NR 1/2021 • ÅRGÅNG 37 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Lagändring ska motverka brottslighet i BRF

60 % vill fortsätta jobba hemifrån efter pandemin

kiruna:
Så påverkar samhälls-omvandligen stadens bostads-rätter

En resa i tiden med Brf Muttern

lars-erik svedlund, 46 år som styrelse-medlem i samma bostadsrättsförening:

”Det är inte lätt att få unga att engagera sig i styrelsearbetet idag”

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring. Det har vi gjort sedan 1746.

I snart 300 år har vi hjälpt Stockholms fastighetsägare att sova gott om nätterna med vetskapen att om något händer så har de stans bästa fastighetsförsäkring i ryggen. Vår *Fastighetsförsäkring för BRF* är speciellt framtagen för bostadsrättsföreningar och ger ett komplett skydd mot allt från brand och stöld till skadegörelse och vattenläckor. Finslipad under årens lopp för att alltid ge er rätt skydd i rätt tid.





Erbjudande till Bostadsrättsföreningar

Nu kan ni beställa hem "Fastighetsvård – för säkerhets skull", helt utan kostnad - en guide med konkreta tips och checklistor som hjälper er att ta hand om er BRF och minimera risken att något händer.

Beställ på **brandkontoret.se/brf** eller ring **08-545 286 00**

BRANDKONTORET

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 1/2021 • 37:e årgången

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

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

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Daniela Demirtas
Jenny Fagerlund
Dagmar Forne
Leif Hässel
Torbjörn Johansson
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

MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C001522

Bostadsrätts-föreningen i strålkastarljuset

På senare tid har boendefrågan seglat upp på allt fler människors radar och tack vare det har strålkastarna riktats mot bostadsrättsföreningen. Vi märker hur bostadsköpare efterfrågar saker som ”co-work” ytor och gym i föreningens fastigheter. Undersökningar pekar på att upp till 60 procent kan tänka sig fortsätta arbeta hemifrån även efter pandemin – något som kommer påverka bostadsrättsföreningar i allra högsta grad. Högre krav kommer att ställas på både tekniska funktioner som bekvämlighetsfaktorer. Har er förening utrymmen som kan konverteras till ett gemensamt ”föreningskontor” eller kanske en källarlokal som kan byggas om till ett gym? Investeringar som detta kan säkerligen göra styrelsen populär.

I årets första nummer kommer ni lära er mycket om bostadsrättsföreningens historia. Hur arbetade en bostadsförening förr i tiden? Och vad är skillnaden mellan en bostadsförening och en bostadsrättsförening? Och vad händer med alla bostadsrättsägare i Kiruna när gruvan äter sig närmare staden?



Borätt Forum växer så det knakar. Vi har stärkt redaktionen med tre vassa journalister som kommer leverera lärorik och spännande läsning. Har er förening ett medlemskap hos oss kommer ni få ta del av allt. Det betyder intressanta reportage, granskningar, spännande intervjuer och mycket annat. Men även tillgång till expertis från våra experter. Glöm inte att anmäla er till årets digitala Borättkvällar där ni kan ta del av våra experters kunskap. Vill er styrelse vara med kan ni skicka ett mejl till info@borattforum.se.

ELISABETH DANSK,
VD BORÄTT FORUM

Hjälp oss att bli bättre

Gå med i Borätt Forums medlemspanel

I medlemspanelen kommer du som styrelsemedlem att få svara på enkätfrågor kring aktuella frågeställningar. Alla svar är helt anonyma och medverkan är frivilligt.

Skicka anmälan till: info@borattforum.se eller ring 08-520 02.



Gerox

Bergvärme - Frånluftsåtervinning - Driftövervakning

Gerox projekterar och installerar värmeanläggningar som är baserade på förnybar energi i form av bergvärme och/eller frånluftsåtervinning, ofta i kombination med fjärrvärme.

Gerox-metoden är väl beprövad.
Vi har under 10 år installerat driftsäkra och miljövänliga anläggningar i ca 200 nöjda bostadsrättföreningar. Genomförandena har också kraftigt sänkt uppvärmningskostnaderna och vårt unika erbjudande rörande digital driftövervakning uppskattas.



BRF

"Kostnadsfritt erbjudande till er bostadsrättsförening"

Gerox erbjuder en kostnadsfri förstudie innehållande:

- **Besparingskalkyl**
- **Teknisk lösning**
- **Driftövervakning**
- **Servicealternativ**

"Många bostadsrättsföreningar halverar sina uppvärmningskostnader med Gerox-metoden"

BRF TALLKRONAN

Hos brf Tallkronan har Gerox nyligen installerat 380 kW frånluftsvärmepumpar i kombination med fjärrvärme. I installationen ingick även vår smartbox som möjliggjorde digital driftövervakning.

På vår hemsida www.gerox.se kan ni se alla våra referenser.





KONTAKTA OSS

Ring direkt till Per 0705-38 02 86 eller maila till per@gerox.se
www.gerox.se | 010 - 130 72 00

www.gerox.se

Gerox

INNEHÅLL NR 1/2021

ekonomi

Leif Hässel: Stigande bostadsrättspriser är inte ett naturfenomen 14
Ekonomispalten: ”Bostadsrättsföreningar är ganska unikt för Sverige” 16
Juridikfrågan: Bostadsrättslagens förändring 18
Förvaltning av bostadsrättsföreningar lockar riskkapital 20
Juridikfrågan: Entreprenader under pandemin – nutidens farsot 22

styrelsen

”60 % vill fortsätta arbeta hemifrån efter pandemin” 24
Den digitala stämman: ”Fungerar bra i de flesta fall” 26
Lagändring ska minska oegentligheter i bostadsrättsföreningar 28

teknik

”Ta pengarna och flytta” 32

livet

Verkstaden är BRF Styrmannens hjärta 38
En återblick till kakelugnens tid 42
Frågor & Svar 48
Quiz 50
Skadefrågan 52
Krönika 54



FÖRMÅNS K

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 Premiummedlemskapet ingår även en styrelsepre-numeration av tidningen Borätt, som kommer ut 6 gånger per år. Läs mer på sidan 11.

iLOQ
Making life accessible

iLOQ digitala låssystem ökar värdet på fastigheter genom en miljövänlig lösning med högre säkerhet och lägre driftskostnad. Förlorade nycklar och förändringar i systemet åtgärdas enkelt via molntjänst.

DAHL

Sveriges ledande handelsföretag inom VVS, verktyg och produkter för daglig service, renovering och ny-byggnation.

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.

DWOQ
PROJECT MANAGEMENT

Projektledning för socialt intensiva miljöer! Vi gör saker tillsammans. Vi skapar. Vi levererar. Kund, leverantör och partner. Ibland blir tjänsten som ska utföras så omfattande att den bli till ett projekt.

cupola fire

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

BRANDKONTORET

Vi belönar skadefria år med självriskkonto! Beställ handboken ”Fastighetsvård-för säkerhets skull” om förebyggande fastighetsvård med tips och råd hur ni bäst sköter om er fastighet. Maila oss info@brandkon-toret.se eller ring 08 545 286 00.

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.

KLUBBEN

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

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

InCharge

VATTENFALL

Elbilsförsäljningen ökar stadigt i Sverige och med den även behovet av laddmöjligheter. Det är hög tid att erbjuda elbilsladdning i er bostadsrättsförening. Vi hjälper dig på vägen!

ELEIKO

I 60 år har Eleiko dominerat inom internationell styrkesport och arbetat för att göra människor starkare så att de presterar bättre i sport och i livet. Vi skräddarsyr gymlösningar i alla storlekar med fokus på kvalitet, innovation och kundservice.

Meet Port

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

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

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
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

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.

CERTEGO
Säkerhet för allt du vill skydda

Vi är er kompletta säkerhetsleverantör som tillhandahåller bl a passersystem, digitala lägenhetslås, nyckelservice och porttelefoni till er fastighet.

HAGS®

Inspiring all generations

Skapa en trevlig innergård? Lekplats, Grillplats, Utegym, Bänkar och Cykelförvaring... På HAGS finns både produkterna och kunskapen för att hjälpa dig.

Tjuvarnas knep: Osynliga förrådsinbrott

Att få sina ägodelar stulna är en mardröm. Osäkerheten och den oro som väcks av tanken att någon varit inne och rotat bland ens saker kan vara jobbig att leva med för väldigt många. Ett tecken på att någon gjort inbrott i ens förråd är att dörren blivit uppbruten.

Men enligt polisen rör det sig nu om en ny typ av förrådsinbrott där tjuvarna lyckats manipulera förrådsdörrar, vilket gör att de kan ta sig in i förråden utan att bryta upp dörren. Två personer som råkat ut för detta är Västeråsborna Kenneth Söderlund och Gabriela Englund.

– Det visade sig att fler dörrar till förråden gick att öppna utan nyckel, säger Kenneth Söderlund som också är ordförande i husets bostadsrättsförening till SVT.

– Jag får alltid en obehaglig känsla när jag ska gå ned här eftersom man vet att vem som helst kan stå här nere, säger Gabriela Englund till SVT.

Exakt hur inbrottstjuvarna lyckats manipulera förrådsdörrarna framgår inte. Men om ni märker att liknande problematik uppstår i er förening kan det vara bra att även kontrollera övriga förråd. Polisen uppmanar nu förrådsägare att både inventera och märka upp det man har i sitt förråd för att underlätta arbetet med att få tillbaka stöldgodset. ■

Mer än var tredje storstadsbo planerar att flytta

Efter ett år med jobb hemifrån, karantän och restriktioner har man kanske börjat tröttna på sitt boende och så kan fallet vara i storstäderna. En färsk undersökning från Nordr visar nämligen att var tredje person har planer på att köpa nytt inom de närmsta åren.

Evidence Strategy har på uppdrag av Nordr gjort en undersökning med 1003 personer, bosatta i Stockholm, Göteborg och Malmö, för att ta reda på hur deras bostadsplaner ser ut för framtiden.

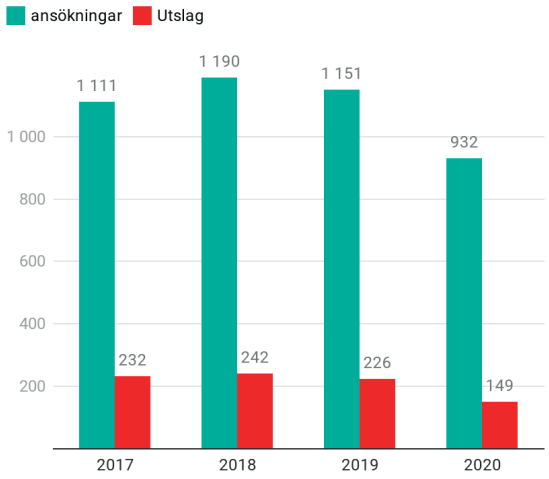
Undersökningen visar att 43 procent av de tillfrågade planerar att köpa bostad inom tre år och var femte deltagare uppger att de planerar ett bostadsköp inom det närmsta året.

- Det är en hög siffra som visar att det finns en fortsatt stark efterfrågan, där pandemin och hemarbete faktiskt kan ha drivit på längtan efter att byta till nytt och/eller större boende, säger Baard Schumann, koncernchef för Nordr i ett pressmeddelande.

Något oroande som undersökningen visar är att varannan deltagare är orolig för att nekas bolån. Flest oroade bor i Stockholm där 52 procent svarade att de var oroliga. I Göteborg var det 51 procent och i Malmö 41.

– Här har vi ett stort problem på den svenska bostadsmarknaden, säger Baard Schumann. ■





Grafik: Christopher Blanck • Skapad med Datawrapper

Vräkningar minskade under 2020

Kronofogden genomförde färre vräkningar, också kallat avhysningar, från bostadsrätter 2020 jämfört med tidigare år. Även antalet ansökningar om vräkningar minskade.

När en bostadsrättsförening ansöker om att få vräka en boende handlar det oftast om att den boende inte har betalat in en skuld till föreningen. Anledningen till att både vräkningar och anmälningar till Kronofogden har minskat kan vara att bostadsrättsföreningar tar större hänsyn till försenade inbetalningar till följd av pandemin. Hur detta utvecklas under 2021 återstår att se. I grafen ovan går det att se statistik från 2017 – 2020. Statistiken avser vräkningar i bostadsrätter och där boende inte har betalat sin skuld till föreningen i tid. ■

Årshjulet: Kvartal 1

Redan i början av året är det dags för ett styrelsemöte där arbetet med årsredovisningen kan inledas. Vi på Borätt Forum har tagit fram en checklista för vilka aktiviteter som behöver göras inför årsredovisning och stämma. Du hittar checklistan på vår hemsida, under årshjulet. Några viktiga uppgifter för styrelsen att genomföra under kvartal ett är:

- Skattedeklarationen ska lämnas in till Skatteverket.
- Förvaltningsberättelsen ska vara skriven, samt resultat- och balansräkningen upprättad.
- Årsredovisningen ska lämnas till revisor för granskning.
- Hög tid för föreningens medlemmar att lämna in motioner till styrelsen.
- Kontrolluppgifter för överlåtelser ska ha lämnats till Skatteverket.till styrelsen. ■

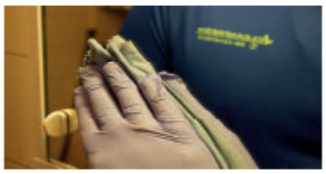


✔ CLEANFRESH 2014 AB
Alla typer av städtjänst
- Trappstäd
- Kontorstäd
- Hotelstäd
- Golvvård
- Eventstäd
- Hemstäd
- Bortforsling
- Fösterputs



Vi utför tömning av vindar, källare, förråd, garage och mycket annat.

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



Kontakta oss
Tel: 08-12 14 78 73
www.cleanfresh.se info@cleanfresh.se

Vi lämnar alltid garanti på städningen.
Företaget innehar F-skattsedeln och Transportstillstånd.



FOTO: ISTOCK

Snöröjning på tak – vem bär ansvaret?

Ett snöblock som rasar ned från taket riskerar att få förödande konsekvenser, både för människor och egendom som till exempel bilar. Därför är det extra viktigt att både snö och is skottas bort från taket. Men vem ansvar egentligen för att detta blir gjort?

Under vinterhalvåret samlas snö på både mark och tak, något som kräver åtgärder från bostadsrättsföreningens styrelse. Det är fastighetsägarens, det vill säga bostadsrättsföreningen ansvar att ingen skadas av att till exempel snö och istappar rasar ner från föreningens tak. Föreningen ansvarar även för att gångbanor och trottoarer ska spärras av vid behov, men även att framkomligheten är god. Ett tips för att underlätta och se till att ingen skadas av snöfall är att skriva ett avtal med en entreprenör som röjer bort snö och is från taken. Som styrelsemedlem kan man även sätta upp varningsskyltar på fasaden för att uppmärksamma förbigående om att det kan rasa ner snö för taket. ■



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



Underhållsspolning

Genom att spola fastighetens stammar regelbundet undviker du höga ej till vi stor 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 belägg lagsgrad.
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

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

Stigande bostadsrättspriser är inte ett naturfenomen

Dagens generation ser antagligen stigande bostadsrättspriser som ett naturligt fenomen, men i ett historiskt perspektiv finns det långa tidsperioder där fastigheter sjunkit i reala termer. Fastigheter betraktas som en real tillgång som kan sägas ha skydd mot inflation. För att korrekt kunna bedöma utveckling av bostadsrättspriser behöver vi studera priser justerad för inflation.

AV LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET

Det är alltid både nödvändigt och intressant att studera utvecklingen längre tillbaka i tiden för att dra slutsatser om framtiden. Vi vet att räntor knappast kan bli lägre och vi börjar se tydliga tecken på att urbaniseringen tappar fart. Det kan nämnas att Stockholm har nettoutflyttning i nuläget, som kan jämföras med att det flyttade in två busslaster per dag för några år sedan. Strukturella förändringar går oftast i långsam takt men ger stora långsiktiga effekter.

Vad som kanske inte är allmänt känt är att bostadsrättspriser i princip inte steg realt mellan 1955 och 1995. Det finns naturligtvis många förklaringar men det kan nämnas att befolkningsökningen var låg mellan 1940 och 1980 samt att

Tidsperiod	Real prisutveckling Stockholm, snitt/år	Real prisutveckling Sverige, snitt/år
1955–1995	0,2	-0,5
1996-2020	5,4	5,9

Tabell: Real prisutveckling för bostadsrätter i Sverige och Stockholm genomsnittligt per år under olika tidsperioder.



Figur: Ränte- och börsutveckling sedan 1995.



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

befolkningen faktiskt minskade i Sveriges tre största städer. Lägg därtill hämmande regleringar som att det fanns en prisreglering på bostäder fram till 1969 samt att bankerna hade utlåningsbegränsningar fram till mitten på 1980-talet. Nedanstående tabell visar real prisutveckling på bostadsrätter mellan 1955 och 2010. Det är en dramatisk skillnad i prisutveckling mellan perioderna.

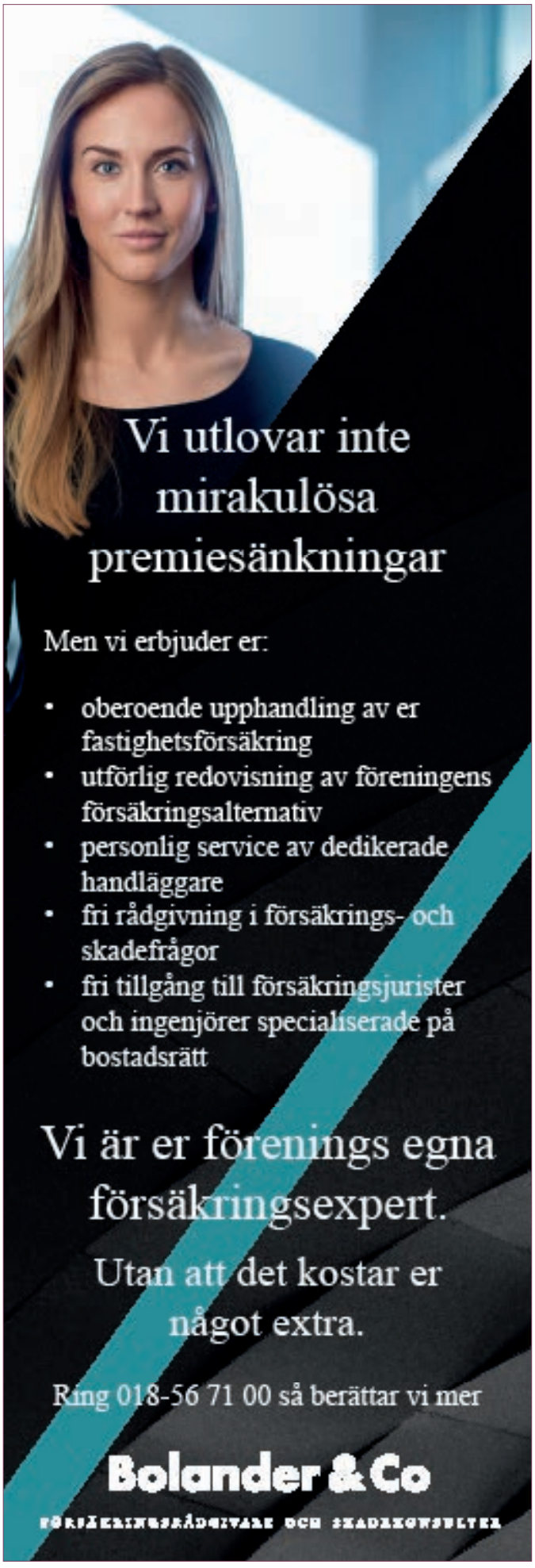
TABELLEN VISAR MYCKET spännande skillnader, där varje procentenhet ger långsiktigt dramatiska skillnader vilket förklaras av ”ränta-på-ränta” effekt. En real utveckling på 0,2 procent ger cirka fyra procents real avkastning på 20 år. Två procents real avkastning per år ger drygt 48 procent medan fem procents real avkastning per år ger 265 procents real avkastning på 20 år. Tabellen ovan beskriver en synnerligen god utveckling under senaste 25 åren och det är mycket svårt att föreställa sig att denna utveckling fortsätter.

Under de senaste 20-30 åren har stora förändringar inträffat. Förutsättningarna för att äga bostadsrätt har varit utomordentligt goda eftersom vi sett centralbanker kontinuerligt sänka räntenivåer eftersom inflationsförväntningarna varit låga, en mycket god demografisk situation som ökar efterfrågan på boende. Lägg därtill urbanisering, avregleringar på kreditmarknaden, stigande förmögenheter till följd av bland annat stigande aktiekurser och kraftfulla stimulanspaket från regeringar. Nedanstående figur visar ränte- och börsutveckling sedan 1995. Vi kan konstatera att den som satsade 100 kronor på börsen 1995 har sett sin 100-lapp växa till crika 2.300 kronor på 25 år.

VI ÄR TROLIGEN INNE I en stor strukturförändring i form av ökad digitalisering. Det är samtidigt troligt att hemmet blir allt viktigare för oss och kommer troligen att vara en del av en framtida arbetsplats. Sammantaget kommer vi nog att vara beredd att lägga mer pengar på boende. Vi ser redan nu nettoutflyttning från storstäder som rimligen gynnar övriga landet. Detta betyder inte att vi behöver vara oroliga för fallande bostadspriser i storstäder men däremot att efterfrågan förskjuts mer mot närområden till större orter. Trots allt består låga räntor, demografi ser fortsatt god ut och förmögenheten bland hushåll är i nuläget rekordstort.

Samtidigt ska vi vara medveten om att vi lever i ett tudelat land, där halva landet i princip lagt ner under de senaste 50 åren. Stora delar i landet har befolkningsminskning vilket naturligtvis avspeglas i bostadspriser. I dessa områden har priserna fallit realt under de senaste 50 åren.

DET ÄR INTE BARA RIMLIGT utan troligt att vi i framtiden får se långa perioder med högst olikartad utveckling, där strukturella förändringar påverkar över tid. Vi lever i den bästa av världar avseende boendeförutsättningar det vill säga med extremlåga räntor, god demografi, stora förmögenhetsvärden bland hushåll och avreglerade finansmarknader. Börjar vi nu se början på något nytt med digitalisering och de förändringar som det medför? ■



”Bostadsrättsföreningar är ganska unikt för Sverige”

Bostadsrätt, även kallat insatslägenhet, har funnits i Sverige sedan 1800-talet. Införandet av bostadsrätter gjorde det möjligt för medlemmar som bildade bostadsrättsföreningar att för gemensamt bruk bygga ett hus med hjälp av medlemmarnas besparingar.

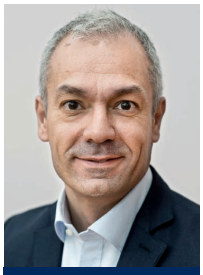
AV ARTURO ARQUES

Bakgrunden var bland annat den stora emigrationen från Sverige, inflyttningen till storstäder och, som ett resultat av den omfattande urbaniseringen, dåliga bostadsförhållanden. Före 1930 ägdes bostaden genom andelar i en bostadsförening eller aktier i ett bostadsaktiebolag. Bostadsrättföreningar kunde bildas först 1930 då Sverige fick sin första bostadsrättslag. Bostadsrätten har sedan dess blivit en viktig del i det svenska folkhemsbygget med den kollektiva principen att bostäder ska ägas och förvaltas på kooperativ basis av de boende själva. Idén var att bostadshuset skulle ägas gemensamt av de boende och förvaltas av en boenderepresentativ styrelse som kontrollerade bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader. Medlemmarna skulle endast ansvara för lägenheternas ytskikt. Årsavgiften som medlemmarna skulle betala, ofta månadsvis, skulle täcka de kostnader som var oundvikliga för boendet – varken mer eller mindre. All vinst inom hyresmarknaden skulle på så vis tillfalla de boende själva, i stället för att tillfalla privata hyresvärdar.

BOSTADSRÄTTER ÄR EN POPULÄR BOENDEFORM. Idag finns det cirka 1,1 miljoner bostadsrätter och cirka 27 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Över tid har det visat sig att bostadsrätten är en kostnadseffektiv boendeform lämplig för de som har för avsikt att bo länge i en lägenhet. Som medlem i en bostadsrättsförening förväntas du dock vara aktiv på till exempel föreningsstämmor och allmänna städdagar. För att en bostadsrättsförening ska fungera krävs det också att medlemmar ställer upp i olika förtroendeuppdrag. Allt från att ingå i föreningens styrelse, valberedning eller till exempel trädgårdsgrupp. Bostadsrättsföreningar är ganska unikt för Sverige. I övriga Europa är det vanligare med ägarlägenheter. I Danmark finns andelsbolig och i Finland finns asunto-osakeyhtiö som ligger närmast den svenska modellen i funktion. Norge har också sin motsvarighet till bostadsrätter. I Norge hyr du lägenheten av bostadsrättsföreningen (borettlag) som du är delägare i. Du köper rätten att hyra en viss lägenhet och betalar en hyra som går till underhåll och daglig drift av föreningen. Det som på engelska vanligen benämns housing cooperative är det som motsvarar bostadsrätt eller bostadsrättsförening och ska inte förväxlas med condominium eller ”condo” som motsvarar den svenska ägarlägenheten. Den grundläggande skillnaden mellan bostadsrätt och ägarlägenhet är att en bostadsrättshavare endast har nyttjanderätten till bostaden. Det betyder att en bostadsrättshavare endast äger rätten att bo i bostaden. Till skillnad från den som har en äganderätt kan en bostadsrättshavare inte få lagfart på sin bostad och ej heller hyra ut sin bostad utan styrelsens godkännande. Mer omfattande renoveringar av bostaden kräver också styrelsens godkännande.

I SVERIGE FINNS OCKSÅ SÅ KALLADE oäkta bostadsrättsföreningar som är ett begrepp i den svenska bostadsrättslagen gällande beskattningen av bostadsrättföreningar. En förening räknas som äkta om 60 procent av intäkterna kommer från privatpersoner som är bostadsrättsinnehavare i föreningen. Maximalt 40 procent får komma från intäkter genom exempelvis hyreslägenheter och lokaler. En oäkta förening kan bli äkta, och tvärtom, om förhållandena förändras. Skillnaderna för den som köper och bor i en äkta/oäkta förening är främst skattemässiga. En oäkta bostadsrättsförening beskattas som näringsfastighet, alltså som ett företag. Den som flyttar till eller från en bostadsrätt i en oäkta förening har inte rätt att göra uppskov och kan inte skjuta upp vinstskatten, vilket är möjligt i en äkta förening.

Förr i tiden var skuldsättningen i en bostadsrättförening mycket hög och bostadsrätterna sällan eller aldrig belånade. Så sent som i mitten på 80-talet var det inte ovanligt med bostadsrättsföreningar där medlemmarnas insatser endast utgjorde fem procent av bostadsrättsföreningens finansiering och resterande andel utgjordes av banklån. Idag är situationen nästan den omvända. I till exempel nyproduktionen utgör banklånen 20–25 procent av bostadsrättsföreningarnas finansiering och resterande 75 till 80 procent av medlemmarnas insatser. Idag är det heller inte ovanligt med medlemmar som har belånat sin bostadsrätt till 85 procent. Mycket har hänt sedan den första bostadsrättsföreningen bildades. Inte minst i frågan om hur en bostadsrättsförening finansieras och hur bostadsrätter beskattas. Men en sak består – det stora intresset för bostadsrätter. ■



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



Enligt en prognos från Power Circle, elkraftbranschens intresseorganisation, kommer det rulla 2,5 miljoner elbilar på vägarna 2030. Några av dem kommer bo hos dig, så häng med på vägen mot ett fossilfritt liv.

Nya krav på bostadsrätts-föreningar och fastighetsägare när elbilsmarknaden ökar

Behovet och efterfrågan på elbilar och laddlösningar ökar i enorm takt. Laddbara bilar stod i december 2020 för rekordhöga 49,3% av nybilsregistreringarna. Av dessa var 19,2% elbilar och 30,1% bilar med laddhybridteknik.

Närmare 90% av laddningen av elfordon sker vid hemmet eller på jobbet när bilen står parkerad och det här ställer helt nya krav på att erbjuda laddning i din förening.

Redan nu är det krav på att erbjuda laddning i samband med nybyggnationer och större ombyggnationer av parkeringsområden. Vad är det då som gäller? Enligt Boverkets nya krav för bostadshus innebär det att man måste möjliggöra för laddning av elfordon i samband med nybyggnationer och större ombyggnationer. Detta kommer att gälla från och med 11 mars 2021 och omfattar alla parkeringar som har fler än 10 parkeringsplatser.

Det här innebär i realiteten att du måste ha förberett laddningsmöjlighet för samtliga parkeringsplatser. Parallellt med nuvarande beslut pågår dessutom en utredning om att skärpa kraven ytterligare, för att höja ambitionerna ännu mer. Det innebär att det blir allt viktigare att bygga långsiktigt och tänka på hur behovet kommer att se ut i framtiden.

När det gäller laddstationer för existerande BRF:er så kan en förening bli mer attraktiv för köpare om det redan finns på plats. Med tanke på hur snabbt utvecklingen går framåt så kan det till och med vara avgörande för privatpersoner i valet av bostad.

I dagsläget så erbjuds statliga subventioner vilket ger er 50 % av kostnaden för boxar och installation, vi vet inte hur länge det kommer finnas kvar så planera in investering av laddstationer redan nu. ■

Källa: Vroom Januari 2021
https://www.mynewsdesk.com/se/vroom/pressreleases/utkast-bilmarknaden-december-2020-3058071

VILL DU VETA MER?

Prenumerera gärna på vårt nyhetsbrev och läs mer i vår blogg. Där hittar ni lite kundcase och checklistor m m.
incharge.vattenfall.se/kunskapshubb

InCharge
VATTENFALL

Bostadsrätts-lagens förändring

För att förstå dagens lagstiftning kan det vara intressant att känna till något om upplåtelseformens uppkomst och utveckling.

AV MAGNUS LÖFGREN, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER AB

På 1870-talet bildades det många bostadsföreningar med syfte att bereda bostäder åt sina medlemmar. Detta berodde på att det i ett antal städer rådde en stor bostadsbrist med högt uppdrivna hyror. Olika bostadsföreningar försökte råda bot på problemet genom att gemensamt i föreningarna förvärva hus. Föreningarnas rättsliga ställning var till en början inte skyddad genom någon lag, men gav år 1895 upphov till lagen om registrerade föreningar, som år 1911 sedan ersattes av lagen om ekonomiska föreningar (LEF).

UNDER 1910- OCH 1920-TALEN ökade antalet registrerade bostadsföreningar kraftigt. Från att ha varit en lösning under en tid med bostadskris framstod nu bostadsföreningarna som en viktig del av bostadsmarknaden. Bostadsföreningarna fick en allt större betydelse och representerade allt större värden. Det ansågs därför angeläget med en speciallagstiftning rörande bostadsföreningar och den första bostadsrättslagen (BRL) trädde i kraft år 1930. Lagen utformades som ett komplement till LEF. Än idag finns det kvar cirka 200 bostadsföreningar som är bildade före 1930, för vilka BRL inte är tillämplig. Dessa kan om de önskar dock relativt enkelt ombildas till bostadsrättsföreningar.

Under början av 1940-talet infördes bostadsrättskontrollagen som innebar en närmast total reglering av överlåtelsepriser för bostadsrätter. Kontrollen av prisregleringen ledde till en konstant stigande nyproduktion, som i sin tur ledde till en omfattande regering av kapitalmarknaden. Prisregleringen avskaffades sedan år 1969 för bostadsrätter, dock inte för hyresrätter, vilket sedan dess har varit avgörande för en kraftigt ökad andel bostadsrätter.

1971 ÅRS NYA BRL tillkom i ett skede när nyproduktionen av bostäder, genom miljonprogrammet, var mycket omfattande. Lagen kom därför att i första hand utformas efter förhållandena vid nyproduktion. Föreningar bildades numera bara i undantagsfall av de blivande bostadsrättshavarna själva. I stället togs initiativet till nya föreningar i regel av organisationerna HSB och Riksbyggen. Sedan lagen trädde i kraft ökade ombyggnads- och underhållsverksamheten kraftigt. Äldre bostadsrättshus hade vid tidpunkten för utformningen av 1991 års nya BRL i stor utsträckning kommit in i ett skede där mer ingripande renoveringsåtgärder var påkallade. Detta medförde att förändringar i utformningen av BRL var nödvändig. I och med 1991 års BRL skedde också en anpassning av lagstiftningen till utvecklingen som hade skett på bostadsrättsmarknaden. Denna lag är den idag gällande, även om förändringar genomförts vid flertalet tillfällen. En större förändring skedde år 2003 till följd av en utredning i slutet av 1990-talet som föranleddes av de problem som hade uppmärksammats under fastighetskrisen i början av decenniet.

Under 2010-talet har ett antal förändringar i BRL skett. Ett flertal förändringar har också uppkommit genom förändringar i LEF år 2016 och en ny LEF år 2018. Genom hänvisningar från BRL så gäller en stor del av bestämmelserna i LEF för bostadsrättsföreningar, bland annat merparten av bestämmelserna om styrelsen och föreningsstämman. Lagändringarna i LEF har medfört att merparten av landets bostadsrättsföreningar har behövt uppdatera sina stadgar. Även flera andra ändringar i BRL, till exempel möjlighet att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse, gör att det funnits och finns ett stort behov att se över stadgarna i förhållande till aktuell lagstiftning. En rekommendation är att ta hjälp av juridisk expertis vid en sådan översyn för att inte missa någon viktig ändring. ■



Magnus Löfgren, Jurideko Fastighetspartner AB.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER



FOTO: ISTOCK

En hiss är en maskin som kräver regelbundet underhåll vilket är beskrivet i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12 med ändringar).

Eftersatt service kan innebära:
- Säkerhetsrisker
- Olyckor
- Många och långa driftstopp
- Förkortad livslängd på hissen

Fastighetsägaren ansvarar för att:
- Hålla en säker funktion så att skador ej uppkommer på person eller egendom
- Hissen besiktigas årligen av ett oberoende ackrediterat besiktningsorgan
- Löpande underhåll utförs av dokumenterat kunnig personal
- Drift- och skötselinstruktion finns vid hissen samt loggbok
- Om en incident eller olycka, inträffar rapportera till byggnadsnämnden

Det stora flertalet av serviceavtal i branschen är upprättade utifrån ett i förväg bestämt antal servicebesök utan att ta hänsyn till hissens egentliga behov som till exempel antal starter och miljö.

Det är också vanligt att fastighetsägaren vid upphandling tittar på priset för service och inte på den totala kostnaden och då är risken stor att man får en oseriös entreprenör som lämnar ett lågt pris på servicedelen för att hämta igen det på reparationer.

Undermåligt utförd service
= desto mer reparationer!

Vi på Hisskonsulterna kan hjälpa er med att skräddarsy ett serviceavtal som passar era hissar!

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



Förvaltning av bostadsrätts-föreningar lockar riskkapital

Är fastighetsförvaltning av bostadsrättsföreningar nästa bransch att konsolideras? På två år har över 15 företag inom branschen förvärvats av investmentbolag. Vilka effekter det kommer ha på marknaden är svårt att förutspå, men det är en utveckling som har gått fort.

AV JAKOB GROMER • FOTO ISTOCK

– DET ÄR EN TREND SOM SYNS i hela samhället, att man konsoliderar olika branscher, och jag tror att det är direkt skadligt, säger Per Lindvall, ekonomijournalist med lång erfarenhet på bland annat Svenska Dagbladet. Det har accelererat på senare tid. Bolagen förvaltar mer kapital och försöker hela tiden hitta nya investeringsobjekt. Gränserna för vilka branscher man ska ge sig in i flyttas hela tiden, fortsätter han.

Sedan två år tillbaka har det skett ett antal förvärv av bolag som är verksamma inom förvaltning av bostadsrättsföreningar, och det är framför allt investmentbolagen som på allvar fått upp ögonen för fastighetsförvaltningsmarknaden. PHM Group, MVI Founds och Fidelio Capital är tre investmentbolag som spänt musklerna ordentligt.

EN VIKTIG FRÅGESTÄLLNING är hur detta kommer påverka slutkunden, det vill säga bostadsrättsföreningarna. Behöver kunderna vara oroliga över att en ny prisbild etableras på marknaden? Per Lindvall har bevakat andra branscher som konsoliderats och tar upp djurvården som ett exempel.

– Man märkte direkt att pressen på merförsäljning ökade. Något som kostade 1 000 kronor hos veterinären kostar 5 000 kronor hos till exempel AniCura. Det kostar pengar att köpa

FAKTA

PHM Group. Nordisk koncern med inriktning på fastighetsservice och omsättningen är 20 miljoner euro, enligt bolagets egna utsago. Har förvärvat Crendo förvaltning, CEMI och SWEFAB. På PHM Groups ägarlista hittas bland annat private Equity bolagen Norvestor och Interna Partners, där Norvestor är majoritetsägare i PHM Group.

MVI Funds. Investmentbolag som investerar i lönsamma tillväxtbolag. Förvärvade 2019 bland annat FF Fastighetsservice AB och Förvaltning AB Graden, som båda bedriver fastighetsförvaltning och tillsammans har en omsättning på cirka 108 miljoner kronor, enligt MVI egna utsago. 2019 omsatte MVI Funds över 1 miljard kronor.

Fidelio Capital. Investmentbolag som grundade Nabo och äger cirka 59 procent av SBC. Har även genomfört flera uppköp under senaste åren. 2019 omsatte Fidelio över 700 miljoner kronor.



upp verksamheter, och det kapitalet ska ju förräntas och då ökar kraven på avkastning rejält, säger han.

Utbudet av bostadsrättsförvaltare är fortfarande brett. Det är en fragmenterad bransch med både stora och små aktörer. Som bostadsrättsförening kan man välja mellan förvaltare som omsätter flera hundra miljoner och de som endast förvaltar litet och lokalt.

UNDER SENARE ÅR HAR landskapet för fastighetsförvaltningen förändrats avsevärt. Efter Fidelio Capitals majoritetsförvärv av SBC har andra investmentbolag hakat på – och uppköpen har haglat tätt. Sedan slutet av 2018 har investmentbolagen ovan genomfört 15 uppköp på den svenska marknaden. Nu utmanar de jättarna HSB och Riksbyggen på riktigt. Varför investmentbolagen väljer att satsa på just fastighetsförvaltning finns det nog många svar på, och Per Lindvall drar paralleller till när redovisningsbranschen konsoliderades.

– Branschen stod inför någon typ av digitalisering, att bygga digitala plattformar och liknande. Man kanske ser någon liknande potential i den här branschen, säger han.

FEDELIO CAPITAL HAR GENOM sitt bolag Nabo AB förvärvat bland annat Örehus Fastighetsförvaltning, Bonea och Akevo samtidigt som MVI Founds har satsat på bland annat Drifta och FF Fastighetsservice. Det finska koncernbolaget PHM Group, vars majoritetsägare är Norvestor Investments, har köpt upp CEMI, SWEFAB och Crendo fastighetsförvaltning.

– Men med större kapital i ryggen kan större investeringar ske, till exempel inom digitalisering. Man kan inte enbart säga att det är negativt, utvecklingen inom branschen kan gå snabbare, fortsätter Per Lindvall.

Hur det faktiskt kommer påverka slutkunden är som sagt svårt att förutse, men det gäller för Sveriges bostadsrättsföreningar att följa denna utveckling och ta in det i beräkningen vid val av förvaltare. ■

PHM GROUP
- SWEFAB
- Crendo Fastighetsförvaltning AB
- Cemi AB

FIDELIO CAPITAL
- SBC
- NABO RS AB med dotterbolag
- Bonea AB
- Akevo AB
- Örehus Fastighetsförvaltning

MVI FUNDS
- FF Fastighetsservice AB
- Fastighetsförvaltning Graden AB
- Driftia AB

Entreprenader under pandemin – nutidens farsot

Vid utförande av entreprenader – exempelvis stambyte, fönsterbyte och fasadmålning – kan hinder uppkomma. Sådana hinder kan innebära förseningar och krav på ersättning från entreprenörens sida. Den rådande pandemin har medfört att en hittills sällan använd punkt i standardavtalen AB 04 och ABT 06 har blivit högst aktuell – nämligen punkten om epidemi. Coronapandemin kan påverka entreprenader och det är viktigt även för bostadsrättsföreningar att vara uppmärksam på detta.

AV DANIELA DEMIRTAS, JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB

FÖRSENINGAR PÅ GRUND AV HINDER. Vad händer om bostadsrättsföreningen anlitat en entreprenör för att utföra stambyte men arbetet pausas på grund av covid-19? Om man har avtalat om något av standardavtalen AB 04 eller ABT 06 kan 4 kap. 3 § bli aktuell. Entreprenören ges under vissa förutsättningar rätt till tidsförlängning. Detta innebär att entreprenören får mer tid utöver kontraktstiden för att slutföra kontraktsarbetena.

Exempel: *Entreprenören utför stambyte och ska vara klar med samtliga kontraktsarbeten den 1 mars 2021. Under januarimånad insjuknar entreprenörens arbetare i covid-19 och behöver stanna hemma i ett antal dagar. Arbetet avstannar under denna tid. Entreprenören anmäler att hinder föreligger och att stambytet inte kan slutföras den 1 mars 2021.*

Enligt 4 kap. 3 § i standardavtalen AB 04 och ABT 06 har entreprenören rätt till erforderlig tidsförlängning om han hindras att färdigställa kontraktsarbetena inom kontraktstiden. Paragrafen anger fem grupper av omständigheter som utgör hinder som berättigar till tidsförlängning. En epidemi utgör en sådan omständighet. Eftersom en pandemi är en epidemi som spridit sig över hela världen kan denna punkt bli aktuell avseende rådande coronapandemin. Entreprenören i exemplet ovan kan därmed ha rätt till den tidsförlängningen som är erforderlig, förutsatt att hindret inte är självförvållat. Bostadsrättsföreningen kan i ett sådant fall inte kräva något vite eller skadestånd för någon försening.

ERSÄTTNING PÅ GRUND AV HINDER. Entreprenören kan i vissa fall drabbas av merkostnader till följd av hinder. Exempelvis kan entreprenören behöva hyra arbetsbodar eller maskiner i en längre tid till följd av hindret. Detta innebär en merkostnad för entreprenören.

5 kap. 4 § AB 04 och ABT 06 reglerar sådana situationer. Entreprenören är endast berättigad till ersättning för merkostnaderna som uppstår på grund av ett hinder om hindret är hänförligt till beställaren. Ett exempel på en sådan situation skulle kunna vara om beställaren beordrar entreprenören att pausa arbetet för att förhindra en eventuell smittspridning. Situationen i exemplet ovan, där arbetet avstannar på grund av insjuknade arbetare, medför därmed ingen rätt till ersättning eftersom hindret inte är hänförligt till beställaren.

REKOMMENDATION. Vår rekommendation är att ha ett samarbete mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören för att hitta gemensamma lösningar och rutiner som bidrar till att entreprenaden kan genomföras coronasäkert. Detta både för arbetarnas och boendenas säkerhet. Sådana överenskommelser om rutiner och säkerhetsföreskrifter ska helst ske skriftligen, till exempel i kontraktet eller i byggmötesprotokoll. Vill man som bostadsrättsförening ta i ordentligt kan sådana föreskrifter förenas med sanktioner, vilket kan underlätta om entreprenören inte håller sig till överenskommelsen och bostadsrättsföreningen drabbas av merkostnader till följd av detta. ■



Daniela Demirtas, 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

STORHOLMEN
förvaltning

SECOR

GARAGEPORT EXPERTEN

maries.se
PUTS & STÄD

”60 procent vill fortsätta arbeta hemifrån efter pandemin”

Trots pandemin präglades 2020 av såväl prisökningar som stora försäljningsvolymer. Under året såldes 120 000 bostadsrätter vilket var över 8 000 fler än förra året, som då var rekord, enligt Svensk Mäklarstatistik. Men hur har det sett ut på bostadsmarknaden i ett historiskt perspektiv? Och vad kan vi förvänta oss framöver? Borätt pratade med Robert Boije som är chefsekonom på SBAB.

AV CAROLINE SÄFSTRAND

– PRISERNA PÅ BOSTÄDER HAR ÖKAT på marknaden under en längre tid. Vissa menar att detta kan tyda på att vi är på väg in i en bostadsbubbla, men jag tror inte det. Tittar man från ungefär mitten av 1990-talet så har realräntorna gått ner väldigt mycket i Sverige – med ungefär sex procentenheter. Och om realräntorna går ner så mycket är det inte konstigt att bostadspriserna går upp, eftersom det innebär att du som bostadsköpare har råd att köpa ett dyrare hus.

SBAB använder en statistisk prognosmodell som visar bostadsprisernas utveckling utifrån variabler som påverkat bostadspriserna mycket historiskt. Denna visar att det framförallt är realräntor och hushållens inkomster som påverkar bostadsprisernas utveckling.



Behöver ni hjälp med att restaurera era fönster? Foga om fasader eller renovera tak? Underhållsplanering? Ta fram trapphusets ursprungliga färgsättning?

Vi hjälper er att bevara kulturhistoriska värden i er fastighet!

Vi har stor vana av att arbeta med bostadsrättsföreningar av varierande ålder och kan erbjuda skräddarsydda lösningar för er fastighet.

www.restaurera.se

restaurera
RÅDGIVNING INOM BYGG OCH KULTURVÅRD

– Realräntan och hushållens inkomster är de förklaringsfaktorer som sticker ut. Och tittar vi då tillbaka i tid ser vi att realräntan sjunkit och inkomsterna ökat. Det kan i princip förklara hela prisuppgången på både bostadsrätter och småhus.

OMLÄGGNING AV SKATTESYSTEMET SKAPADE PRISRAS. Tidigt 1990-tal sjönk priserna på bostäder markant. Många pratar om en bostadsbubbla som sprack. Det gör inte Robert Boije.

– Nej, jag vill hävda att det inte var någon bostadsbubbla att tala om på 1990-talet. Det som hände var att framförallt kommersiella fastigheter drabbades av en krasch. Många företag hade lånat stora summor till kontorsfastigheter under högkonjunkturen och tog en stor smäll när läget blev ostabilt och värdena sjönk. Vi hade visserligen ett realt prisfall på 30 procent på privatbostäderna, men det var inte krisen i sig som förklarade större delen av det fallet. Ungefär två tredjedelar av dessa trettio procent kan istället förklaras av höjd fastighetsskatt och sänkta ränteavdrag. Som jag ser det hade prisraset mer med omläggningen av skattesystemet att göra än krisen i sig, säger han.

Mycket har hänt de senaste tio åren. Vad händer idag om räntorna börjar gå upp? Ja, då går med all sannolikhet bostadspriserna ner. Behöver vi vara oroliga?

– Det tycker jag inte. Det finns en hel del forskning som trots allt visar att vi förmodligen kommer att ha ganska låga räntor många år framöver. Ett kraftigt ökat hushållssparande, demografi och liknande tyder på detta – men det finns förstås inga garantier, säger Robert Boije.

Tittar man tillbaka de senaste tio åren har det hänt en hel del som påverkat bostadsmarknaden, bland annat kreditregleringar, amorteringskrav och bolånetak.

– Detta har Finansinspektionen beslutat om eftersom bostadslånen, alltså hushållens skuldsättning, enligt dem har ökat för kraftigt. Blir det billigare att låna då ökar skulderna. Från Finansinspektionens sida ville man helt enkelt dämpa hushållens belåning, säger Robert Boije och menar att de till viss del lyckades med sitt mål att jämna ut kurvan. Samtidigt har dessa kreditrestriktioner haft andra negativa effekter på bostadsmarknaden, bland annat har nyproduktionen drabbats. SBAB uppskattar att det finns en bostadsbrist på 150 000 bostäder och med den byggtakt de förutspår i förhållande till befolkningsökning kommer inte bostadsbristen byggas bort inom överskådlig framtid. Kreditrestriktionerna har också haft en negativ effekt på de yngre förstagångsköparna som tenderar att stängas ute på grund av höga amorteringskrav och stor kontantinsats.


Robert Boije, chefs-ekonom på SBAB.

Blickar man framåt på trender som skulle kunna förändra bostadsmarknaden har man under coronakrisen sett ett ökat intresse för såväl småhus som fritidshus, helt enkelt på grund av att många arbetar hemifrån och behöver större utrymmen både ute och inne än vad en lägenhet i stan ger.

– Enligt en undersökning SBAB nyligen gjort vill 60 procent fortsätta att jobba hemifrån även om pandemin skulle klinga av. Då kan detta intresse för småhus fortsätta vara stort, men jag skulle nog gissa att allt väldigt snabbt går över till det vanliga och i takt med att man börjar resa igen kanske intresset för åtminstone fritidshus mattas av, säger Robert Boije.

SKULLE PANDEMIN DÄREMOT bli ännu mer utdragen i tid och arbetslösheten öka kraftigt från nuvarande nivå skulle med stor sannolikhet bostadsmarknaden också påverkas negativt. Alla delar hänger ihop. Ökar arbetslösheten och bostadspriserna faller riskerar en del hushåll få problem med räntebetalningarna och lånen kan överstiga värdet på bostaden. Vilket i värsta fall kan skapa en obalans i det finansiella systemet.

Men än så länge menar Robert Boije att det inte är mycket som tyder på att vi är på väg mot det hållet. Men det gäller att gå varsamt fram och ta rätt beslut hela vägen.

– Det pratas till exempel om att trappa ner räntebidragen och återinföra fastighetsskatten. Jag ser inga finansiella stabilitetsskäl till att vidta sådana åtgärder. Det är hushållens skuldbetalningsförmåga som är avgörande för riskerna med hushållens skulder. Men vidtar man ändå dessa åtgärder, så måste man göra det med stor försiktighet så att man inte upprepar misstaget från 1990–talet då priserna föll. ■

TILLBAKABLICK

1918 Boprisfall när första världskriget tog slut.

1918–1930-tal Priserna på bostäder stiger.

1930–1980-tal Vågor av upp- och nedgångar på bostadsmarknaden.

1980-tal Prisutvecklingen stod i princip still till en början. Högkonjunktur i slutet av årtiondet.

1990-tal Inleddes med en svacka på bostadsmarknaden, från mitten av 1990-talet har vi sett en prisökning.

2000-tal Prisökning fram till finanskrisen 2008 då den bromsades in något men inte blev så illa som befarats.

2010-tal Bostadsmarknaden påverkas av kreditregleringar, amorteringskrav och bolånetak men fortsatt ökad prisutveckling.

Städning för hela Fastigheten & BRF

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

maries.se
PUTS & STÄD

Rent. Enkelt. Naturligt. Alltid

08 86 18 17 – www.maries.se
fastighet@maries.se



I och med att årsmötet är digitalt så behöver man ju inte uppsöka en lokal utan kan sitta hemma eller på jobbet och delta på årsstämman via dator eller mobiltelefon.

FOTO: MAJ STABERG

DEN DIGITALA STÄMMAN:

”Fungerar bra i de flesta fall”

Regeringen fattade i november 2020 beslut om förbud att anordna allmänna sammankomster och offentliga tillställningar med fler än åtta deltagare. Syftet är att motverka smittspridningen av covid-19. Hur ska då bostadsrättsföreningarna agera under nästa årsstämma?

AV MAJ STABERG

Karolina Sandahl är fastighetsjurist på Fastighetsägarna Service. Under våren 2020 satt hon som stämmoordförande på flera årsstämmor i bostadsrättföreningar. Det var första gången som digitala stämmor prövades på allvar då det tidigare inte varit tillåtet för bland annat bostadsrättsföreningar, eftersom krav på fysisk inställelse tidigare ställdes. Förra året kom den nya lagen om ekonomiska föreningar och i förarbetena uttalades att genomförande av stämmor med videoteknik inte hindras av lag.

– Vi hade många hybridstämmor våren 2020. Man kan stöta på problem med ljud och bild och det kan vara svårt att hålla i en så kallad trevägskommunikation, att först prata till de närvarande digitalt och sedan till de som närvarade fysiskt. Det var inte helt ovanligt att stämman hölls i en lokal utan uppkoppling och man fick använda mobilens nätverksuppkoppling, men det fungerade i alla fall.

EN HYBRIDSTÄMMA innebär att en del medlemmarna närvarar fysiskt på plats och en del kopplar upp sig via mobil eller dator och närvarar digitalt.

På grund av den snabba smittspridningen i våras av covid-19 beslutade Riskdagen om en ny tillfällig lag för

att underlätta för att hålla bolags- och föreningsstämmor. Lagen innebär bland annat att medlemmar kan utöva sin rösträtt via post även om det strider mot stadgarna och att föreningen kan hålla digital stämma helt utan fysiskt deltagande. Den tillfälliga lagen gällde fram till den 31 december 2020 och har nu förlängts till den 31 december 2021.

DEN STÖRSTA UTMANINGEN med digitala stämmor i bostadsrättsföreningar är att medlemmarna behöver ha kompetens för att hantera datorer.

– Den yngre generationen har inga problem med att koppla upp sig digitalt och även många äldre men inte alla. Många ur den äldre generationen kan uppleva det väldigt obehagligt eftersom det inte har tillräckligt med kunskap i digitala verktyg.

När Karolina Sandahl höll i årsmöten i våras noterade hon att yngre människor deltog i större omfattning på stämmorna än tidigare år. Det är ett vanligt problem för bostadsrättsföreningar att få de yngre i föreningen att engagera sig.

– I och med att årsmötet är digitalt så behöver man ju inte uppsöka en lokal utan kan sitta hemma, på t-banan eller på jobbet och delta på årsstämman via dator eller mobiltelefon.

Men den tekniska lösningen är inte anpassad för de stora föreningarna då viktiga eller infekterade frågor behöver diskuteras bland medlemmarna.

– Den digitala stämman fungerar bra i de flesta fall. Det uppstår lite hinder när det behövs mer djupgående diskussioner. Deltagarna har inte alltid tålamod att vänta på sin tur. Det blir än viktigare med tydlig information om hur man begär ordet och vilka regler som gäller för stämman.

EN MÖJLIGHET SOM GAVS våren 2020 var att man kan hålla en stämma för de mest nödvändiga besluten såsom godkännande av årsredovisning, och skjuta upp exempelvis val av ny styrelse till nästa år för att minimera antalet beslutspunkter.

– Att skjuta fram stämman så långt som möjligt är att rekommendera, men även att styrelsen ser över eventuella motioner som kommit in. Kan motionerna skjutas fram till nästa årsstämma? Eller ska föreningen hålla en extra föreningsstämma längre fram när vi kan träffas/mötas under mer normala förhållanden? Det är dock viktigt att



FOTO: OLOF HOLDAR

– Den digitala stämman fungerar bra i de flesta fall. Det uppstår en del hinder när det behövs mer djupgående diskussioner, säger Karolina Sandahl, fastighetsjurist på Fastighetsägarna Service.

styrelsen känner sig trygg i ett beslut att skjuta fram en motion, eller kanske till och med ta ett beslut om att det inte är en motion, och därmed behöver ärendet inte behandlas på en stämma. För att få korrekt vägledning och stöd i dessa frågor kan styrelsen behöva ta hjälp en av en jurist.

STÄMMAN MÅSTE ÄVEN godkänna att stämman kan komma följas och avlyssnas av obehöriga. Hur kommer årsstämmor i framtiden att se ut nu när möjligheten att hålla stämman digitalt finns?

– Vi kommer nog att se mer av digitala lösningar om/när lagstiftaren tillåter det framgent. Möjligheten till digital inställelse kommer troligtvis attrahera flera att närvara på stämman eftersom man inte behöver bryta upp från vardagsbestyren för att gå till stämman. Det blir nog ett generationsskifte där de äldre gärna inställer sig fysiskt för att passa på att samtala och träffa sina grannar, och de yngre ser att det är smidigare att närvara digitalt då de inte behöver inställa sig fysiskt på viss plats.

Det Karolina Sandahl har hört när hon varit ute och samtalat med styrelser är att många är oroliga för att äldre inte får samma möjlighet som övriga medlemmar att närvara på stämman när den genomförs digitalt.

– Men det går att kombinera digitalt, poströstning och fysisk närvaro. Genom fullmakt har man i alla fall just nu också möjlighet att låta ett ombud företräda flera medlemmar än vad som framgår av stadgarna. ■

TIPS FÖR EN SMIDIG DIGITAL STÄMMA

- Säkerställ att ni följer stadgarna, att kallelsen är korrekt utformad och att den skickas inom den tid som framgår av stadgarna.
- Om möjligt: skjut fram motioner till nästa årsstämma eller extrastämma som kan hållas senare under året.
- Använd ett digitalt verktyg för videomöten såsom Skype, Zoom eller Teams. Deltagarna ska helst ansluta med en kod eller via en kontrollerad inbjudan. Beroende på antal deltagare och vilka extrafunktioner som önskas passar olika verktyg. Många av de digitala verktygen har funktioner för chatt och frågor samt gör det möjligt att ”räcka upp handen”.
- Percap, Trippus, Scribe och Poströsta.se är några tjänster som använder BankID för att identifiera röstberättigade, vilket gör det möjligt att pricka av mot röstlängd.
- Håll koll på reglerna gällande poströstning och ombud samt hur ni ska hantera detta. Den nya tillfälliga lagen som gäller från den 15 april 2020 ger styrelsen möjlighet att besluta huruvida medlemmar har rätt att anlita externa ombud att föra deras talan samt att ombud kan företräda fler medlemmar, oberoende av vad som står i stadgarna.
- Se till att deltagare får tydlig information om hur de ska göra för att logga in till stämman. Förklara tydligt hur man ställer frågor via det digitala verktyget. Det är bra att ha en person som hanterar tekniken och har koll på frågor som kommer in.
- Öppna möjligheten att ansluta till stämman i god tid, ca 20 - 30 minuter innan stämman startar för att kunna hjälpa medlemmar med det tekniska.
- Var väl förberedd. Vid en digital stämma behöver man vara mer uppmärksam på frågor och beslutspunkter. Informera medlemmarna så mycket som möjligt inför stämman.
- Säkerställ att tekniken fungerar i god tid innan stämman (att ni har uppkoppling, att ljud och bild fungerar så som ni planerat).

Källa: Fastighetsägarna

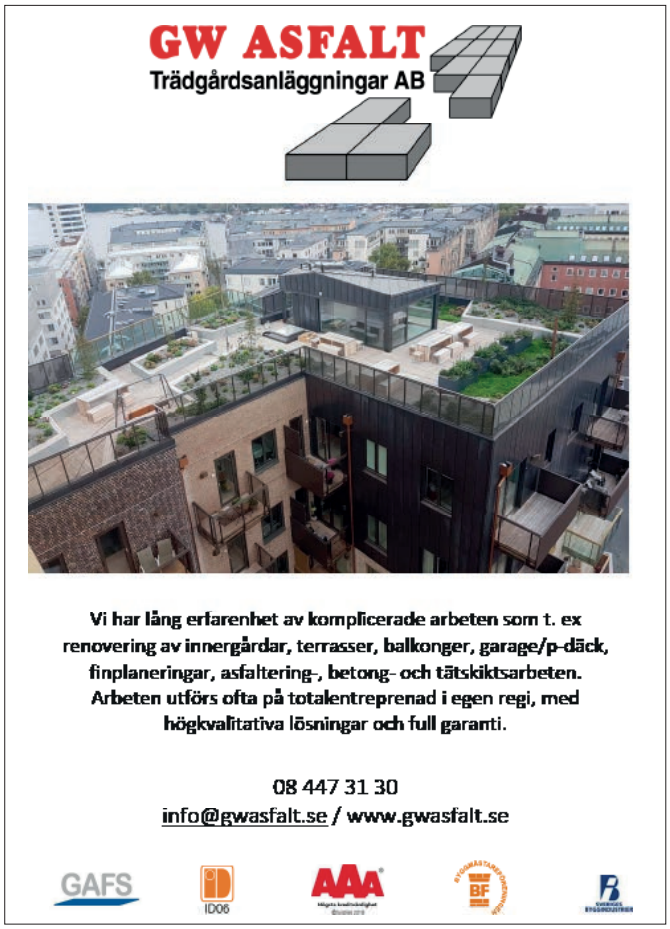
Lagändring ska minska oegentligheter i bostadsrättsföreningar

Alla bostadsrättsföreningar kan råka ut för oseriösa aktörer som tar över styrelsen och utnyttjar situationen till att plundra föreningen på tillgångar. Lagändringar som trädde i kraft vid årsskiftet ger möjlighet för en minoritet att få till en oberoende granskning av styrelsens arbete utan att, som tidigare, hålla en extrastämma.

AV DAGMAR FORNE

Regeringen fick ögonen på problemet bland annat genom en serie uppmärksammade artiklar i Sydsvenska Dagbladet här om året, där förhållandena i ett par stora bostadsrättsföreningar i Rosengård i Malmö granskades.

Föreningarna i det område som kallas Kinesiska muren är visserligen extrema – där tycks råda totalt kaos, de boende lever i skräck för fastighetsförvaltaren, bostäderna är omöjliga att sälja annat än genom styrelsen, underhållet är kraftigt eftersatt och inflytandet från personer utanför styrelsekretsen är obefintligt. Men det finns många bostadsrättsföreningar runt om i landet som är utsatta för manipulationer.



Att ändra vem som är verklig huvudman för en förening hos Bolagsverket är lätt och det förekommer att bostadsrättsföreningar kapas. Plötsligt har föreningen en ny styrelse med en helt egen agenda. Det kan handla om att tömma föreningens kassa, att ge jobb till släktingar, att göra inköp för föreningens räkning som i stället används privat och mycket annat. För den gamla styrelsen och de vanliga medlemmarna kan det bli omöjligt att få insyn.

JOHANNA KERN, JURIST PÅ JURIDEKO Fastighetspartner framhåller att det viktigaste en styrelse kan göra för att skydda sig mot kapningar är att hålla koll på att rätt styrelse är registrerad hos Bolagsverket.

– En effektiv åtgärd för att förhindra kapningar vore att Bolagsverket gjorde en mer ingående granskning av ändringsanmälans riktighet, säger hon.

Med de lagändringar som trätt i kraft kan en särskild granskare utses av Bolagsverket utan att frågan först behandlas på en föreningsstämma. En förutsättning är att minst en tiondel av medlemmarna i föreningen står bakom ansökan.

Johanna Kern ser det som en god möjlighet för medlemmar i föreningar där ett styrelsebyte skett på ett oriktigt sätt, eller som misstänker att styrelsen plundrar föreningen på tillgångar.

DEN NYA LAGEN INNEHÅLLER en begränsning: Medlemmar som ansöker om särskild granskning ska kunna bli ersättningsskyldiga för arvodet om det är uppenbart att granskningen inte behövs.

– Det är bra med en begränsning. Det ska inte gå att sätta in en oberoende granskare enbart för att en grupp ogillar en styrelse, menar Johanna Kern.

Dan Ivarsson, reporter på Sydsvenska Dagbladet som tillsammans med en kollega skrev den uppmärksammade artikelserien om bostadsrättsföreningarna i Rosengård är nöjd med att deras arbete gett resultat i form av en lagändring. Men för bostadsrättsinnehavarna i Kinesiska muren gör det knappast någon skillnad.

– Styrelserna där har ett våldskapital. Det är ingen som vågar gå emot dem, säger Dan Ivarsson. ■



Doors with purpose.

Kanske brinner du för en liga men. Kanske är du en riktig godisgrinsa. Nå kommer både en gillar fia dörrar. Vi tillverkar dörrar för att fånga dörr för snabb-emorbrand. Därför DAL. Sen dess kanske dörrvi tillverkar lurk en viktig syfte. Att skydda hem och människor, eldsvådor och giftig rök, kriminalitet och mycket. Att göra så att du kan bo ryggs, vilken och var som.

Vårt företag har också en tydlig syfte. Att hjälpa dig med den du behöver för att fånga dörr för att du ska kunna bo ryggs, vilken och var som.

Läs mer på daloc.se/ryggfokus

DALOC

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL
Electrolux Professional

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar



Vi erbjuder ett helhetskoncept för tvättstugor till fastighetsägare, förvaltare och bostadsrättsföreningar.





• Energibesparing
• Projektering & rådgivning
• Installation & renovering - Allt från enklare installationer till stora helhetslösningar.
• Tvättmedelsdosering - Inget mer spill el överdosering!
• Bokningssystem
• Serviceavtal - Förenkla underhållet av maskiner.

Fler cyklar än någonsin vill få plats.
Har du platsen?





Passa på att planera för cykelställ.
Nyttja våra kampanjerbjudanden

Håll utkik i mailinkorgen eller maila oss er förfrågan.

Övrigt utbud som kan passa er bostadsrättsförening:

• Fastighetsboxar • Fastighetsregister • Utomhusskyltar
• Anslagstavlor • Lägenhetsskyltar • Porttavlor
• Cykeltak • Hisstavlor • Skärmtak mm

Swedsign AB Tel: 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se

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 360



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 byggnadsteknisk brandskydd
• Hög kompetens inom alla brandskyddsområden
• Snabb service, snabba leveranser
• Bäst hjälp, nöjd kund

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



Kirunas nya stadskärna, oktober 2020.

”Ta pengarna och

Under nästan 125 år har LKAB brutit järnmalm under berget Kiirunavaara strax intill Kiruna. Men i takt med att gruvbrytningen närmar sig staden, på 1000 meters djup, riskerar den underminera staden. Därför måste delar av Kirunas centrum med omnejd inom en ganska snar framtid utrymmas, rivas och byggas upp på nytt – tre kilometer österut. Bland alla de som måste flytta på sig finns 14 bostadsrättsföreningar med sammanlagt 900 bostadsrätter.

AV TORBJÖRN JOHANSSON

Hela detta enorma samhällsomvandlingsprojekt följer en tids- och aktivitetsplan som upprättats av LKAB. De köper upp allt som måste rivas. Bostadsrättsföreningarna kontaktas i den ordning som de väntas behövas utrymmas och rivas. Några har blivit utköpta, andra ligger i förhandlingar och andra väntar fortfarande på sin tur. Borätt Forum har talat med fyra berörda föreningar, två som sålts och två som väntar på sin tur.

En av de som ännu inte sålts är bostadsrättsföreningen HSB Borraren. Ordförande Lars Göran Alm tycker att ovissheten är bekymmersam:

– Jag har inte hört ett ljud från LKAB trots påstötningar. Och det är frustrerande att behöva svara på alla medlemmars frågor om vad som kommer att hända med ett ” jag vet inte”.

En kort promenad därifrån bor Stig Landin, före detta ordförande i bostadsrättsföreningen Kirunahem nr 1, Kirunas allra första bostadsrättsförening. Numera är föreningen såld och medlemmarna är nu hyresgäster hos LKAB.

– Vi vet att vi måste flytta om några år men vi vet inte vart. Det enda vi vet är att är att det kommer att bli en högre hyra eftersom vi får flytta till nyproducerade bostadsrätter. Det oroar oss, särskilt de av oss som är pensionärer eller har lägre inkomster.

FLYTTEN KOMMER ATT gå någon gång mellan 2024 och 2026. Stig Landin är nöjd med att de får bo kvar



FOTO: KIRUNA KOMMUN

flytta”

till en hyra som motsvarade föreningens låga avgift och att LKAB förbundit sig att inte höja hyran fram tills flytten. Han är dock mindre nöjd med att de inte fick någon ersättning alls för de kommersiella lokaler föreningen hade i bottenplanet.



Linus Niva, avdelningschef på samhällsomvandlingsenheten vid LKAB.

LKAB:S ERSÄTTNINGSMODELL skiljer sig åt beroende om man bor i villa, hyresrätt eller i bostadsrätt. Bor man i villa kan man välja mellan att bli utköpt för ett pris som motsvarar marknadsvärdet plus 25 procent eller få en ny villa, som hyresgäst får man ett ny hyresrätt där hyran gradvis trappas upp under åtta år. För bostadsrätter finns det bara ett alternativ, att sälja till LKAB. Ersättningsnivån är dock betydligt högre, 22 900 kronor per kvadratmeter att jämföra med ett faktiskt marknadsvärde på 8 000 – 10 000 kronor.

Linus Niva, avdelningschef på samhällsomvandlingsenheten vid LKAB förklarar:

– Vår undersökning bland de berörda bostadsrättsinnehavarna visade att i stort sett att alla ville förändra sin bostadssituation, vilket gör det väldigt svårt att ersätta föreningar med nybyggda fastigheter. Vi ser helt enkelt inte hur det skulle gå till i praktiken.

Linus Niva berättar att de upplevt att deras erbjudanden har tagits emot väl i de affärer de gjort hittills. När föreningarna haft möten har ofta 100 procent av medlemmarna röstat för LKAB:s förslag. Däremot är det ganska svårt för honom att svara exakt på hur medlemmarna ska lösa sitt nästa boende. Men han tycker att LKAB ger dem bra förutsättningar att skaffa sig en ny bostad. Detta håller dock inte den



FOTO: FREDRIC ALM

SÅ VÄXER GRUVAN

Järnmalmsbrytningen i Kiruna har pågått i cirka 125 år utan att nämnvärt påverka staden. År 2004 presenterade statliga gruvbolaget LKAB en prognos hur den underjordiska gruvdriften påverkar staden genom sprickbildning i marken. Det blev startskottet för Kirunas stora samhällsomvandling som nu pågår för fullt. I Kirunagruvan bryts det drygt 75 000 ton järnmalm per dygn, vilket motsvarar volymen på ett tolvåningshus eller sex Eiffeltorn.

Källa: LKAB



FOTO: FREDRIC ALM

SÅ PÅVERKAS KIRUNA AV FLYTTEN

Samhällsomvandlingen berör 10 000 boende i Kiruna och Malmberget. I Kiruna måste hela centrumområdet flyttas och 6 000 personer – en tredjedel av stadens innevånare – behöver nya hem. I Kiruna är det 900 bostadsrätter i 14 bostadsrättsföreningar, 175 villor och 1424 hyresrätter som berörs av flytten. Även 750 hotellbäddar, hela stadens kommersiella centrum, inklusive 160 företag och en rad offentliga institutioner måste flytta. *Källa: LKAB*

före detta ordföranden i den sålda föreningen Ortdrivaren, Arild Storeide, med om. Föreningen var den första LKAB köpte.

– Under förhandlingarna var alla i föreningen överens om att vi hellre ville ha ett nytt hus snarare än en ekonomisk ersättning. Men LKAB sa tvärt nej.


FOTO: HANS-OLOF UTSI

Gunnar Selberg (C), kommunalråd i Kiruna.



Arild Storeide, tidigare ordförande i den sålda föreningen Ortdrivaren.

ARILD STOREIDE MINNS att många medlemmar var emot LKAB:s erbjudande:

– Vi fick genomföra ett flertal stormöten innan vi alla var överens. Många var emot, men tillslut fick vi inse att vi inte kunde komma längre. Våra små muskler räckte inte långt emot LKAB.

Arild Storeide tror inte heller att ersättningen, även om den i dagsläget kan anses generös, kommer att räcka till en nyproducerad bostadsrätt. Han berättar att deras motbud låg betydligt högre än LKAB:s bud. Dessutom tog företaget inte hänsyn till den vinstskatt som många fick betala, för många medlemmar blev de 22 500 kronorna plötsligt 17 000 kronor när skatten är dragen. Men LKAB ansåg att skatten inte var deras problem. Stig Landin konstaterar lakoniskt att det aldrig handlade om en egentlig förhandling, LKAB:s förslag gällde från ruta ett. Så egentligen var det bara och tacka och ta emot. Dessutom är han missnöjd med de inte fick någon ersättning för sina kommersiella lokaler. Även om de flesta bostadsrättsföreningar kommer att behöva utrymmas först kring 2025 och framåt sker det snart väldigt stora förändringar i Kiruna centrum. Vissa lägenheter ska tömmas redan 2022 och hela centrumet ska rivas/förflyttas under 2022. Något som kommer att påverka de som ska bo kvar i sina lägenheter ytterligare tre, fyra eller ännu fler år. Jag frågar Linus Niva om det kommer att finnas bostäder när det väl är dags att flytta ut.

– Bostäder kommer det att finnas, vi är mycket måna om att människor ska ha någonstans att flytta när vi behöver ta marken i anspråk för gruvdriften, svarar Linus.

KIRUNAS KOMMUNALRÅD Gunnar Selberg (C) är också orolig inför framtiden. Han tycker att erbjudandet till bostadsrättsinnehavare kan leda till problem för staden;

– Någonstans är ju upplägget, tyvärr, att ta pengarna och flytta härifrån.

Han tycker visserligen att bostadsrättsinnehavarna får bra betalt, 23 900 kronor per kvadratmeter. Men han hade hellre sett en lösning där man erbjuds antingen en ekonomisk ersättning baserat på marknadsvärdet plus 25 procent eller en nyproducerad bostadsrätt.

Har kommunen märkt av någon ökad utflyttning från kommunen bland de som sålt till LKAB?

– Ja, tyvärr är det vad som händer. De första siffrorna visar att av de som sålt och flyttat har hälften lämnat kommunen.

Kommunen har fullt sjå med att klara befolkningsutvecklingen. Från toppnoteringen på 32 000 innevånare, är de nu nere på 23 000. Gunnar Selberg menar att de kommer närmare den kritiska punkten där de kan klara av att leverera en fullgod samhällsservice. LKAB och Kirunas befolkning, näringsliv, kommun och myndigheter har en rejäl utmaning framför sig de närmsta 10 åren. ■



Valet av entreprenör extra viktigt vid plåtarbeten

Ett dåligt plåttak kan kosta bostadsrättsföreningen mycket pengar, därför är det viktigt att styrelsen har koll på plåttakets skick. ”Låt någon med rätt kompetens kontrollera taket med jämna mellanrum”, säger David Frykman, VD på Kompentens Plåtslageri.

På äldre plåttak kan läckage uppstå vid gamla infästningar, till exempel säkerhetsanordningar, eller i plåtens skarvar. För att åtgärda brister som dessa är det viktigt att tänka på vem man anlitar – och att de har rätt kunskaper för jobbet.

KOMPETENS PLÅTSLAGERI är ett familjeföretag som gått i tre generationer med erfarenheter sedan 1979 då Bo Frykman, far till nuvarande ägaren David Frykman, drev takföretag i Stockholm. Det genuina intresset för hantverket och den långa erfarenheten speglar sig i utförandet – något som syns på deras arbeten.



Bo Frykman 1981.

– Ett viktigt ord för oss är standard. Oavsett vilket arbetslag hos oss som gör arbetet kommer resultatet bli lika bra. Vi har helt enkelt en intern standard – för att försäkra kunden om att arbetet blir ordentligt utfört, säger David Frykman.

SOM BOSTADSRÄTTSFÖRENING är det viktigt att entreprenören verkligen gör det den har åtagit sig att göra. Det ska vara smidigt, samtidigt som styrelsen inte ska tvingas till onödigt styrelsearbete.

– Vårt mål är att vara en behaglig partner som gör hela arbetet åt föreningen. Bostadsrättsföreningens styrelse ska inte behöva jobba – utan vi vill ta den bördan från styrelsen. Allt från kommunikation med medlemmar till aviseringar sköts direkt av oss, berättar David Frykman.

I upphandlingar är det inte ovanligt att ÄTA-kostnaderna, det vill säga tilläggskostnader utöver det fasta priset, uppgår till 10 – 20 procent av den totala kostnaden. Ett fast pris för en takrenovering kan alltså bli mycket dyrare än utgångspriset – något man som bostadsrättsförening måste tänka på.

– Vi har alltid som mål att det inte ska bli något extra arbete. Vi försöker alltid göra en bra förundersökning för att minimera riskerna för ÄTA-kostnader, på så sätt kunden slipper oroa sig för tillkommande kostnader som hade kunnat förutses, säger David Frykman. ■

SPONSRAD AV

KOMPETENS PLÅTSLAGERI

Kompetens Plåtslageri är en bifirma till DM TAK AB för den del av verksamheten som avser plåtslageriarbeten. Kontakt: 08-649 10 10.

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



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

iLOQ
Making life accessible

HissKonsulterna
Stockholm - Uppsala

ELEIKO

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

HAGS®
Inspiring all generations



Verkstaden är BRF Styrmannens hjärta

Bostadsrättsföreningen Styrmannen i Gustavsberg utanför Stockholm ligger inbäddad i nysnö. Vägar och gångar är plogade och i det lilla kontoret bakom verkstaden brygger styrelseveteranen Lars-Erik Svedlund kaffe.

AV DAGMAR FORNE • FOTO JAKOB GROMER



I föreningens verkstad finns allt man behöver för att underhålla föreningens byggnader och mark.



Lars-Erik Svedlund har varit styrelsemedlem i BRF Styrmannen i 46 år.



Fastighetsskötaren Olli har precis skottat bort den nyfallna snön på föreningens alla gång- och bilvägar.

Han flyttade in nygift och med en nyfödd när husen stod färdiga 1967. Styrmannen är en stor förening med 168 lägenheter, mestadels treor. Familjen trivdes från första stund. Här har de två sönerna vuxit upp och Lasse och hans fru har en djup hemkänsla i området.

Borätt forum träffar honom eftersom han förmodligen är den i Sverige som suttit längst i en bostadsrättstyrelse. Han valdes in 1975 och än är det inte dags att lägga av.

– Det är roligt att vara med och påverka. Jag gillar att hålla ordning och reda, det sitter i sedan jag var värnpliktigt befäl i lumpen, säger han.

FÖRENINGEN STÅR INFÖR att rekrytera både ordförande, vice ordförande och sekreterare, så han känner att han behövs för att Styrmannen ska fortsätta hålla sin trygga kurs tills de övriga är varma i kläderna.

– Det är inte så lätt att få unga människor att engagera sig i styrelsearbete idag, säger han.

Som vicevärd har han en central uppgift – det är till honom alla som bor här vänder sig med praktiska problem. ”Ring Lasse” brukar vara lösningen på de flesta bekymmer – alltifrån ett stopp i vasken till akut ensamhetskänsla.

Lars-Erik Svedlund och fastighetsskötaren Olli Tahvanainen utgör ett radarpar. Deras bas är den lilla garage- och verkstadsbyggnaden där vi träffas. Kring sig har de också andra som kan bistå med det praktiska men som också utgör ett socialt kitt.

– Vi är ett gäng gubbar som träffas här på verkstaden varje morgon vid 9, berättar han.

LASSE BRUKAR FIXA KAFFET. Det lilla kontoret är en riktig man cave; här finns några mjuka fåtöljer och väggarna är dekorerade med tavlor, ett gammalt väggur, gamla sablar och värjor, containerfynd efter städdagar. En lokal rörmokare hör till gänget, det är oftast något som behöver fixas.

Många av de boende brukar också komma förbi och dryfta sina problem – det kan vara tv-boxar som krånglar, lampor som behöver bytas eller någon dörr som gnisslar.

– För de äldre som börjar få svårt med det praktiska är det en trygghet att vi finns, säger Lasse.

Själv är han 81 år fyllda. Han har på senare år blivit mer hälsomedveten, slutat med bullar och godis, äter mycket mer grönsaker och har gått ner tolv kilo från det han var som störst.

Tack vare sin nya livsstil slipper han medicinera för den åldersdiabetes han drog på sig tidigare och han känner sig mer vital.



– Hundpromenaderna har också gjort sitt till. Jag är daghusse till en cocker spaniel och en labradoodle som jag går ut med varje vardag. Den ena hunden ägs av en sjuksköterska som har gett mig massor av goda råd om vad jag bör äta, säger han.

Han är motiverad att hålla sig i trim. Styrelsearbetet och ansvaret som vicevärd ger en daglig stimulans och kontakt med människor.

– Jag känner nog igen alla som bor här, säger han.

NÄR HAN SJÄLV VAR EN UNG småbarnspappa bodde många barnfamiljer i föreningen. Under en lång period var en övervägande andel damer, som blivit ensamstående och flyttat från sina hus. Nu har nya barnfamiljer flyttat in.

– Lekplatserna och pulkabackarna är fulla av barn igen – det är roligt!

Husen har dryga 50 år på nacken. De är tidstypiska vitputsade 60-talshus i tre våningar med balkonger. En egen panncentral står för värmen. Sedan början av 2000-talet har man eldat med pellets. Idag är en modern panna installerad som exakt producerar den värme och varmvatten som behövs. Vid riktiga köldknäppar kickar en liten oljepanna in.

– Det är ett ekonomiskt och smart system. Vattenfall föreslog att vi skulle gå över till fjärrvärme, men vi räknade på det och det skulle inte ge lika bra ekonomi, säger han.

Han förklarar att ekonomin i föreningen är god. Det finns en underhållsplan och avsätts pengar till underhåll så att inga överraskningar ska dyka upp. Men de gör inga stora ingrepp i onödan. De har skjutit på stambyte eftersom rören fortfarande är i gott skick.

Vad som bidrar till den goda ekonomin är att Lars-Erik Svedlund har ett rejält kontaktnät av lokala entreprenörer och hantverkare som anlitas när något behöver göras. Han vet vilka som levererar det de lovat och gör bra jobb och inte överdebiterar.

– Ordföranden har stenkoll på slantarna, och vi har också bra ekonomisk förvaltning, säger han.

EN ANNAN FRAMGÅNGSFAKTOR är att ha en anställd fastighetsskötare. Vicevärden Lasse genomled ett antal svåra år innan Olli Tahvanainen kom in som fastighetsskötare.

– Först fanns det tre fastighetsskötare som var anställda för att serva de tre bostadsrättsföreningarna Båtsmannen, Matrosen och Styrmannen. De var inte speciellt flitiga, och de försökte ofta komma undan med att det var så mycket att göra i de andra föreningarna att de inte hade hunnit med oss, berättar han med en liten underton som antyder att de andra föreningarna troligen fick höra samma visa.

– Så det fick bli skilsmässa från det gänget. Men man får ju inte sparka ut folk för att direkt anställa någon man gillar bättre, så vi fick omorganisera och ta in en entreprenör i stället.



Det blev ingen hit. Entreprenören skulle ha skriftliga order på allt som skulle göras, så arbetet blev minst sagt tungrott.

– 2002 anställdes Olli – och sedan dess har tillvaron för mig blivit enkel. Olli vet vad som behöver göras och vi pratar varje dag, säger Lasse.

Men nu seglar ett stort mörkt moln upp på himlen. Olli Tahvanainen börjar se fram emot pension. Hans kropp tog en del stryk när han jobbade på Gustavsbergs porslinsfabrik i 23 år.

Olli svänger in på gården med snöplogen för att bli plåtad tillsammans med Lasse.

Jo, nog tycker han om sitt jobb – det är fritt och man får vara ute mycket, och alla människor som han har att göra med är trevliga. Men arbetslivet har varit långt.

Lasse vill gärna peppa Olli att stanna längre. Att rekrytera en lika kunnig fastighetsskötare är svårt, och det tar tid för en ny att bli lika välkänd och omtyckt. Dessutom anser han att det inte är nyttigt att sluta jobba för tidigt. Själv gick han i pension från sitt jobb på Vägverket vid 61, men sedan arbetade han för olika åkare tills han blev 76 och körde lastbil och stora entreprenadmaskiner över hela Mälardalen.

Till sist talar vi lite om hur man åstadkommer en bra stämning och gemenskapskänsla i en stor förening som Styrmannen. Det genomförs inga stora sociala evenemang utöver de vanliga städdagarna när det fikas och grillas korv. Då brukar nästan alla ställa upp.

Men grundbulten är den goda förvaltningen. Att det alltid går att nå vicevärd och fastighetsskötare, att gräsmattor och planteringar sköts och snöröjningen funkar. Att ekonomin är välskött.

Lasse och hans gäng är en del av bostadsrättsföreningens själ och historia. De står för kontinuitet, identitet och trygghet, men de ger också ett löfte om en god framtid. De har ju visat hur man gör för att få föreningen att fungera. En ny styrelse har deras goda exempel att följa. ■





En återblick till kakelugnens tid

I april 1986 var stambytet helt klart och alla i huset på Södermalm i Stockholm hade fått dusch- eller badrum. De boende fick, som plåster på såren och tack vare försäljning av de nyinredda vindslägenheterna, två år utan avgift och det var många i Bostadsföreningen Muttern 14 tacksamma för.

AV: MAJ STABERG

Marianne Hallén Lundberg, boende på Högalidsgatan 36B i Stockholm i bostadsföreningen Muttern 14 UPA (utan personligt ansvar), var med i föreningens styrelse när hon skrev ett dokument över bostadsföreningens historia i samband med att föreningen fyllde 70 år.

Marianne nås på telefon då hon befinner sig tillfälligt i Stockholms skärgård under helgen.

– När jag började med det här projektet 1998 tog jag upp de gamla bruna inbundna böckerna med styrelseprotokollen som sparats i husets källare. Här fanns alla anteckningar från varje möte där varje sekreterare noterat, stort som smått, vad som hänt i föreningen under alla år.

När hon läser igenom dokumentet skrattar hon lite. Det är roligt att läsa igenom det igen och minnas hur hon letade efter information och gjorde intervjuer med boende i huset.

Marianne skriver: *”Styrelserna avlöser varandra men frågorna som diskuteras på möten och stämmor återkommer från år till år. Det handlar om rostiga plåttak, trasiga WC-stolar, dålig trappstädning, problem med snöröjningen, läckande avloppsrör, oordning i tvättstugan och inbrott i källare och affärslokaler. Det handlar ständigt om föreningens ekonomi, om banklån, avgifter och utgifter. ’Debet och kredit går ihop men inte mer’ sammanfattar sekreteraren dystert vid ett tillfälle.”*

Marianne intervjuade också flera av de äldre kvinnorna i huset på Högalidsgatan, varav vissa hade bott där sedan de var barn.



Marianne Hallén Lundberg i BF Muttern skrev ett dokument över bostadsföreningens historia i samband med att föreningen fyllde 70 år.

– Kvinnorna var ju födda 1909, 1924 och 1916 så alla är borta sedan flera år tillbaka nu. Det var roligt att höra deras historier om hur de levt där på 30-40-50-talet, hur huset kryllade av barn i trappuppgångar och på gårdarna, hur man köpte ved till kakelugnarna i vedaffären, att det var småbutiker i gatuplan i varje hus.

Marianne skriver: *”Britta Eriksson i C-uppgången, född 1924 och i samma lägenhet i hela sitt liv.Britta Eriksson föräldrar flyttade hit 1918, till ett enkelrum med kokvrå, i C-porten på två trappor. Där föddes hennes äldsta syster 1919. Egentligen ville föräldrarna bo i Vasastan. Södermalm hade på den här tiden ett mycket dåligt rykte. Efter några år köpte familjen grannlägenheten på ett rum och kök och flyttade in där. Senare kunde Brittas föräldrar köpa tillbaka enkelrummet och bygga om till en tvårumslägenhet. Britta utbildade sig till sömmerska och arbetade under många år på ett beställningsskrädderi på Arsenalsgatan. När det lades ner omskolade hon sig till kontorsvaktmästare och fick tjänst på Kommunförbundet fram till sin pensionering 1988. Under alla dessa år bodde Britta kvar hemma med sina föräldrar. Hon hade varit mycket sjuk ända sedan hon var liten och det blev aldrig av att hon flyttade hemifrån.”*

Margit Isén, född 1916 och flyttade in med sina föräldrar i A-porten två år senare.

Margit växte upp tillsammans med mamma och mormor i ett rum och



Medan många bostadsföreningar har ombildats till bostadsrättsföreningar så finns många bostadsföreningar kvar i Högalid i Stockholm. Högalidskyrkan, vykort från 1947.

Trädet på gården i bostadsföreningen Muttern 14 UPA har stått emot många stormar i föreningens historia. Varit nära att huggas ned flera gånger men i sista stund fått stå kvar.



FOTO: MAJ STABERG



Det finns fortfarande drygt 300 registrerade bostadsföreningar kvar i Sverige, de flesta i de äldre områdena i Stockholms innerstad.
Här Högalidsgatan 36 A–D i Stockholm.

kök. Hennes pappa som arbetade på Långholmsvarvet halkade på en isig plåt, föll ner i ett lastrum och dog en kall februaridag 1919. Mormor som då var 69 år och bodde på undantag nere i Småland gjorde sitt livs första och enda tågresa och flyttade till Stockholm för att ta hand om sin dotterdotter. Margits mamma arbetade på syateljén hos Fernkvists, en känd konfektionsaffär på Kungsgatan. Hon skulle vara där klockan sju på morgonen och fick ofta stanna kvar till sent på kvällarna. Det var vanligt att åtminstone barnen badade i en balja på köksgolvet. Tills centralvärmen kom, 1938, då några lägenheter fick badrum och ett gemensamt duschrum byggdes i gathusets källare.

– En rejäl investering gjordes 1938 när värme och varmvatten drogs in i alla lägenheter. Vatten- och avloppssystemet byggdes om, husets kakelugnar revs och nya gasspisar och rostfria diskbänkar monterades in, säger Marianne Hallén Lundberg.

STAMBYTE PÅ 80-TALET

Marianne skriver: *”I slutet av 70-talet började det bli dags för en större renovering av fastigheten med byte av rörstammar och elledningar. Samtidigt diskuterades upprustning till lägsta godtagbara standard (LGS), det vill säga installation av dusch eller bad i alla lägenheter. Detta var ett villkor för erhållande av förmånliga statliga lån med låg ränta. Vid årsmötet 1979 tog en medlem till orda och "höll ett omfattande anförande angående problem vid ombyggnation...”*
Men i mars 1980 beslutades *”med sluten omröstning och med siffrorna 32 ja, 3 nej samt 1 blank, att bygga om fastigheten till att uppfylla kraven på LGS samt att upptaga erforderliga lån.”*

– Då försvann de sista spåren av 1910-talsköken med sina gedigna träskåp med spegeldörrar. Men inte förrän i april 1986 var stambytet helt klart och alla i huset hade fått dusch- eller badrum. Vi boende fick, som plåster på såren och tack vare försäljning av de nyinredda vindslägenheterna, två år utan avgift och det var många tacksamma för.

När Marianne Hallén Lundberg flyttade in i huset 1983, efter att ha fått tips av en mäklare att området Högalid med kyrkan i parken var ett trevligt område att bo i, var det svårt, till och med omöjligt, att få banklån på grund av att Muttern 14 U.P.A var en bostadsförening och inte en bostadsrättsförening.

– Det var inte mycket annat att göra än att i stället för att få ett ordinarie banklån beviljat vända sig till ett finansinstitut med mycket högre ränta. Det berodde på en eller två paragrafer i stadgarna och att vi inte löd under bostadsrättslagen utan i stället löd under lagen om ekonomisk förening. Det tog några år att få till en ändring när det gällde banklån som slutligen skedde någon gång på 90-talet, säger Marianne Hallén Lundberg.

BOSTADSFÖRENINGARS OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS HISTORIA

Bostadsföreningar började bildas redan omkring 1870. Genom att organisera sig i en ekonomisk förening kunde familjer med någorlunda ordnad ekonomi skaffa sig en egen lägenhet. Under första världskriget var det brist på material och bostadsbyggandet låg i stort sett nere. Hyrorna höjdes kraftigt. Efter kriget tog byggandet ny fart och 1920 registrerades mer än 200 nya bostadsföreningar.

1921 bildades SBC, Stockholms Bostadsföreningars Centralförening u.p.a. (Utan personligt ansvar) Det är Sveriges äldsta bostadkooperativa organisation.

1923 grundades HSB, Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsförening. Flera av de nya HSB-föreningarna anslöt sig till SBC. De båda intresseorganisationerna inledde ett mångårigt samarbete vilket bland annat bidrog till att bostadsrättslagen tillkom 1930.

Efter 1930 får inga nya bostadsföreningar bildas utan i stället blir det bostadsrättsföreningar som måste kunna presentera en godkänd ekonomisk plan för att få äga en fastighet.

Det finns fortfarande drygt 300 registrerade bostadsföreningar kvar i Sverige, de flesta i de äldre områdena i Stockholms innerstad. ■

Några skillnader mellan bostadsförening och bostadsrättsförening:

- Många bostadsföreningar har under årens lopp ombildats till bostadsrättsföreningar.
- Bostadsrättslagen gäller inte för bostadsföreningar.
- Däremot gäller Lagen om ekonomiska föreningar. Det innebär att bostadsföreningar har större frihet när det gäller hur stadgarna ska utformas.
- Bostadsföreningar behöver inte upprätta en ekonomisk plan: de behöver alltså inte komma in med en ny eller justerad ekonomisk plan vid olika förändringar som ett stort vindsbygge eller omvandling av lokaler till lägenheter.

Källa: Bostadsjuristerna



Då: bokningstavla med nyckel. Nu: boka tvättid via app i mobilen. Styr ventilation, värme och belysning – automation med KNX gör boende och fastighet smartare!

KNX, från latinets connendo (förbindelse) är idag den ledande tekniken för smarta fastigheter över hela världen.

Ulf Andersson är KNX-expert hos Gullikssons El i Stockholm:
– KNX är en internationell ISO-standard som kortfattat innebär en teknik för gemensam styrfunktion av alla fastighetens applikationer, från värme och ventilation till vatten, energiövervakning och smart mätning, belysning, solskydd, larm, audio/video och mycket annat. Istället för att elektrikern måste dra kabler och ledningar för varje enskild funktion, samlar KNX alla applikationer i samma kabel och system. Trådbundet som trådlöst; alla KNX-produkter kan kopplas till varandra och därför kan KNX hantera mängder av olika funktioner i en byggnad. Det gör det enklare och bekvämare att styra alla de elektriska installationerna, både i fastigheten och i själva bostaden.



Ulf Andersson
Elinstallationssamordnare och KNX-Tutor, Gullikssons El

Ulf framhåller gärna de ekonomiska fördelarna med att KNX-systemets olika applikationer kan programmeras att "tala" med varandra.
– Till exempel kan man undvika onödig energiförbrukning genom att låta värme och ventilation samverka. Då når man en optimal balans och som både plånbok och inomhusklimat tjänar på.
Det är också möjligt att ansluta olika typer av bokningssystem till KNX.
– Att bekvämt boka exempelvis tvättstugan med en mobilapp är uppskattat av många.

Det fina med KNX är också att ingen gemensam server eller central behövs eftersom de olika applikationerna programmeras att kommunicera inom systemet.
KNX kan installeras i alla typer av fastigheter och det är enkelt att utöka systemet med ytterligare funktioner efterhand som behoven uppstår och nya produkter utvecklas.

KNX – fastighetsautomation i ett och samma system



Just nu: Temaveckor KNX
kostnadsfri konsultation!

Funderar föreningen på att investera i KNX? Vill ni veta mer? Kontakta oss. Gullikssons El erbjuder en kostnadsfri konsultation och förslag på KNX-lösning för er fastighet. Värde från 2000:-!

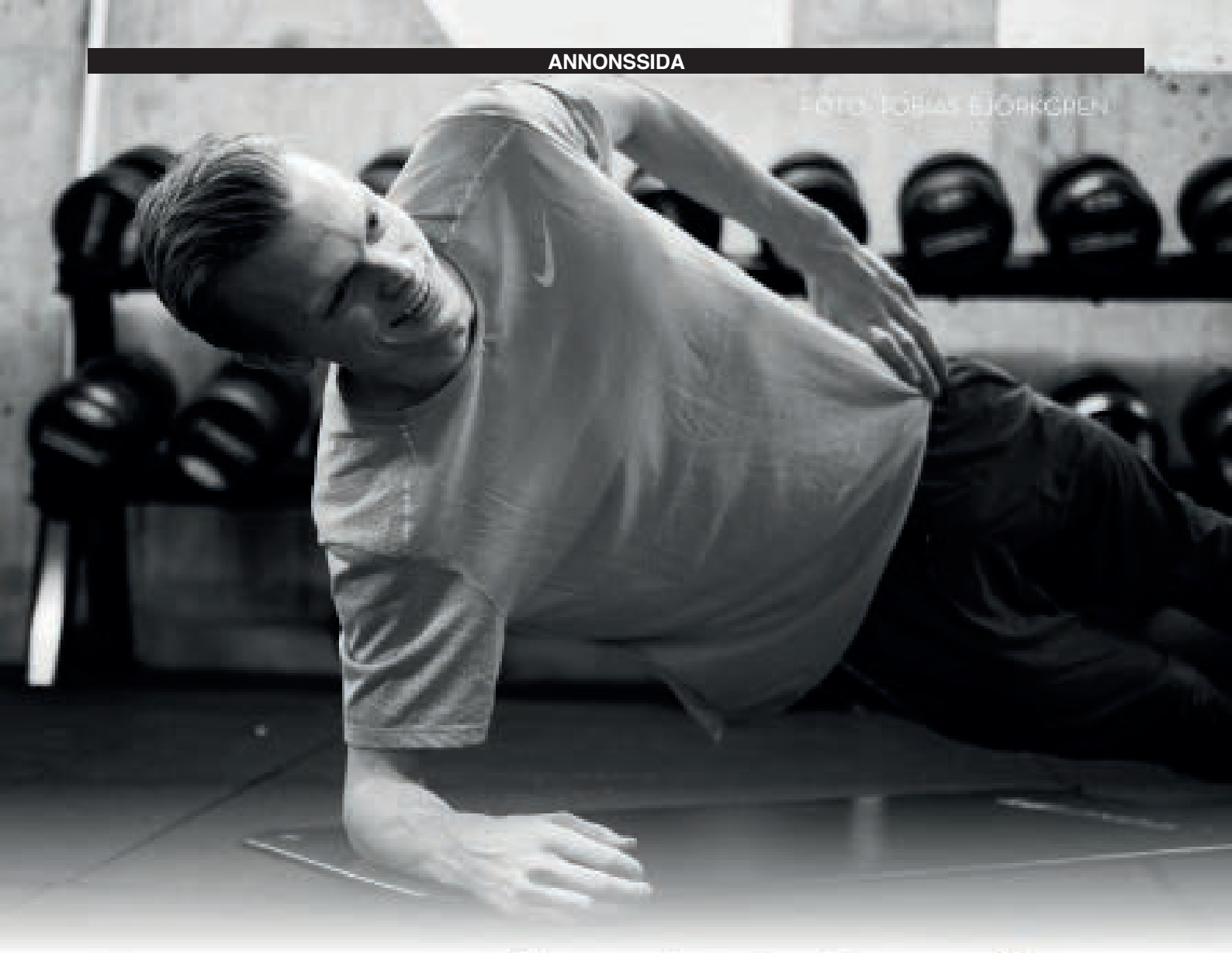
Erbjudandet gäller BRF inom Storstockholm t o m 31 mars 2021.
Gullikssons El är certifierad installatör av KNX.

PARTNER KNX

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

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

Gullikssons El



Träna med DWOQ Life

Borätt Forum erbjuder träning till styrelsemedlemmar via DWOQ Life

Pandemin har gett oss utmaningar – men också möjligheter. Vi har tagit till oss nya sätt att arbeta, leva och träna. När det kommer till just träning har utomhusträningen stor hamnat i fokus, vilket vi ser som oerhört bra – eftersom vi behöver komma ut i friska luften. Det har också visat sig att vi faktiskt kan träna hemma i vardagsrummet helt själva, och ändå vara tillsammans genom digitala träningspass. Men att träna hemma är inget nytt. Vem minns inte Susanne Lundells tv-gympa?

Eller varför inte Arne Tammer? Ni vet han bakom "ge mig en kvart om dagen och jag ska ge dig en ny kropp!". Oavsett hur – så behöver vi alla röra på oss. Den moderna hållningen är att vi ska göra det vi tycker är roligast, och även testa nya former för att stimuleras i träningen. Vi kan träna tillsammans eller själva, det är upp till var och en. Vilken träningsform du än väljer är det viktigaste att komma till skott. Ibland är våra ambitioner långt högre än vår förmåga att faktiskt "få ansvaret ur vagnen". Där kommer en personlig tränare in i bilden. En personlig tränare har huvudsakligen två uppgifter. Att sätta ihop ett individuellt anpassat program, och att faktiskt få dig att träna. Borätt Forums liemt är inte annorlunda än andra. Vi behöver träna. Vi behöver stöd i att hitta rätt träningsform. Vi vill träna själva och vi vill träna med andra. Och framför allt – vi måste komma igång nu! Därför har Borätt Forum startat ett samarbete med DWOQ Life. DWOQ Life hjälper dig och din styrelse med träningen. Det ska vara kul och billigt att träna, och tack vare Borätt Forum och DWOQ Life är det nu möjligt.

Så går det till:

Kontakta Emil på DWOQ Life direkt 070-715 79 60 eller maila på info@borattforum.se för att få mer information om hur du eller ni kan träna. Den första konsultationen är kostnadsfri om din förening är medlem i Borätt Forum. Skulle ni inte vara medlem kan ni bli det genom att maila info@borattforum.se. Medlemskap kostar SEK 2 000 per år för föreningen. Vill ni inte gå vägen över medlemskap kostar första konsultationen SEK 100.



Hälsa på hemmaplan - Så utrustar ni BRF-gymmet

Den bästa träningsformen är den som blir av. Att bygga ett gemensamt träningsutrymme där boende i bostadsrättsföreningen kan träna blir mer och mer populärt. Johan Arnerlind på Eleiko delar med sig av sina bästa tips kring planering av föreningsgym och förklarar hur ni kan skapa ett träningsutrymme som uppskattas av alla medlemmar – oavsett träningsnivå.

Idag är vikten av hälsa och välbefinnande större än någonsin och många utmanas med att hålla träningsrutinerna vid liv, men nya tider innebär också nya lösningar. Att träna på hemmaplan är en trend som växer sig allt starkare – något som märks tydligt hos Eleiko, en av världens ledande leverantörer av styrkeutrustning.

– Träningsbranschen befinner sig i en spännande fas där den måste anpassas efter hur och var människor tränar idag. Att träna utomhus och hemifrån har blivit mer populärt samtidigt som fler söker sig till digitala lösningar såsom träningsappar och videotjänster för att hitta inspiration. Vi ser också en stor ökning av antalet bostadsrättsföreningar som bygger träningsutrymmen - både för att öka värdet på fastigheten och engagemanget bland medlemmar, men också för att göra det enklare för människor att få ihop livspusslet och få in träningen i vardagen, säger Johan Arnerlind, landschef för Eleiko Sverige.

VAD SKA MAN TÄNKA PÅ NÄR MAN PLANERAR ETT FÖRENINGSGYM?

Två viktiga element är utrymme och utrustning. Kanske finns det ett outnyttjat utrymme i källaren eller en annan tom lokal i byggnaden? Att arbeta med en layoutspecialist som ger ritningsförslag och utrustningstips säkerställer att utrymmet används effektivt och skapar ett bra flöde och känsla i lokalen.

– Ett enkelt men viktigt tips är att inte övermöblera. Ett gym behöver gott om plats för stora rörelser och förflyttningar. Att täcka golvet med en gymmatta, gärna av gummi, skapar en mer behaglig ljudmiljö och minskar risken för skador samtidigt som livslängden på utrustningen förlängs. Smart förvaring och att utnyttja väggarna för att exempelvis hänga upp utrustning är också ett bra tips när utrymmet är begränsat. Vi hjälper er att designa ett gym utifrån befintligt utrymme, säger Johan.



EN TRÄNINGSPLATS FÖR ALLA BOENDE

Ett välplanerat BRF-gym passar både nybörjaren och den lite mer rutinerade. Här rekommenderar Johan bra basutrustning som kan användas för varierande övningar och kräver minimalt med underhåll.

– En bra utgångspunkt är att erbjuda utrustning för både styrketräning och konditionsträning. Satsa på fria vikter såsom hantlar, skivstänger, viktplattor och kettlebells i kombination med en justerbar träningsbänk och konditionsmaskiner såsom motionscyklar eller löpband. Ett BRF- gym är ofta en mycket uppskattad investering, särskilt nu när träningsintresset ökat och möjligheten att träna vart man än befinner sig är så viktig, avslutar Johan.

Johans tips för BRF-gymmet

1. **SKIVSTÅNG**
   Perfekt för basövningar såsom marklyft, knäböj och bänkpress eller mer avancerade Olympiska lyft såsom ryck och stöt.
2. **JUSTERBAR BÄNK**
   Använd tillsammans med skivstång eller hantlar och justera sitt- och ryggstödspositionen efter behov.
3. **KETTLEBELLS**
   Mångsidig favorit för dynamisk träning som bygger styrka och stabilitet.
4. **HANTLAR**
   En klassiker som passar allal Effektivt och enkelt redskap för helkroppsträning.
5. **MOTIONSCYKEL**
   Få upp fläset med en motionscykel, som är effektiv, skonsam och tar mindre plats än ett löpband.

OM FAMILJEFÖRETAGET ELEIKO
Grundades: 1957
Huvudkontor och produktion: Halmstad
Världsrekord med en eleiko-stång: 1000+
Kontor: Storbritannien, USA, Tyskland, Norge, Finland, Ryssland och Frankrike
Antal medarbetare: 150

ÖNSKAR NI HJÄLP MED PLANERING OCH UTRUSTNING AV ERT BRF-GYM?
Inspireras på eleiko.com och skicka ett mail till info@eleiko.com eller ring 035-17 70 70.

VÅRA EXPERTER

Läs mer på borattforum.se

Storholmen Förvaltning Fråga oss om underhållsplan kopplad till föreningens budget samt frågor om bostadsrättslagen och stadgefrågor.

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

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

Jurideko Fastighetspartner Experter på juridik för bostadsrättsföreningar.

Pedersen Advokatbyrå Våra jurister är specialiserade på entreprenad- och konsult- samt fastighetsrätt.

SSG Nordic Svarar på frågor gällande fukt och mögelskador, skadesanering, luktproblem samt klotter och fasadrengöring.

Avloppsteknik Fråga om avloppssystems livslängder, förbyggande underhåll och underhållsplaner av avloppen, reducera vattenskaderisker mm.

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

Hisskonsulterna Opartisk och fristående hisskonsult som svarar på frågor gällande hissar. Serviceavtal, utförs servicen korrekt, byta eller bygga om hissarna, vilka regler gäller?

CC Plåt Fråga oss om tak! Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar och har vårt tak rätt säkerhetsutrustning etc.

PartGroup Prefabricerade badrumsmoduler vid stamrenovering.

BM Luftbehandling Experter på nstallation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som t ex värmesystem, ventilationssystem mm.

Secor Secor installerar Daloc-dörrar i hela landet. Fråga oss om allt som berör krav för dörrar i fastigheten gällande brand, ljud, inbrott, lukt och hur dörrarna kan se ut.

Vattenfall E-Mobility AB Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet

Eleiko Svarar på frågor om planering och installation av föreningsgym.

Brandkontoret Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Hags Svarar på frågor om säkerhet, drift och underhåll av lekplats & utegym.

Gerox Svarar på frågor om bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning.

Iloq Experter på digitala låssystem.

Certego Frågor om säkerhetssystem? Vi hjälper styrelsen.

Garageportexperten Svarar på frågor om garageportar och utför besiktningar.

Att slippa fastna i svårbesvarade frågeställningar är ett utmärkt sätt att effektivisera styrelsearbetet. Ställ frågorna till Borätt Forum så får ni svar. För fler frågor och svar – besök ***Borattforum.se***

EXTRA MÖTE

Om det inkommer en fråga som fordrar styrelsebeslut mellan två beslutade möten, är en bostadsrättsförening då skyldig att ordna ett extra möte för just denne fråga? *Kjell-Erik A*

Styrelsen kan ta ett så kallat per capsulam-beslut mellan två möten. Detta förutsätter att ledamöterna är överens om att ett sådant kan fattas mellan två ordinarie möten. Beslutet kan till exempel tas vi mejl. Viktigt är att beslutet protokollförs på nästa möte. För per capsulam-beslut bör det vara fråga om ett specifikt ärende och beslut av mindre karaktär. Argumenteringen kan ju vara nog så viktig och blir oftast tydligare i en mötesform. Om frågan som beslut ska fattas kring är större och inte kan vänta till nästa möte är det lämpligare att ett extra möte hålls, för att avhandla just den frågan. *Veronica Karlén, Borätt Forum*

MOMSPROBLEM

Vi har anlitat en trädgårdsfirma för ett arbete och fått en offert på 75 000 kronor. Står inte angivet om det är inklusive moms. Jag ringde då firman och frågade om det var inklusive moms och fick då svaret ”ja”. Jag talade i telefon med dem ytterligare en gång och ställde då för säkerhets skull samma fråga och fick då svaret ”ja självklart”. Jag skrev då på offerten ”inkl. moms”. Vid en genomgång på plats om hur arbetet skulle utföras fick de en kopia på offerten där jag skrivit ”inkl moms”. Vi beställdes arbetet och det är utfört. Sedan kom fakturan på 75 000 plus moms. Jag ringde firman två gånger och poängterade att överenskommelsen var 75 000 kronor inklusive moms, och att vi talat om detta två gånger. Han svarade inte på detta utan sa att han skulle återkomma, vilket han inte gjort. Det är samma person jag pratat med alla gånger. Vi betalade 75 000 kronor och bestred momsbeloppet. Sedan fick vi en påminnelse om momsbeloppet och vi skrev då ett mail. Nu har vi fått påminnelse nummer två på momsbeloppet – men inga svar på våra mail. Vi som bostadsrättsförening är inte momspliktiga och anser att regeln är att en offert till en brf är inklusive moms om det inte tydligt anges att det är exklusive moms. Är detta rätt och finns det någon lag om detta? Nu är frågan, måste vi betala momsen eller ska vi överlämna ärendet till en advokat och kan vi då få rätt. *Per B*

Det går dessvärre inte att besvara frågan om ni kommer att få rätt i domstol, det kan bara en rättslig prövning utvisa. Vi kan bara uttala oss om chanser och som jag ser det handlar frågan mindre om moms och mer om vad parterna har kommit överens om. För det fall bostadsrättsföreningen kan bevisa att avtal är träffat om att ingen moms ska utgå, har de goda chanser och vi kan då företräda dem. Om motparten går vidare med betalningsföreläggande till Kronofogden eller liknande, är det viktigt att föreningen bestrider.

Johanna Kern, Jurideko Fastighetspartner

FÖRVÄRV AV LOKAL

Jag vänder mig till er med min fråga angående föreningens lokalhyresgäst som vill förvärva sin lokal från föreningen så att den blir en bostadsrättslokal. Kan styrelsen ensam besluta och genomföra det ovan nämnda förvärvet? Är inte förvärvet i den storleken att det skall vara en stämmofråga? *Marjatta T*

Det beror på. Det måste upprättas upplåtelseavtal samt bestämmas ett andelstal, avgift, insats och eventuellt upplåtelseavgift om det finns stöd i stadgarna. Förutsätter upplåtelsen att det sker en om- eller tillbyggnad eller annan väsentlig förändring av huset krävs ett stämmobeslut, eventuellt med kvalificerad majoritet och hyresnämndens godkännande. Vi behöver titta närmare på det enskilda fallet för att ge ett säkert svar.

Johanna Kern, Jurideko Fastighetspartner

Våra installatörer är certifierade att skydda mot både matos och inbrottstjuvar.



SECOR



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 år trädde den första bostadsrättslagen i kraft?
A. År 1895
B. År 1930
C. År 1911

Fråga 2. Ungefär hur många bostadsföreningar (BF) finns det i Sverige?
A. Ca 30 000
B. Ca 3 000
C. Ca 200

Fråga 3. Vilket år trädde den idag gällande bostadsrättslagen i kraft?
A. År 1971
B. År 2003
C. År 1991

Fråga 4. Vilket påstående stämmer om vad föreningens stadgar måste innehålla enligt lag?
A. Ändamålet med föreningens verksamhet.
B. Grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas.
C. Grunderna för beräkning av insats.

Fråga 5. Vilket påstående stämmer om medlemsförteckning?
A. Den är offentlig för allmänheten.
B. Endast medlemmar och revisorn får ta del av den.
C. Den behöver inte innehålla uppgift om vilken bostadsrätt som medlemmen innehar.

Fråga 6. Efter hur lång tids försening med betalning av årsavgift är en bostadsrätt förverkad, med rätt för föreningen att säga upp bostadsrättshavaren?
A. En vecka.
B. Två veckor.
C. Tre veckor.

Fråga 7. Hur lång är den s.k. återvinningsfristen som innebär att bostadsrättshavaren, efter att ha delgetts korrekt uppsägning, genom betalning av skuld inte kan skiljas från lägenheten trots att den förverkats p.g.a. obetald årsavgift.
A. Två veckor.
B. Tre veckor.
C. Fyra veckor.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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

KOMPLETTA SÄKERHETSLÖSNINGAR

TILL ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING



CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

”Föreningens ansvarsförsäkring är en mycket viktig hjälp för föreningen”

”Med anledning av att vi fått en del snö under januari har vi i styrelsen funderat lite kring vilket ansvar föreningen har för olika typer av olyckor som snön kan medföra. Snöras från tak, människor som halkar och slår sig. Är det föreningen eller styrelsen som kan råka illa ut om detta händer? Har vi ett försäkringsskydd mot detta?”

Vi glömmer den snö som föll i fjol och fokuserar på den nya. Det mesta kring snön tror jag upplevs som positivt av de flesta. Vintermörkret blir mindre mörkt, det inbjuder till uteaktiviteter för både barn och vuxna och detta kanske är än mer viktigt i dessa pandemitider. Men givetvis medför snön också en del bekymmer. Kostnaden för snöröjning ökar och för de föreningar som sköter snöröjning och halkbekämpning på egen hand ökar naturligtvis arbetsbördan. Lägg därtill risken för skador som kan uppkomma på både människor, fastighet och annan egendom.

FÖR ETT ANTAL ÅR SEDAN inträffade en mycket tragisk olycka på Drottninggatan i Stockholm när en ung pojke förolyckades av snö och is som föll från taket på en fastighet. Denna olycka medförde också en stor diskussion om vem som skulle kunna hållas ansvarig för olyckan – fastighetsägaren eller den plåtslagare som hade fått uppdraget att röja snö från taket? Frågan avgjordes i domstol och plåtslagaren befanns ha ansvaret. Detta berodde på att de avtal som användes på denna tid innebar ett funktionsansvar för plåtslagaren. Han skulle på egen hand avgöra om och när snöröjning skulle utföras. Detta rättsfall innebar att avtalen skrevs om till ett avropsavtal, det vill säga fastighetsägaren skulle i fortsättning själv beställa snöröjning när man ansåg att det var nödvändigt. Därmed skulle också ansvaret för den här typen av olyckor flyttas över till fastighetsägaren.

Vilket försäkringsskydd har då en bostadsrättsförening, i sin egenskap av fastighetsägare, för ett sådant ansvar? Till att börja med kan vi konstatera att det är två olika typer av ansvar som aktualiseras: ett straffrättsligt ansvar (vållande till död/kroppsskada) och ett skadeståndsrättsligt ansvar (ersättning för ekonomisk skada). Det straffrättsliga ansvaret kan inte försäkras. Man kan således inte teckna en försäkring som står för utdömda böter eller fängelsestraff. Däremot är det skadeståndsrättsliga ansvaret enklare och ingår som en viktig del i alla fastighetsförsäkringar. Föreningen har således ett bra försäkringsskydd för skadeståndskrav från personer som skadat sig eller fått skador på sin bil eller annan egendom i samband med halka eller snöras från föreningens tak. Notera dock att det inte finns något strikt skadeståndsansvar för föreningen! Det räcker inte med det faktum att olyckan har skett på föreningens fastighet för att ett ansvar ska föreligga. För att ett ansvar ska kunna utdömas måste föreningen konstateras ha varit vårdslösa eller försumliga i sin hantering av snön. Föreningen kan inte slå sig till ro och invänta våren, utan måste hantera snöröjning och halkbekämpning för att undvika och förebygga skador.

FÖRENINGENS ANSVARSFÖRSÄKRING är en mycket viktig hjälp för föreningen. Genom denna får föreningen hjälp av försäkringsbolaget att

- utreda om skadeståndsskyldighet föreligger
- förhandla med kravställaren
- företräda föreningen i domstol
- samt betala det skäliga skadestånd som föreningen befunnits ha

Vid utredningen av skadeståndsansvaret tar försäkringsbolaget bland annat del av den skadelidandes berättelse, de sandnings- och snöröjningsjournaler som föreningen har, väderförhållanden vid tiden för olyckan, var på fastigheten olyckan inträffade med mera. Utifrån detta kan försäkringsbolaget ta ställning till om det finns ett skadeståndsansvar.

Om föreningen har en entreprenör som sköter snöröjningen brukar sandningsjournaler vara självklara och detta underlättar utredningsarbetet väldigt mycket. Om föreningen sköter snöröjningen på egen hand är det mycket viktigt att man också dokumenterar detta arbete på liknande sätt. ■



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



Digitala revolutionen & Digitala Låssystem



Behovet att låsa om sig har funnits i alla tider och redan på vikingatiden var mekaniska lås vanliga. Även om den mekaniska tekniken har utvecklats genom åren så har samhället utvecklats ännu mer.

I dag står digitaliseringen högt upp på agendan och har skapat en digital ekonomi, där produkter och tjänster tillgodoser dagens behov på ett helt annat sätt.

Utmaningar med mekaniska låssystem

- Flexibiliteten
- Driftkostnaderna
- Förlorade nycklar genererar höga driftkostnader och sänker kontinuerligt säkerheten.
- Säkerheten

Våra digitala låssystem ger oslagbara fördelar:

- Toppmodern säkerhet
- Låga underhållsbehov
- Ökar fastighetens värde
- Lägre kostnader under hela livscykeln

Gör digitaliseringen skillnad i din miljö?

iLOQ leder utvecklingen av digitala och mobila låssystem.

Våra batteri- och kabelfria system är säkra och hållbara och ger pålitlig tillgång till byggnader som du dagligen besöker.

Och dessutom miljövänligt

Kontakta oss så berättar vi gärna mer:
08–650 7200

www.iLOQ.com

iLOQ
Making life accessible

krönikan:

Copernicus är viktig idag

COPERNICUS VAR EN POLSK ASTRONOM som arbetade åt påven kring hur man bygger en fungerande kalender. Dock var hans stora upptäckt att jorden kretsade runt solen vilket var tvärtemot Platons teorier. Hans rön gillades först av den Katolska kyrkan men sedan förnekade de den och förbjöd spridningen av dem. Hans vetenskapliga böcker förbjöds delvis och censurerades. Det var först långt efter hans död som hans vetenskap upphöjdes till kunskap och så även av kyrkan. Konflikten mellan vetenskap och människors tro är fortfarande idag mycket aktuell.

Länge har kyrkan haft svårt med vetenskapen som kolliderar med skrivningarna i Bibeln. Vi är ett land där få är troende och till viss del har politiken och det offentliga samtalet ersatt kyrkans makt. Under 1900-talet har vissa frågor böljat mellan kunskap och tro.

Homosexualitet sågs länge ur ett religiöst perspektiv som något som stred mot guds vilja och delvis anpassade sig vetenskapen till detta och betecknade homosexualitet som en sjukdom. Något mer anmärkningsvärt var att politiken bedömde sjukdomen som straffbar fram till 1944 och det var först efter 1994 som det i lagstiftningen upphörde.

När det gäller rasbiologi var Sverige ur ett vetenskapligt perspektiv en aktiv nation fram till slutet av andra världskriget. Här var det snarare vetenskapen som inspirerade politiken och till viss del kyrkan. Vetenskapen hävdade att det fanns skillnader mellan olika folkslag. Konsekvenserna blev stora och legitimerade till exempel särbehandling av samer kring boende och utbildning.

FINNS KONFLIKTEN MELLAN tro och vetande kvar? Ja, det gör den. Idag snävas allt oftare diskussionen in till att gälla en uppfattning, och andra åsikter är felaktiga eller skadliga. Media och kulturens roll ifrågasätter snarare uppfattningar som går stick i stäv med den gängse uppfattningen i stället för att kritiskt granska eller beskriva olika åsikter.

Ett exempel är klimatfrågan. För oss medborgare blir ofta debatten ofattbar. Är man tveksam till eller vill ifrågasätta debatten blir det lätt att kallas klimatförnekare. Begreppet i sig är märkligt och borde kallas miljöförnekare. Med facit i hand kan man säga att vad som är sant eller falskt är ett rörigt mål. Från början var det en bra handling att köpa en bil som tankades med etanol. Efter ett tag var detta fel, utan då skulle vi i stället ha en modern dieselbil för att rädda miljön. Det dröjde inte länge innan även detta var fel och lösningen var att köpa en elbil. Var detta ett resultat av att forskningen ändrats, eller var det att vår tro på forskningen har förändrats? För den enskilde som köpte ny bil vid fel tillfälle kan besvikelsen vara stor. Jag gjorde ett felaktigt val – till en stor kostnad. Konsekvensen av ett sådant utfall kan bli att man inte längre litar på forskningen.

Det finns en diskussion när det gäller segregation och brottslighet. Uppfattningarna är starka och laddade. Om någon har en annan uppfattning än din egen kan det bli hett i debatten och på sociala medier. Det finns en risk att forskning inte bedrivs inom kontroversiella områden där resultaten kan komma att ifrågasätta gängse uppfattningar. Personligen tror jag att det låg bakom att brottsförebyggande rådet anklagades för att inte forska på vem som begår brotten. Risken med att nödvändig forskning uteblir är att just vår tro och inte vår kunskap styr både debatten och politiken.

DETTA ÄR EN KÄNSLIG fråga och låt oss därför förflytta oss västerut till USA. Där är migrationsfrågan så het att den inte bara delar landet utan även familjer och vänner. Ska det byggas en mur mot Mexiko och ska det finnas ett generellt inreseförbud från muslimska länder? Det vi kan vara säkra på är att dessa beslut inte baseras på forskning – utan på starka uppfattningar och tro. Personligen är jag övertygad om att forskning är betydelsefull, utan kunskap kan uppenbarligen ett öppet demokratiskt land snabbt förändras till nåt helt annat.

När det gäller bostadsfrågor ser vi samma sak. För vissa är det viktigt med hyresrätter, det vill säga att inte äga sin bostad medan andra hävdar att det är mycket viktigt att äga sitt boende. Det finns begränsad forskning kring effekterna av byggande och boende. Vi har en infekterad känslobaserad diskussion kring många frågor som berör vårt boende och som i sin tur styr den politiska debatten. Vårt boende är vår trygghet – låt inte andras känslor ändra det! ■



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


CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1971
Dags att göra något åt taket?
Kontakta oss redan idag! 08 - 36 00 10
CC Plåt & Tak AB • info@ccplat.se • www.ccplat.se • Skydragat 48 • 183 56 Spånga

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