Två större lokaler konverterades till fyra mindre lägenheter och Brf Grängen fick ett ekonomiskt tillskott som bekostade en del av dräneringsarbetet.

Hammarstedt som blev kontaktperson och representant för föreningen.

Flytta förråd sa Stadsbyggnadskontoret nej till. Det som satte käppar i hjulet var byggnadslovsansökan i vilken föreningen hade ansökt om att få flytta nuvarande lägenhetsförråd mot den stora huvudleden som gick utanför en av lokalerna. Genom att flytta förråden skulle dessa tjäna som ljudisolering mot vägen men det var blankt nej till detta från Stadsbyggnadskontoret.

– Att vi fick avslag för detta berodde på att lägenheterna i så fall skulle hamna i ”fel” väderstreck, mer åt nordvästlig, och ljusinsläppet via fönster skulle därmed inte vara tillräckligt, berättar Eva Hammarstedt.



FOTO: MAJ STABERG

– Att vi fick avslag för flytt av förråden berodde på att lägenheterna i så fall skulle hamna i ”fel” väderstreck, mer åt nordvästlig, och ljusinsläppet via fönster skulle därmed inte vara tillräckligt, berättar Eva Hammarstedt, ordförande i HSB Brf Grängen.

DET ÄR ETT SNÅRIGT regelverk som entreprenörer och bostadsrättsföreningar ska ta ställning till när de gör en nybyggnation. Exempelvis tillgänglighetsregler. Därför hade Gleipnergruppen en auktoriserad tillgänglighetskonsult att arbeta tillsammans med.

Mycket av de tillgänglighetskrav vi har lagstadgat kan vi redan uppmärksamma på ett förstamöte när vi ser lokalen och terrängen utanför, säger Alexander Pishkoohani, vd för Gleipnergruppen. Han är en av grundarna av Gleipnergruppen och den som besöker föreningarna för att utvärdera ytornas förutsättningar.

Från början var planen att de nya lägenheternas entréer skulle vara inne i trapphusen men reglerna tillät inte det. Då fick man ansöka om dispens för detta och lägenheterna fick egna entréer.

– När SBK, Stadsbyggnadskontoret, handlägger bygglovet måste vi visa att hänvisad tillgänglighetsanpassning inte är möjlig eller att åtgärden inte är i proportion med projektets storlek, säger Alexander Pishkoohani.

De boende ovanför lokalerna har haft det ganska bökigt under den här tiden då flera vattenavstängningar har varit nödvändiga, toaletterna har inte kunnat användas vid vissa tidpunkter och en stor mängd ljudstörningar.

Det Eva Hammarstedt vill trycka på är att föra en kontinuerlig dialog med boende som är närmast berörda av arbetet.

– Jag fick, förutom lappar i postfacken, gå och knacka på hos dem under



FOTO: MAJ STABERG

Sedan start 1947 har Brf Grängen varit en HSB-förening. Det som tidigare varit en butikslokal är numera föreningens möteslokal.



FOTO: KARIN RUTSTRÖM

Från början var planen att de nya lägenheternas entréer skulle vara inne i trapphusen men reglerna för tillgänglighet tillät inte det. Då fick man ansöka om dispens för detta och lägenheterna fick egna entréer.

helgerna för att ge aktuell information och jag gav de möjlighet att kontakta mig under hela dygnet om det behövdes. De erbjöds även möjlighet att vistas i annan lokal under perioder med mycket störningar.

Då bilningar var det som störde mest så bestämdes att bara tysta jobb fick göras på lördagarna för att så få störningar som möjligt skulle uppstå. Berörda boende fick, efter beslut på årsstämman, en avgiftsfri månad som kompensation.

Det som också ställde till det var att när entreprenören började riva i lokalen upptäcktes det att jorden under huset var fuktig, två rör var trasiga och en utredning startade för att se vilken typ av rör det var frågan om.

– Vi filmade då rören och fann att de var dagvattenrör som var kopplade till stuprören som har till uppgift att ta emot allt regnvatten från taket samt vatten från de brunnar som finns utanför fastigheten, berättar Alexander Pishkoohani.

FÖRETAGET LÖSTE DET genom att koppla ur alla stuprör och dra dessa i separata ledningar som rann ut på gräsmattan. Sedan ”lockade” man, stängde av inkommande dagvatten så att det inte fanns möjlighet för vattnet att komma igenom.

– Det blev en temporär lösning då föreningen i samband med lokalkonverteringen höll på att upphandla en entreprenör som skulle utföra dränering runt fastigheterna. Entreprenörens uppgift blir då att dra dessa dagvattenrör till en samlingskista som fördelar vattnet vidare, säger Alexander Pishkoohani.

SAMTLIGA LÄGENHETER i Brf Grängen har slutna ventilationssystem som har fördelen att en brand inte kan spridas vidare via ventilationskanaler upp i huset. Nackdelen är att de inte är så energieffektiva.

– Detta är tyvärr den vanligaste lösningen då detta system inte har någon åverkan på fasaden. I de fall där handläggaren hos SBK kan bevilja att vi gör ändringar i fasaden så föredrar vi att installera ett FTX-system. Detta system är det mest energieffektiva systemet och har en motor som både pumpar ut och drar in luften, säger Alexander Pishkoohani.

Mitt under pandemin i april-maj skulle lägenheterna, två på 33 kvadratmeter och de andra två på 35 kvadratmeter ut till försäljning. Eva Hammarstedt var orolig att föreningen skulle få kvar dem som hyresrätter, men efter budgivningen såldes lägenheterna snabbt. Nu är föreningen i full gång med dräneringsarbete runt alla husen.

– Försäljningen av de fyra lägenheterna och vad vi fick ut av dessa blev ett bra tillskott till föreningens kassa och bekostar en större del av dräneringen, säger Eva Hammarstedt. ■



FOTO: KARIN RUTSTRÖM

– Mycket av de tillgänglighetskrav vi har lagstadgat kan vi redan uppmärksamma på ett förstamöte när vi ser lokalen och terrängen utanför, säger Alexander Pishkoohani, vd för Gleipnergruppen AB.

BRF GRÄNGEN

HSB Brf Grängen i Årsta som sedan byggnationen 1947 är en HSB-förening.

- 242 lägenheter och ett antal lokaler som finns i 13 huskroppar.
- Entreprenör för ombyggnad av två lokaler till fyra lägenheter: Gleipnergruppen AB.
- Processen startade 2018 med ett ja på årsstämman från de boende, till försäljningen av fyra lägenheter i april-maj 2020.

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

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

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

Pedersen Advokatbyrå
Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co
Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vems ansvar?

Jurideko
Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

Avloppsteknik AB
Svarar på frågor om avloppssystems livslängder, när ett stambyte bör planeras, hur man som styrelse undviker de vanligaste fällorna.

Cupola
Svarar på frågor om brandsäkerhet, ger företag rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

CC Plåt
Svarar på 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.

SSG Nordic
Svarar på frågor om både den akuta delen och reparationen av alla typer till följd av skador.

PartGroup
Svarar på frågor om prefabricerade moduler för badrum vid t ex stamrenovering.

Hisskonsulterna
Svarar på frågor om hissar och portar; nyproduktion, ombyggnation, moderniseringar, projektledning, entreprenadbesiktningar, reparationer och service/underhåll.

BM Luftbehandling
Svarar på frågor om installation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som t ex värmesystem, ventilationssystem mm.

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

BEKOSTA OMMÅLNING

Vi håller på att måla om våra parhus och har tagit beslutet att de som har gjort ett uthus får stå för kostnaden att måla det yttre på uthuset. Detta har vi i styrelsen informerat alla boende om att i god tid innan arbetet på började. Har ni varit med om något liknande fall? Nu hotar en boende med att bestrida nästa hyresavi? *Hans J*

Målning av uthus på fastigheten är, om inte några särskilda avtal finns avseende dessa, en del av det yttre underhållsansvaret som bostadsrättsföreningen är ansvarig för. Det kan därmed vara svårt att kräva att medlemmarna ska bekosta ommålning. Vi skulle dock behöva titta närmare på omständigheterna i det aktuella fallet för att kunna ge ett tydligare svar.

Magnus Löfgren, Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB

LADDBOXAR FÖR ELBIL

Vi är en radhus-brf som vill kunna erbjuda våra medlemmar möjlighet att ladda elbil. Vi planerar att köpa in laddboxar, det vill säga föreningen äger dessa. Vill man som boende ha en laddbox får man skriva ett avtal där man hyr boxen med en fast månadsavgift. Problemet är betalning för förbrukning. Vi kan få ut exakta förbrukningsuppgifter per ladd-box. Hur kan man ta betalt för faktisk förbrukning, utan att behöva börja redovisa moms? *Henrik E*

Det går bra att skriva nytt avtal med antigen höjd fast hyra för att boende hyr plats med ladd-box eller separat tilläggsavtal för själva ladd-boxen som har en fast kostnad per månad. Men om ni vill ta betalt för faktisk förbrukning går det inte att göra utan att redovisa moms. Det är även plikt på att redovisa moms vid debitering av förbrukning på avierna till hyresgästen/medlemmen.

Therese Sandström, Storholmen Förvaltning AB

BYTE AV FÖNSTER

Vi är en BRF i Östersund. Vi har en medlem som vill byta ett fönster. Fönstret öppnas inåt och på grund av detta går det inte att samtidigt ha solskydd och vädra samtidigt. Fönster har persienn och vi har även monterat extra ventilation i fönstret. Det är på andra våning och att sätta markis blir för dyrt tycker medlemmen. Det blir väldigt varmt i rummet det kan jag hålla med om, men kan medlemmen kräva att vi skall byta? I övrigt så är det inget fel på fönstret.

Mattias K

Gällande fönster har inte föreningen några skyldigheter att byta fönster om dom är fungerande i dag, det krävs även en bygglov om ni ska byta fönster till en annan modell än vad ni har i dag. Markis är något som vi ej rekommenderar att sätta upp då föreningen står ansvariga om någonting händer som till exempel att den skulle ramla ner eller liknande.

Jenny Lindgren, Styrelsesupport Borätt Forum

TRAPPSTÄDNING

Vi har en akut fråga om en familj som med sina barn på 14 och 15 år vill ta över städningen i våra 10 trappuppgångar. Dessa barn verkar ju lite väl unga (”älde barn” enligt AFS 2012).

Trappstäd är väl också att betrakta som ett upprepat, relativt tungt arbete. Försäkringsfrågan om något skulle ”hända” barnen, måste vi ju ta i. Kan vi få ett råd?!

Lennart K

Familjen blir att betrakta som anställda och då behöver föreningen en arbetsskadeförsäkring. Det är en försäkringsform som inte kan förmedlas av oss som mäklare, utan man tecknar den själv direkt via www.fora.se.

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. Vilket av följande påståenden är sant om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand?
A. När styrelsen beslutar att ge tillstånd till andrahandsupplåtelse ska tillståndet alltid begränsas till viss tid.
B. Styrelsen kan bara bevilja tillstånd till andrahandsuthyrning om ett skäl har angivits vid underrättelsen till styrelsen.
C. När hyresnämnden beslutar att ge tillstånd till andrahandsupplåtelse ska tillståndet alltid begränsas till viss tid.

Fråga 2. Vad krävs för att upplåta mark med bostadsrätt?
A. Marken får inte ha varit upplåten med någon nyttjanderätt de senaste 5 åren och måste vara placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske i förhållande till nyttjandet av lägenheten.
B. Marken ska ligga i anslutning till föreningens hus och användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.
C. Marken som upplåts med bostadsrätt ska vara en del av föreningens fastighet och får omfatta maximalt 500 kvm.

Fråga 3. Vad av följande måste enligt lag finnas med i stadgarna?
A. Underhållsavsättningen angiven i procent av taxeringsvärdet.
B. Grunderna för fördelning av underhållsansvaret.
C. Grunderna för avsättning av medel för fastighetens underhåll.

Fråga 4. Vem har rätt att få se den ekonomiska planen?
A. Enbart styrelsen.
B. Enbart medlemmar.
C. Vem som helst.

Fråga 5. Vad är sant om en bostadsrättsförenings företagsnamn?
A. Det får aldrig innehålla viss persons namn.
B. Det måste alltid innehålla förkortningen brf.
C. Det måste alltid innehålla ordet bostadsrättsförening.

Fråga 6. Vilket av följande kan aldrig vara ett godtagbart skäl för att neka medlemskap?
A. Att den sökande endast har förvärvat 50 % av en bostadsrätt.
B. Att den sökande inte har svenskt medborgarskap.
C. Att ansökningshandlingen inte varit försedd med en bevittnad namnunderskrift

Fråga 7. Kan en styrelseledamot utses på annat sätt än beslut av föreningsstämman?
A. Nej, styrelseledamöter ska alltid utses av föreningsstämman.
B. Ja, om styrelsen beslutar det.
C. Ja, om det föreskrivs i stadgarna.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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

Att tänka på vid större entreprenader

”Vår förening står inför en större entreprenad. Är det något särskilt vi behöver tänka på beträffande försäkringar? Behöver vi teckna någon särskild försäkring? ”

När det gäller lite större entreprenader är det viktigt att tänka på flera saker. Det första är naturligtvis att man väljer en entreprenör som är etablerad och som man kan anta finns kvar en längre tid efter det att entreprenaden är avslutad. Normalt finns det ju garantier för entreprenaden som är viktiga för beställaren, men om entreprenören har gått i konkurs är dessa garantier inte mycket värda.

Nästa viktiga sak är att bestämma sig för vilken entreprenadform som ska gälla. Den vanligaste, och för en bostadsrättsförening oftast bästa, entreprenadformen är totalentreprenad. Det betyder att den anlitade entreprenören har hela ansvaret, både för ritningar och utförande. En annan vanlig entreprenadform är generalentreprenad eller utförandeentreprenad som är ett annat namn för samma sak. Skillnaden mellan en totalentreprenad och en generalentreprenad är att vid en generalentreprenad är det beställaren (det vill säga bostadsrättsföreningen) som tillhandahåller de ritningar som ska gälla för entreprenaden och som entreprenören har att följa. Om entreprenören följer de ritningar och anvisningar som föreningen förser honom med, men skador och fel ändå uppstår på grund av att ritningarna har varit felaktiga är det föreningen som står risken för detta. Vid en totalentreprenad är det entreprenören som står risken för att ritningarna är felaktiga och att fel i entreprenaden därför uppkommer.

Det finns två dominerande standardavtal för den här typen av entreprenader: för totalentreprenader använder man ABT 06 och för generalentreprenader AB 04. Reglerna i dessa båda är mycket lika, men anpassade utifrån vilken entreprenadform som gäller. Det är mycket viktigt att man har skriftliga avtal för större entreprenader och att man i detta avtal anger att antingen ABT 06 eller AB 04 ska gälla för det angivna arbetet.

ENTREPRENÖRENS FÖRSÄKRINGAR

I både ABT 06 och AB 04 finns bestämmelser kring ansvar och försäkring. I båda fallen ska entreprenören alltid ha två obligatoriska försäkringar; dels en allriskförsäkring för entreprenaden, dels en ansvarsförsäkring. Allriskförsäkringen gäller för skador på det arbete som entreprenören tillför byggnaden eller fastigheten och försäkringsbeloppet ska minst motsvara den kontraktssumma som gäller för entreprenaden. Ansvarsförsäkringen skyddar entreprenören för den skadeståndsskyldighet han har enligt avtalet eller kan ådra sig genom vårdslöshet som orsakar skador för föreningen eller någon annan.

Utöver dessa två obligatoriska försäkringar är det ofta en god idé att föreskriva ytterligare krav på entreprenörens försäkringar:

ROT-försäkring: om arbetet sker i föreningens befintliga byggnad finns ju en risk för skador på byggnaden som inte beror på att entreprenören gjort något fel. För att skydda sig mot den risken kan man i avtalet bestämma att entreprenören ska ha en så kallad ROT-försäkring, eller Allriskförsäkring för befintlig egendom, som den egentligen heter. Man kan även avtala om att denna försäkring även ska gälla för skador på medlemmarnas och hyresgästers egendom.

Byggherreansvarsförsäkring: Miljöbalkens regler om ansvar för omgivningsskador är stränga, både för föreningen som fastighetsägare/beställare och för entreprenören. Om man bedömer att den aktuella entreprenaden innebär en risk för skador på grannfastigheter eller för butiker och andra företag i närheten bör man teckna en byggherreansvarsförsäkring. Risken för omgivningsskador är störst i samband med markarbeten, medan risken inte är lika stor i samband med traditionella stambyten. Antingen tecknar föreningen detta på egen hand eller så föreskriver man i entreprenadavtalet att entreprenören ska teckna och bekosta en sådan försäkring för föreningens räkning.

FÖRENINGENS FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har en fastighetsförsäkring. Den gäller även under entreprenadtiden för skador genom brand, vatten, inbrott med mera. Men att arbeten pågår i byggnaden medför en förhöjd risk för skador och därför bör man meddela sitt försäkringsbolag detta i förväg. Om inte riskerar man att få en nedsatt ersättning för skador som har uppkommit i samband med entreprenadarbetet. ■



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:

Vad kommer att hända med vår ekonomi?

PANDEMIN HAR PÅ NYTT SKAPAT OSÄKERHET kring vad som kommer hända med ekonomin. Efter den stora depressionen på 30-talet anammades Keynes socialliberala idéer om att stimulera ekonomin med offentliga medel för att minska arbetslösheten. Västvärlden fick en ökad tillväxt och minskad arbetslöshet – i synnerhet efter andra världskriget. Oljekrisen på 70-talet medförde både hög inflation och hög arbetslöshet, så kallad stagflation. Milton Fridmans tankar som byggde på att avreglera ekonomin och använda riksbankens ränta för att trycka ner inflationen fick fäste. I 90-talets Sverige betydde det att vi fick flytta pengar utomlands och offentliga monopol skrotades, till exempel bemanningsföretag blev lagliga. Samtidigt fick vi också uppleva en ränta på 500 procent.

Perioden 1990-talet och inledning på 2000-talet präglades av låg inflation och framför allt höjda reallöner, det vill säga mer pengar i plånboken. Kapitalet flyttades från räntepapper till börsen och våra fonder växte så det knakade. Flera strukturella förändringar genomfördes, bland annat infördes ett nytt pensionssystem och vi blev medlemmar i EU. Det innebar också att fastighetspriserna ökade mer än lönerna och så även priset på bostadsrätter. Bristen på bostäder och då oftast i storstäderna ökade ännu mer. Låg inflation skapade också ökade möjligheter till allt högre låneramar. Många som klev in på bostadsmarknaden på 90-talet sitter i dag på en förmögenhet som skapats med hjälp av ökat värde på boendet snarare än idogt sparande.

EFTER SENASTE FINANSKRISEN fick vi visserligen ett hack i den ekonomiska kurvan, men samhällsekonomin återhämtade sig. Nyligen uttryckte chefen för den amerikanska centralbanken vid en konferensen i Jackson Hole att USA:s räntor är parkerade i källaren.

Vi har befunnit oss i en lång högkonjunktur, men epidemin krossade alla tidigare nationella spelregler. Med en låg inflation försvann efterfrågan och arbetslösheten steg. Centralbankerna har tre alternativ. Det första alternativet är att satsa på investeringar i infrastruktur (vägar, bostäder med mera), men även utbildning som på sikt som ska skapa tillväxt. Det andra alternativet är omställning till en ny framtida struktur där grön omställning är nyckelordet. Det tredje alternativet är ett skräckscenarium där staten investerar för att upprätthålla dödsdömda och ålderstigna strukturer och företag som ändå skulle gå under.

Var vi i Sverige befinner oss vet vi inte ännu - i skrivande stund presenteras budgeten i delar i media, utan att vi kan se helheten. Mycket tyder på att vi får en budget som både innehåller investeringar för framtiden och att vi låter olönsamma verksamheter få respiratorvård. Riksbanken har fest och gamla regler om att inte öka penningmängden och att statens budget inte ska vara i balans är bortglömda. Erfarenheterna från Tyskland i slutet på andra världskriget när man kraftigt ökade penningmängden, som ledde det till en hyperinflation och till slut var värdet av de tyska sedlarna lika med papprets värde tyckts vara bortglömda.

VI VET ATT ÖKNINGARNA AV statsskulden ska återbetalas – även om vi i Sverige startar från en bra nivå. Kommer inte tillväxten igång behöver skatterna på sikt höjas. Trots att många regeringar ökar statskulden och stimulerar ekonomin alltmer så är inflationen och räntorna låga. Det är en märklig tid, börsen går upp tillsammans med priset på bostäder och samtidigt ökar arbetslösheten till rekordnivåer, i synnerhet för unga. Konsekvenserna av detta är svåra att förutse.

Vad kan detta betyda för oss som bostadsrättsföreningar vet vi inte, men så här långt har värdena inte fallit. Dock finns två saker som vi behöver bevaka.

Kommer räntorna på sikt att öka? – vilket betyder ökade kostnader för föreningarnas lån.

Kommer skatterna på boende att öka? - vilket blir ett bekymmer både för föreningen och dess medlemmar.

Om räntorna fortsätter att vara låga skapar det ett utrymme för föreningarna att omförhandla sina lån och konkurrensutsätta bankerna. För att undvika kostnader i samband med byte av bank är det en fördel med rörliga lån. Det finns möjligheter att sänka lånekostnaden avsevärt. Även om nationalekonomin är i ett nytt skede, så är fortfarande viktigt att ha en bra ekonomi i föreningen. Om ni har överskott, överväg att amortera på lånen nu när räntan är låg. Det kan vara mycket svårare när räntan och skattetrycket är högt. ■



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

Tillfälligt erbjudande!

Erbjudande från Borätt Forum

Prova på Borätt Forums digitala Premiummedlemskap kostnadsfritt för er brf-styrelse under 2020 och få inloggning till borattforum.se. Där får ni bland annat tillgång till:

- **Borätt tidning -** läs senaste utgåvan av Borätt som pdf.
- **Arkivet -** alla låsta artiklar som publicerats sedan 2012 finns samlade på samma ställe.
- **Frågor och Svar -** ställ frågor till våra experter om ämnen runt ert styrelsearbete och ta del av andra styrelsers frågor.
- **Föreläsningar -** streama dem på vår hemsida.
- **Förmånsklubben -** ta del av fina erbjudanden från våra partners.

Allt ni behöver göra är att mejla till info@borattforum.se och uppge er bostadsrättsförenings namn, adress samt styrelsemejl för att skapa medlemskapet.

Erbjudandet gäller er som inte redan är medlemmar i Borätt Forum.

BORÄTT forum

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