NR 2/2021 · ÅRGÅNG 37 · PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



ELBILENS TID ÄR HÄR:
Det ska ni tänka på vid installation av elbilsladdare

ARTURO ARQUES:
Bristande lagar försvårar för konsumenter

FRÅGOR & SVAR:
Byggföretaget ”glömde” dräneringen – kan föreningen få rätt?

IRENA POZAR:

”Jag älskar att äga mitt hem”

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 i Stockholm
Nu kan alla Stockholms BRF:er 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
Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nr 2/2021 • 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
Dagmar Forne
Leif Hässel
Torbjörn Johansson
Eric Rubenson
Christina Fregne
Johanna Bjälkander
Christopher Blanck

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

Byggfusk – ett gissel för bostads-föreningarna

Det är nog nu. Det är dags att ta krafttag mot svartjobben och fusket inom byggsektorn. Fusk som kostar Sveriges bostadsrättsföreningar miljarder.

En enskild bostadsrättsförening är en liten spelare på marknaden, men som kollektiv är bostadsrättsföreningarna en av Sveriges största fastighetsägare.

Värt att tänka på för den förening som försöker få rättelse mot ett byggbolag som lämnat över en fastighet behäftad med en rad byggfel till de första bostadsrättsinnehavarna.

Eller den förening som lurats att genomföra onödiga och dyra renoveringar av ett äldre hus.

Här på Borättforum möter vi dagligen frustrerade styrelsemedlemmar som försöker få hjälp med avlopp, värme och ventilation som inte fungerar, brister i brandskydd och annat som de absolut inte väntat sig när de investerade i en nybyggd lägenhet.



Men det har av uppenbara skäl varit svårt att få föreningsstyrelser och bostadsrättsinnehavare att ställa upp på intervjuer. Dels är de rädda att skapa ännu mera konflikt med det byggbolag som de försöker få hjälp av, dels vill de inte skapa bad-will åt sin egen förening. Lägenheterna ska ju en dag gå att sälja.

Byggfusket är engagerande och skrämmande. I årets andra nummer av Borätt kartlägger redaktionen drivkrafter och orsaker bakom byggfusket och vad en förening kan göra för att skydda sig. På www.borättforum.se finns också flera artiklar i ämnet.

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. Geoenergilösningarna 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 300 kW fastighetsvärmepumpar 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 98 eller maila till per@gerox.se
www.gerox.se | 010 - 130 72 00

www.gerox.se

Gerox

INNEHÅLL NR 2/2021

EKONOMI

Leif Hässel: Hur farlig är ränteuppgången? 12
Ekonomispalten: Konsumentskyddet på bostadsmarknaden är för svagt 14
Juridikfrågan: Föreningens årsstämma med hänsyn till pandemin 16
Juridikfrågan: Får det verkligen gå till på det här viset? 20

STYRELSEN

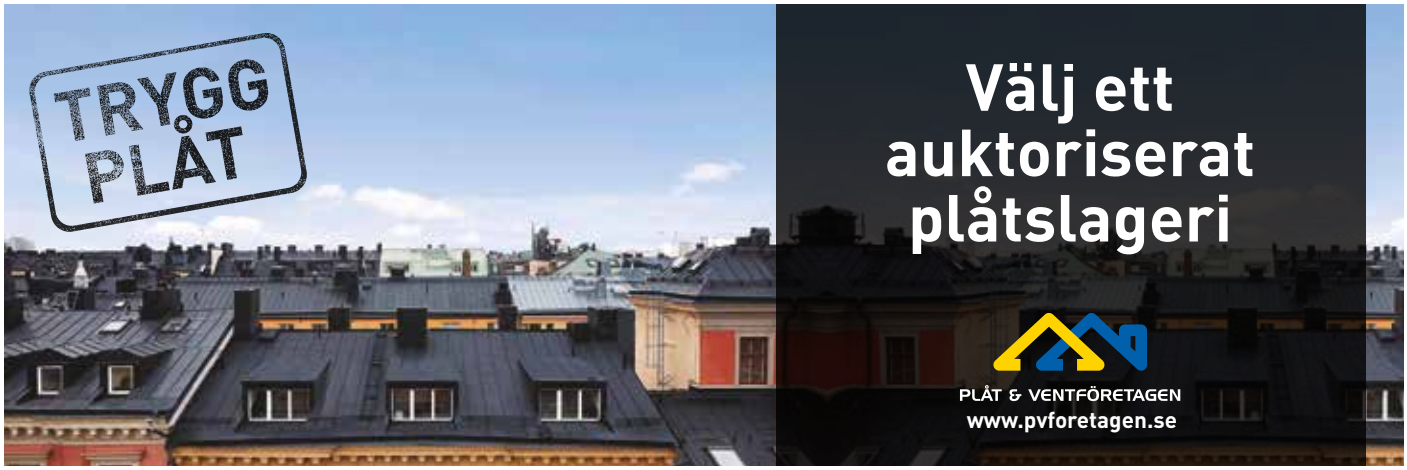
Så fungerar andrahandsuthyrning 24
Skatteverkets restriktiva hållning saknar stöd i lag och praxis 29
”Tanken med förhandsavtalen var att köparen skulle kunna göra tillval” 32
Veidekke städar – men marknaden för fuskare finns kvar 34

TEKNIK

”Man har byggt mycket – men det är ganska tomt på skyddsrum” 38
Elbilens tid är här 41
Framtidsteknik 44

LIVET

Irena Pozar: ”Det ska inte vara riskfritt att hota människor för deras åsikter” 48
Frågor & Svar 56
Quiz 58
Skadefrågan 61
Krönika 62



FÖRMÅNS

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

Som Premiummedlemmar i Borätt Forum får er styrelse och föreningens medlemmar tillgång till erbjudanden och förmåner från våra partners.

I Premiummedlemskapet ingår även en styrelsepre-numeration av tidningen Borätt, som kommer ut 6 gånger per år.

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

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.

KTC

Free Energy. Zero Emission.

KTC hjälper BRF:er att spara pengar och klimatet, genom digitala energilösningar.

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.

Gerox

VÄRMEPUMPAR · SOLEL · DRIFTÖVERVAKNING

Gerox är ett kunskaps- och installationsföretag. Vi projekterar, dimensionerar, och installerar värmepumpsanläggningar med bergvärme, frånluftsåtervinning och fjärrvärme.

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.

Fler kan tänka sig högre månadsavgift

I SBCs, Sveriges BostadsrättsCentrum, årsrapport för bostadsrättsföreningar framgår det att mer än hälften kan tänka sig att betala en högre månadsavgift. Detta för att säkra upp föreningen för framtiden.

Att betala en högre avgift är kanske inte något man vanligtvis vill göra. Men, om det kan hjälpa bostadsföreningen i eventuella tuffa situationer i framtiden, kan en stor del bostadsägare tänka sig att betala mer visar SBC:s årsrapport.

På frågan: ”Skulle du kunna tänka dig att betala en högre månadsavgift för att säkra upp inför framtiden och tuffare tider?” svarade nämligen 52 procent av deltagarna att de kunde tänka sig att göra det.

– Alternativet att höja avgiften för att säkra intäkter har varit omdiskuterat det senaste året. Det är positivt att så många är villiga att betala mer, säger Markus Pålsson, affärsområdeschef Ekonomisk förvaltning på SBC i ett pressmeddelande.

Störst andel av deltagarna, 41 procent, svarar att de kan tänka sig att betala en högre avgift, men inte mer än 10 procent. Fem procent av deltagarna kan tänka sig att betala över 25 procent mer i månadsavgift, medan sex procent har 25 procent som max. ■

Stora bostadsrätter ökade mest i pris under 2020

Bostadsrätter med fyra rum eller fler har stigit mest i pris under coronapandemin, med en ökning på 9,4 procent. Samtidigt har smålägenheterna bara gått upp med 4,4 procent.

Det visar Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings kartläggning av kvadratmeterpriset på bostadsrätter med ett till fyra rum. Gotland toppar statistiken med en prisuppgång på hela 43 procent på bostadsrätter med fyra eller fler rum under 2020. Tvåa kom Värmland på 29 procent.

Den kraftiga prisuppgången förklaras inte minst av att hela 12 procent av svenskarna, cirka 900 000 individer, vill flytta till en större lägenhet. Allra populärast är det i gruppen unga svenskar där var fjärde person i åldern 18 – 29 år vill flytta till en större bostad till följd av pandemin. Allt enligt en Sifo-undersökning som gjorts på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Intresset för en större bostad i åldern 50 – 64 år är däremot betydligt svalare, bara 3,5 procent vill bo i en större lägenhet. Geografiskt sett är Stockholm hetast. Närmare 19 procent har fått ett ökat intresse för ett större boende. ■

VI FINNS HÄR
NÄR DET HÄNDER

- Brandsanering - fastighet/lösöreshantering
- Social sanering/städning dödsbo
- Klottersanering/fasadrengöring
- Vattenskador - avfuktning/torkning
- Miljösanering - asbest/PCB
- Desinficering/luktsanering

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

SSG



Jour dygnet runt 020 - 100 140


FOTO: ISTOCK

Stor ökning av störningsärenden

Jobba hemma så mycket det går för att minska smittspridningen. Det har varit budskapet från högre instanser sedan pandemin slog till. Men när fler håller sig hemma, blir ljudnivåerna i bostadshuset högre, vilket har lett till en stor ökning av klagomål.

Att arbeta hemifrån har blivit en del av mångas vardag. I november svarade var tredje deltagare i SCB:s arbetskraftsundersökning att de arbetade hemifrån åtminstone en dag i veckan.

Att fler är hemma förändrar miljön i bostadshuset. Mer ljud har lett till en kraftig ökning av klagomål under 2020. Enligt Störningsjouren i Göteborg AB ökade antalet störningsärenden med drygt 40 procent rapporterar Sveriges Radio.

– Jag tänker på alla de här människorna som jobbat hemifrån, som inte har gjort det tidigare, där upplever man en enorm frustration. Då sitter man hemma och jobbar i lägenheten och så hör man mycket mer ljud, säger Lars Lansinger, nattchef på Störningsjouren i Göteborg, till Sveriges radio.

Antalet anmälningar ökade även i Stockholm och Malmö. MKB:s fastighetsbolag i Malmö, Stockholmshem och den privata aktören Svenska Störningsjouren såg en ökning på mellan 25 och 30 procent under 2020. ■

Årsstämman

Under våren består en stor del av styrelsens arbete att förbereda och genomföra föreningsstämman.

När stämman är genomförd måste styrelsen först konstituera sig, det vill säga fördela rollerna inom styrelsen. Sedan ska den nya styrelsens sammansättning anmälas till Bolagsverket. På Borätt forums hemsida under ”årshjulet” hittar ni en checklista som är användbar i planeringen av föreningsstämman. Ni kan även läsa mer om föreningsstämman i tidningen under juridikfrågan. ■



PreBad erbjuder

Stambyte på tio dagar

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

WATCH NOW

PreBad
By PartGroup

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

✓ 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.

Bostadsrätts-förening dömd till mångmiljonbot

Två män har dömts till fängelse i det så kallade andra Falcon Funds-målet. I härvan ska cirka 480 miljoner kronor svindlats från pensionsspararna. Båda döms även till att betala mångmiljonbelopp till staten. Den ena mannen har varit ledamot i en bostadsrättsförening som bland annat dömts till att betala 10 miljoner kronor i företagsbot.

”Brottsligheten har varit mycket välplanerad, systematisk och avsett stora värden. Den har även riktats mot ett viktigt samhällssystem som pensionssystemet och har därför ett högt straffvärde” uppger Tingsrätten.

Den ena mannen döms till fängelse i fem och sex månader för grovt penningtvättbrott samt näringslivsförbud i 10 år. Mannen har haft ledande roller i tre företag och även varit ledamot i en bostadsrättsförening.

Enligt domen åläggs bostadsrättsföreningen en företagsbot på 10 miljoner kronor. Bostadsrättsföreningen, som ägt mannens villa, ska även tillsammans med mannen och två av hans företag betala 24 miljoner kronor då huset är köpt med Falcon Funds fondmedel.

Överklagan av domen ställt till Svea hovrätt ska ha lämnas in till tingsrätten senast den 24 mars. ■



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

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

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

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

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

ISO-certifierade
GR Avloppsrensning AB

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER
CERTEGO Säkerhet för allt du vill skydda
Pedersen
SSG
Gerox VÄRMEPUMPAR • SOLEL • DRIFTÖVERVAKNING

Hur farlig är ränteuppgången?

Räntor styr det mesta i den finansiella världen. En större (och oförväntad) ränteförändring påverkar direkt bostadsrättspriser och avgifter genom föreningars lån, aktiekurser och naturligtvis även ekonomisk tillväxt och sysselsättningsnivå. Under de senaste månaderna har längre marknadsräntor stigit ganska mycket globalt och så även i Sverige. Den vänstra figuren visar att ränteuppgången i USA är cirka en procentenhet och ungefär hälften i Sverige. Hur rädda ska vi vara för att det fortsätter och vilka konsekvenser får det?

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Låt oss först konstatera två saker. För det första är en långsiktig normal ränta inte noll utan åtminstone i nivå med inflation, det vill säga högre än idag. För det andra har långa räntor stigit av ett positivt skäl eftersom vi börjar se ljuset i tunneln på pandemin och därmed lite högre inflationsförväntningar. Flera centralbanker, däribland Riksbanken, som styr räntor med kort räntebindningstid har i princip lovat att hålla sin styrränta på nollnivån under flera år, vilket ses i den högra figuren som visar historisk reporänta och Riksbanken egen prognos med röd linje fram till 2024.

DET FINNS EN UPPENBAR RISK att Riksbanken inte kan hålla denna prognos och det kan nämnas att den genomsnittlige aktören förväntar sig i nuläget en höjning om 0,25 procentenheter under 2023. Ökade inflationsförväntningar kan direkt kopplas till en förväntad stark ekonomisk återhämtning till följd av vaccinationsutrullning samt stora finans- och penningpolitiska stimulanser. Lägg därtill ett uppdämt behov hos hushållen att konsumera, särskilt som de har välfyllda plånböcker. Frågan gäller bara hur stark återhämtningen kommer att vara de närmaste 12 månaderna. Avgörande för ränteutvecklingen är, trots allt, löneökningstillväxt. Utan högre löneökningar är det svårt att tro att inflationen stiger långsiktigt. Pandemin har även stärkt trender som till exempel digitalisering som verkar inflationsdämpande. Lägg därtill att centralbanker kommer att acceptera viss överskjutning av inflationsmålet. Det lurar nog inte något inflationsspöke bakom hörnet just nu.

Men risker håller på att byggas upp, som varje förening behöver överväga. Förutom inflationsrisker och därigenom stigande räntor, finns även högt värderade aktiemarknader men inte minst stigande räntors effekt på samhällsekonomin. Det senare betyder bland annat risk för stigande statsskuldräntebetalningar som kan riskera att dämpa tillväxt och sysselsättning. Jag tror att dessa risker ligger några år framåt i tiden, men risken behöver hanteras nu.

ALLA PROGNOSMAKARE HAR FEL, frågan gäller bara hur mycket fel. Av den anledning är all riskhantering viktig – inte minst för föreningar. Det är kritiskt att ställa sig frågan hur mycket avgiften går upp om räntan stiger med till exempel en procentenhet eller kanske två? Är dessutom räntebindningstiden under ett år finns alltså överhängande risk för att göra sig impopulär bland medlemmarna genom stigande avgifter för skuldsatta föreningar.

Varför inte agera mindre riskfyllt i en förening genom förlängd räntebindningstid. Det är trots allt en låg kostnad, det vill säga lågt räntepåslag för att förlänga sin räntebindningstid. Vidare är det rimligt att långsiktigt räkna med högre räntekostnader. Min bedömning är trots allt att räntor kommer att förhålla sig låga men vi håller på att bygga upp allt större risker och en ränteuppgång kan komma tidigare än vi tror. ■



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







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.

Konsumentskyddet på bostadsmarknaden är för svagt

Bristande lagar och regler försvårar för konsumenter att ta medvetna och rationella beslut. Olika redovisningsmetoder, godtyckliga avskrivningstider, systematiska underskott och bristande information till konsumenterna är exempel på saker som behöver åtgärdas.

AV **ARTURO ARQUES**

Att köpa en bostadsrätt idag är för de flesta den största affären i livet och den största löpande utgiften. Av den anledningen är det synnerligen viktigt att det finns ett konsumentskydd som står i rimlig proportion till den ekonomiska betydelsen för konsumenter av bostadsrätter. Det saknas inte förslag på förbättringar. 2017 var SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden klar. Sedan dess har tyvärr ingenting hänt. En förutsättning och ett villkor för en fungerande bostadsrättsmarknad är att vi har en fungerande kreditmarknad. Ska marknaden för bolån fungera med god likviditet och låga räntor krävs tydliga regler och transparens. En bostadsrättsförening behöver en styrelse som tar ansvar för föreningens ekonomi. En bra inställning hos varje styrelse är att försöka lämna ifrån sig föreningen i ett bättre, inte sämre, ekonomiskt skick än när man tillträdde. Med en sådan inställning går det naturligtvis inte att ha systematiska underskott eller åsätta föreningens byggnadskomponenter orimligt långa avskrivningstider. Konsekvensen med systematiska underskott och orimligt långa avskrivningstider är att befintliga medlemmar inte betalar för det egna slitaget utan skickar vidare kostnaden till framtida medlemmar. Det är som att gå på restaurang och lämna notan till nästa gäst – vem skulle acceptera det?

INFORMATIONEN TILL BEFINTLIGA medlemmar, köpare av bostadsrätter och banker brister idag. Störst är problemet för köpare av bostadsrätter och befintliga medlemmar som till skillnad från bankerna ofta saknar den kompetens som krävs för att kunna analysera en bostadsrättsförenings ekonomi. Ett förslag som utredaren i den statliga utredningen Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden föreslog var att det borde framgå i fastighetsmäklarnas objektbeskrivning vilken andel en lägenhet har av föreningens lån och hur mycket månadsavgiften påverkas i händelse av att räntan går upp med till exempel en procentenhet. Det sist nämnda har allt fler bostadsutvecklare börjat göra, vilket är bra. Förhoppningsvis är det bara en tidfråga innan även fastighetsmäklare börjar informera konsumenterna om lägenheternas andel av föreningens lån.

Informationen i föreningarnas årsredovisning måste också bli bättre. Alla bostadsrättsföreningar borde använda sig av en och samma redovisningsmetod, lämpligen K3 (komponentavskrivning tre). Med K3 blir det svårt för en förening att använda sig av orimligt långa avskrivningstider och det gör det möjligt att härleda avskrivningarna i resultaträkningen till byggnadskomponenternas uppskattade livslängder. En annan information som ofta saknas i årsredovisningarna är uppgifter om föreningens framtida renoveringsbehov och hur det kommer att finansieras. Den informationen borde framgå i alla föreningars årsredovisning. Lika självklart borde det vara att föreningar har en teknisk underhållsplan som sträcker sig 50 år. Den tekniska underhållsplanen gör det möjligt för köpare av bostadsrätter, befintliga medlemmar i en bostadsrättsförening och banker att se vilka renoveringsbehov som finns, när i tiden de behöver göras och vad den uppskattade kostnaden för renoveringarna är.

Den som köper en ny bil idag får utöver bilens pris, skatt och ofta försäkringspremie veta bilens bränsleåtgång, koldioxidutsläpp, serviceintervaller och mycket annat. En omfattande manual ingår som gör det möjligt för den bilintresserade att lära sig det mest om bilen. Hur länge ska vi behöva vänta innan vi får något liknande för bostadsrätter? ■

Rättelse: I föregående nummer skrev jag att en bostadsrättsförening anses äkta om verksamheten består av minst 60 procent årsavgifter, det ska naturligtvis stå bruksvärdeshyra och hyresintäkter från garage och parkeringsplatser.



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



Har ni planer om att investera i laddboxar i er bostadsrättsförening så är det kanske på kommande årsstämma som beslutet tas och processen sätter fart på riktigt. Se till att ha så mycket fakta som möjligt på bordet för att säkerställa att ni är på rätt väg och att besluten är väl förankrade i föreningens behov och förutsättningar.

FÖR DIG SOM SITTER I STYRELSEN I BRF:

Att tänka på inför årsstämman i er BRF – du som planerar att investera i laddboxar

För att få en realistisk kostnadsbild är det viktigt att ni i förväg har funderat igenom vad som passar föreningen bäst, till exempel antal laddboxar, placering, vilken effekt ni vill ha och hur ni vill montera dem. En annan viktig punkt att diskutera är om ni själva ska stå för administrationen eller låta någon annan göra det. Vi har tagit lite tips på saker som är bra att ha koll på, så att ni kan känna er trygga och vara väl förberedda när beslut ska tas.

GÖR ETT FÖRSTA KOSTNADSESTIMAT

Genom att göra ett estimat på hårdvarukostnaden baserat på antalet parkeringsplatser får ni en bra första uppskattning av kostnaden. En sak man ofta fastnar på är effekten. Vi brukar säga att om ni vill framtidssäkra för kraftigare elbilar så rekommenderas 11 kW, men för dagens bilar räcker det i de allra flesta fallen med 3,7 kW då de flesta laddar under natten.

I vårt kostnadsestimat får ni också en ungefärlig beräkning på vad det skulle kosta för installation och vad priset ligger på om ni behöver säkra upp eller köpa till lastbalansering. Estimatet för hårdvaran och information om tillkommande tillval är endast en grov översikt på kostnaden för investeringen. Vi råder er alltid att ta beslut först efter att ni har fått en konkret offert.

ANNAT SOM KAN PÅVERKA KOSTNADEN

Placering: Tänk på att närliggande platser inomhus gör installationen enklare och billigare. Stolpar och fundament går att lösa för er som inte vill ha laddstationerna monterade på vägg.

Installation: Fundera också på om ni vill ha hjälp med installation av samma leverantör eller om ni kanske har en egen installatör som ni vill använda er av. Viktigt är då att ni väljer en bra lösning och att ni får hjälp med rätt förutsättningar för att installatören ska få en tydlig plan.

Administration och support: Fundera igenom om det passar er förening bäst att själva stå för driften, eller låta någon annan göra det. Vill ni helst slippa det administrativa arbetet runt betallösning för laddningen, kan det vara klokt att välja en leverantör som kan hjälpa er med det. Annat viktigt att tänka på är att det bör finnas dygnet runt service, så ni slipper agera som support till era medlemmar.

TILL SIST – GLÖM INTE SÖKA BIDRAG!

Naturvårdsverket erbjuder bidrag för laddboxar och installation, vilket kommer ha förmånlig inverkan på er investering. Bidraget ges som ett engångsbelopp där ni kan få tillbaka 50 % av kostnaderna för laddbox och installation (max 15 000 kronor per laddpunkt).

TIPS OCH GODA RÅD

Det är mycket att lära sig och hålla reda på och det är viktigt att ni får en laddlösning i er förening som blir precis som ni tänkt. Var därför noga med att ha en tydlig bild över era behov och ha era förutsättningar klara så att ni slipper överraskningar på vägen. ■

Läs mer i vår kunskapshubb: https://incharge.vattenfall.se/kunskapshubb/ Där får du både tips på vägen och kan göra ditt hårdvaruestimat.

InCharge
VATTENFALL

Föreningens årsstämma med hänsyn till corona-pandemin

En bostadsrättsförenings styrelse är skyldig att kalla till ordinarie årsstämma minst en gång om året. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets slut, vanligtvis senast den sista juni men det kan även vara vid en tidigare tidpunkt enligt bestämmelse i stadgarna, något som blivit problematiskt på grund av rådande pandemi. Det är dock en fråga om demokrati att så många som möjligt ska ha möjlighet att närvara vid stämman, mötet är den gång på året som alla medlemmar har möjlighet att utöva sin rösträtt.

AV **CHRISTINA FREGNE, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER AB**

För närvarande finns, genom tillfällig lagstiftning, möjlighet att hålla stämma på andra sätt än andra år. Varje styrelse behöver se till sin förenings specifika förutsättningar och noga tänka igenom vad som passar bäst för den egna föreningen. Är föreningen liten eller stor? Är medlemmarna till största delen äldre personer eller är det tvärtom en förening med nästan bara unga medlemmar? Finns många frågor som medlemmar motionerat om eller är det till stor del formaliapunkter som ska beslutas på årets stämma?

Håll stämman digitalt, alltså på distans, med möjlighet att närvara
Enligt föreningslagen finns redan sedan tidigare möjlighet att hålla en stämma där deltagandet sker på distans. Stämman måste dock ledas från den plats för föreningen som anges i stadgarna. De medlemmar som vill och kan ska också ha möjlighet att delta i stämman genom att komma till stämmoplatsen.

Stämman hålls enbart som digital stämma utan fysisk närvaro
I mitten av maj 2020 fattade riksdagen beslut om ytterligare lagändringar som gör det möjligt att hålla stämma utan fysisk närvaro över huvud taget. Det här alternativet ställer höga krav på styrelsen vid genomförandet av stämman.

Stämman hålls som ren poströstningsstämma, alltså utan fysisk närvaro
De senaste lagändringarna gör det också möjligt att genomföra stämmor enbart genom poströstning utan att medlemmarna deltar fysiskt. Även detta alternativ ställer höga krav på styrelsen i fråga om förberedelser inför stämman och det finns en del formaliakrav som ska uppfyllas såsom tex medlemmarnas möjlighet att lämna skriftlig begäran om upplysningar senast tio dagar före föreningsstämman.

Stämma ”per capsulam”
Innebär att man genomför en så kallad skrivbordsstämma eller att besluten fattas ”per capsulam”. Per capsulam-beslut förutsätter att samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det. Ett stämmoprotokoll upprättas och besluten antecknas i protokollet. Därefter cirkuleras protokollet mellan medlemmarna som skriver under protokollet.

Stämman genomförs men med ombud för de som inte önskar närvara
En medlems rätt vid föreningsstämman kan även utövas genom ett ombud. Som huvudregel kan dock endast make, sambo eller annan medlem vara ombud. Den tillfälliga lagstiftningen som ska göra det möjligt för fler att hålla sina stämmor anger att fler kan vara ombud än de som är angivna i stadgarna. ■



Christina Fregne, Jurideko Fastighetspartner AB.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

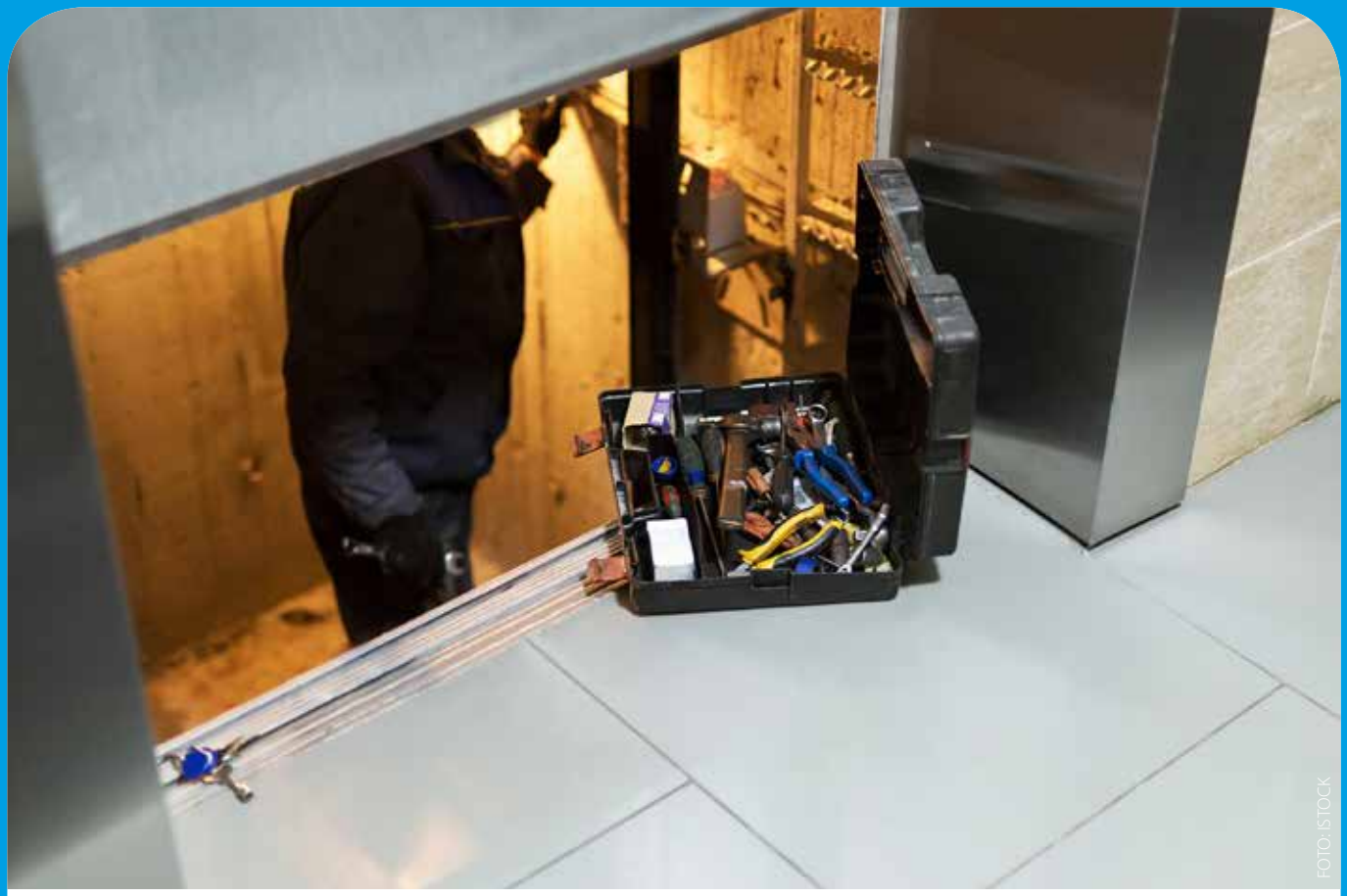


FOTO: ISTOCK

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



Från våffeljärn till världsledande inom styrka

Det svenska familjeföretaget Eleikos resa är både spännande och fylld av nytänkande idéer och ambitiösa mål. Sedan starten 1957 har Eleiko stått för ett innovativt sätt att se på träning, och deras välkända skivstänger finns på gym, vid tävlingar och även i hem runt om i världen. Med en nylanserad e-handel och innovativa produkter är företaget rustat för framtiden.

Bild: Tyra Johansson, Föreståndarinna på Eleiko 1957

Ett vinnande koncept för BRF:er har varit att skapa en bokningsbar tränings-pod till deras medlemmar. Som en "tvättstugebokning" fast för träning.

- Johan Arnerlind, Eleiko Sverige

Eleikos historia tar sin början år 1957 med en liten fabrik i Halmstad, som tillverkar våffeljärn och andra elektriska produkter. Föreståndarinnan Tyra Johansson ger en av de anställda tillåtelse att testtillverka en skivstång.

Eleikos förman Herr Hellström har nämligen ett brinnande intresse för tyngdlyftning – en sport som på den tiden har stora problem med att få skivstängerna att hålla. När Eleiko-skivstången introduceras vid VM i Stockholm 1963 förbluffar den hela tyngdlyftningsvärlden. Skivstången, tillverkad av ett speciellt härdat stål med våffelmönstrad lättring, är den första någonsin att hålla en hel tävling utan att böjas eller gå av – och förändrade både Eleiko och sporten i grunden.

Idag, mer än 60 år senare, har Halmstadföretaget kommit att bli en av världens ledande tillverkare av styrkeutrustning – men målet från 1957 kvarstår.

- Sedan starten har vi haft samma mål; att skapa världens bästa styrkeutrustning. Vårt team har en ovärderlig kunskap inom styrka och värnar om hantverket och den personliga servicen som har gjort oss världsledande. Innovation är en stor del av vår DNA – något som märks i både känslan och kvalitén, säger Johan Arnerlind, landschef för Eleiko Sverige.

Idag har Eleikos sortimentet växt till ett heltäckande utbud av produkter för styrketräning – alla med fokus på kvalitet och hållbarhet. En stor del av sortimentet tillverkas i Halmstad och varje Eleiko-produkt genomgår kvalitetstest för att säkerställa den höga kvaliteten. Som komplement till utrustningen driver företaget även kvalitetsstämplade utbildningar inom professionella lyft och funktionell träning för lyftare, coacher och personliga tränare.

Förra året lanserade Eleiko en e-handel för både företag och privatpersoner för att möta det växande intresset för träningsutrustning – något som kan beskrivas som en global styrkerevolution.

– När CrossFit kom för ett antal år sedan med alla dess styrkemoment kunde vi se en ökad efterfrågan på fria vikter. Även ute på gymmen har träningen förändrats en hel del och vikterna och skivstängerna får ta allt mer plats. Vi står fast vid vår övertygelse att "Strong is Happy" och att behovet av träning och rörelse är viktigare än någonsin, säger Johan.



Träning på hemmaplan är också en megatrend som verkligen märks tydligt på Eleiko.

– Vi ser en stor ökning av antalet bostadsrättsföreningar som bygger träningsutrymmen och privatpersoner som köper utrustning för att inreda sitt hemmagym. Med ett gym i eller nära hemmet blir det enklare att få in träningen i vardagen. Ett vinnande koncept för BRF:er har varit att skapa 1–3 mindre "träningspoddar" à ca 10m2 som deras medlemmar bokar. Som en "tvättstugebokning" fast för träning. På det viset vet du att du har allt du behöver samt behöver inte trängas i dessa tider. Vi hjälper till med allt från planering till utrustning och har svårslagen erfarenhet i teamet, bara ring så kommer vi mer än gärna, säger Johan Arnerlind.

På Eleiko pågår ständig utveckling av nya innovativa lösningar produkter för det primära syftet att göra människor starkare så att de kan prestera bättre – i sport och i livet.

– Vårt utvecklingsteam sitter också på huvudkontoret i Halmstad och arbetar ständigt på att förbättra de produkter som redan finns och samtidigt uppfinna helt nya lösningar. Vi lägger stor vikt vid hållbarhet, design och känslan i produkten. Därav använder vi oss av ultrarent svenskt stål och producerar en stor del av våra produkter i Halmstad med målsättningen att de ska hålla en livstid. Vi tycker att styrka gynnar alla, och styrketräning är en genuin passion som vi gärna delar med oss av, avslutar Johan.

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: 170

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

ELEIKO

Får det verkligen gå till på det här viset?

För att anknyta till numrets tema ”Lag och Rätt” kan man fråga sig vad som egentligen gäller när en bostadsrättsförening anlitat en entreprenör för att renovera fasad, balkonger och fönster.

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

Vi kan ta ett exempel. Föreningens ordförande som själv anser att denna har en viss juridisk kunskap har skrivit ihop ett eget kontrakt för arbetena. Arbetet med fasader, balkonger och fönster påbörjas. Det uppkommer diskussioner om ÄTA-arbeten. Föreningens ordförande ställer sig frågande till detta begrepp. Vad snackar entreprenören egentligen om? Entreprenören har ju under arbetets gång gett uppfattningen av att arbetena fortskrider som de ska. Entreprenören har uttryckt sig i termer som ”visst fixar vi detta” och ”det är inte omöjligt”. En vacker dag kommer fakturorna som långt överstiger det belopp som anges i kontraktet. Föreningen frågar sig; Vad är rätt? Finns det ingen lag för detta? Får det verkligen gå till på det här viset?

INLEDNINGSVIS KAN DET konstateras att det inte finns något som heter ”sunt förnuft”, ”rättvist” eller ”hederligt” i entreprenadkontrakt. Det är kort och gott entreprenadkontraktet som gäller. Arbete som inte framgår av kontraktshandlingarna ingår således inte i entreprenaden. Arbete som entreprenören muntligen åtagit sig som i exemplet ovan blir således ett tilläggsarbete som föreningen får betala för utöver kontraktssumman. Det finns inte heller någon lag som reglerar entreprenader. Däremot finns det standardavtal för entreprenader, AB 04 och ABT 06. Dessa standardavtal har utarbetats genom företrädare för beställare och entreprenörer och bygger på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter för parterna och en ekonomiskt optimal riskfördelning. AB/ABT innehåller bestämmelser om exempelvis omfattning, utförande, organisation, tider, ansvar och avhjälpande, ekonomi, besiktning och tvistelösning. AB/ABT erbjuder alltså en helhetslösning avseende entreprenaden. Ett råd är att använda sig av dessa när man ska utföra en entreprenad och inte lappa ihop ett eget kontrakt som i det inledande exemplet. Det är lätt att missa något och det kan bli väldigt dyrt för en bostadsrättsförening.

Vilket av standardavtalen som ska användas beror på vilken entreprenadform som föreningen vill ha. AB 04 är framtaget för utförandeentreprenader där beställaren ansvarar för projekteringen och entreprenören ansvarar för utförandet. ABT 06 är däremot avsett att användas vid totalentreprenader där entreprenören svarar för både projektering och utförande efter beställarens lämnade funktionskrav. Är man osäker på val av standardavtal kan det vara bra att rådfråga en entreprenadjurist.

DET FINNS EN DEL att tänka på innan man tecknar kontrakt med en entreprenör. En förutsättning är att föreningen kan precisera vad uppdraget avser och villkoren för uppdraget. Detta bör föreningen göra genom att upprätta ett förfrågningsunderlag/administrativa föreskrifter. Även för dessa det finns det standardiserade mallar. Förfrågningsunderlaget blir entreprenörens utgångspunkt för uppdraget. Vid själva kontraktstecknandet är det viktigt med tydlighet för att undvika missförstånd och framtida tvister. För att standardavtalen ska vara tillämpliga måste parterna ha ingått avtal om att AB 04 eller ABT 06 gäller mellan parterna. Ange därför i kontraktet att AB 04 eller ABT 06 gäller för entreprenaden. Ett råd är att alltid kontakta en jurist innan man tecknar kontrakt med en entreprenör. Detta kan spara både tid och pengar för föreningen. ■



Johanna Bjälkander, jurist på Advokatfirman Pedersen AB.

Pedersen



Full koll på föreningens el?

”Det är elanläggningens ägare som har ansvaret”

Att låta fackmän se över elanläggningen ger grundtrygghet och minskar risken för olyckor som kan orsaka både personliga och materiella skador!

Att bostadsrättsinnehavare är ansvariga för sina egna elprodukter och installationer vet de flesta. Men visste ni att föreningens ordförande och styrelsemedlemmar faktiskt kan hållas ansvariga för olyckor som är orsakade av felaktiga eller gamla installationer i föreningens elanläggning?

Så här säger Elsäkerhetsverket: ”Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller.”

I en bostadsrättsförening är det vanligtvis föreningen som ansvarar för elinstallationer i allmänna utrymmen som trapphus, garage, vinds- och källarförråd och utomhus.



Ulf Andersson
Elsäkerhetssamordnare, Gullikssons El

Ulf Andersson är elsäkerhetssamordnare hos oss på Gullikssons El i Stockholm. Han poängterar vikten av rätt kompetens hos den som arbetar med elinstallationer, vilket numera också har har stöd i lagen:
– Genom nya elsäkerhetslagen 2017 fick Sverige ett helt nytt system för vilka krav som gäller för den som utför elinstallationer. Syftet med lagen är att främja hög elsäkerhet och minska risker för att el orsakar personskada eller sakskada.

Att välja elinstallatör med korrekt kompetens kan vara helt avgörande för säkerheten i fastigheten. – Inte sällan ser vi rena skräckexempel på hur felaktigt utförda elinstallationer kan ställa till det, säger Ulf. På senare år handlar det ofta om elbilsladdare som kopplats i undermåliga vägguttag med överhettning och till och med eldsvåda som följd.

Hur ska man då veta att elinstallatören man tänkt anlita har rätt kompetensen för arbetet? Ulf tipsar: – Kolla alltid upp företaget på Elsäkerhetsverkets e-tjänst ”Kolla el-företaget”. Här ser man enkelt vilken behörighet företaget har för olika typer av installationer och elarbeten. Det ger trygghet!



Skaffa koll på elen!

**När såg föreningen senast över elanläggningen?
Dags för nya installationer?**

Hos Gullikssons El har vi all kompetens som krävs för de olika typer av elanläggningar och installationer som utförs i bostadsfastigeter.

**Temaveckor elsäkerhet
– få en kostnadsfri konsultation!**

Passa på att få full koll på elen med en kostnadsfri konsultation för nyinstallation eller översyn av er befintliga elanläggning.

Vill ni veta mer? Kontakta oss idag. Erbjudandet gäller BRF inom Storstockholm t o m 31 maj 2021.

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

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

GE Gullikssons El

PRISVÄRD BRF-REVISION

- Experten på BRF-ekonomi
- Smartare it-stöd
- Inga räviga priser

Rävisor AB. Kort och gott.

Kolla er offert på www.ravisor.se



David Walman
VD

rävisor

www.ravisor.se info@ravisor.se 010-410 38 80

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
KTC



Att vilja hyra ut sin bostadsrätt i andrahand är inget ovanligt. Då krävs godkännande av styrelsen, något som inte alla vet om och som ibland ställer till problem.

AV **CHRISTOPHER BLANCK** • FOTO **SHUTTERSTOCK**

Så fungerar ANDRAHANDS-UTHYRNING





Therese Sandström, Borätt Forum.

En medlem som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand behöver få detta godkänt av styrelsen. Och för att få en ansökan godkänd behöver medlemmen ange ett giltigt skäl (bostadsrättslagen kap 7 kap 10 § och 11 §) samt att föreningen inte har befogad anledning att neka.

Giltiga skäl, som alltid ska styrkas med ett skriftligt intyg, kan vara att medlemmen ska studera eller arbeta på annan ort, prova att bo ihop med någon, vistas på vårdhem eller på anstalt, vårda en anhörig med mera. Ibland kan styrelsen även godkänna en andrahandsuthyrning tillfälligt om det är svårt att få lägenheten såld. Då krävs att medlemmen ska kunna visa att de har försökt att sälja lägenheten utan framgång. Även kortare perioder av andrahandsuthyrning kräver oftast ett intyg.

– Ska du hyra ut en kortare tid, en månad eller så, kan du behöva ha studie- eller arbetsgivarintyg för att styrka din anledning till att hyra ut lägenheten, säger Borätt Forums expert Therese Sandström.

För att styrelsen ska pröva och eventuellt godkänna en ansökan om andrahandsuthyrning behöver medlemmen lämna uppgifter som varför lägenheten ska hyras ut, hur länge den ska vara uthyrd och till vem. Oavsett om medlemmen tar ut hyra för sin lägenhet eller bara lånar ut den till en vän ska en ansökan skickas in till styrelsen. Däremot behöver medlemmen inte berätta vilken hyra hen tar ut för att hyra ut sin lägenhet då det är bostadsrättsinnehavaren som har ansvar för att avgiften betalas in i tid till styrelsen.

När styrelsen behandlar ansökan är det viktigt att alla medlemmar behandlas på samma sätt. Får en medlem hyra ut sin lägenhet bör andra som har godtagbara skäl också få det. Däremot kan det finnas skäl att neka en uthyrning om man till exempel har en mindre förening och flertalet lägenheter redan är uthyrda och det då blir svårt att sköta föreningen.

Hur länge har en medlem rätt att hyra ut sin bostadsrätt?

– Det beror lite på vilken anledning man har till att hyra ut, men vanligtvis är det ett år i taget. Men det beror på vilket skäl man har att hyra ut. Till exempel, om man provbor med sambo är maxtiden två år. Arbetar, eller pluggar du på annan ort räcker det med att visa intyg att arbetet eller studietiden förlängts på annan ort för att få fortsätta hyra ut lägenheten, säger Therese Sandström.

– Men det viktigaste är att den som hyr ut lägenheten har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten för att få godkänt av föreningen, säger hon.

Om en medlem hyr ut en del av sin lägenhet och själv bor kvar krävs inget tillstånd av styrelsen. Vad händer om en medlem hyr ut bostadsrätten utan lov?

– Har föreningen tillräckligt med bevis på att man hyrt ut lägenheten i andrahand utan tillåtelse kan det gå till rättegång. I värsta fall kan det bli tvångsförsäljning av lägenheten, säger Therese Sandström.

Om bostadsrättsföreningen misstän-

ker att någon medlem hyr ut i andrahand utan tillstånd kan Borätt Forum göra en skrivelse till bostadsrättsinnehavaren där det står att föreningen misstänker olovlig andrahandsuthyrning och att medlemmen ska komma in med en ansökan.

– Oftast blir det en lösning då många inte vet om vilka regler som gäller. De tänker att de äger lägenheten och får göra vad de vill, säger Jenny Lindgren, expert på Borätt Forum.

Även om en olovlig andrahandsuthyrning kan leda till avhysning är processen många gånger lång och i de fall ärendet går till hyresnämnden får oftast medlemmen rätt. För att styrelsen ska kunna avhysa en bostadsrättsinnehavare krävs det att föreningen kan bevisa att någon annan än medlemmen bor i lägenheten. Detta kan vara svårt att bevisa och ofta behöver man ha till exempel grannar som kan vittna om att de aldrig ser medlemmen. Styrelsen kan också kontrollera var bostadsrättsinnehavaren är skriven, se vilka namn som står på brevlådan, kolla vem som är i lägenheten vid olika tider med mera.

– Det är väldigt svårt att neka en andrahandsuthyrning idag. Skulle en medlem få ett nekande och gå till hyresnämnden så är det svårt för föreningen att få rätt, säger Jenny Lindgren.

”Allt som hyresgästen förstör som har med föreningen att göra hamnar hos den som hyrt ut lägenheten. Bostadsinnehavaren är den som har ansvar för att hyresgästen sköter sig”

Hur lång tid har styrelsen på sig att godkänna en ansökan?

– Vi som förvaltare tar fem dagar på oss men om styrelsen hanterar andrahandsuthyrningar själva brukar det vara vanligt att ansökningarna tas upp på de ordinarie mötena, säger Jenny Lindgren.

Vems ansvar är det om en hyresgäst förstör något i föreningens gemensamma utrymmen?

– Allt som hyresgästen förstör som har med föreningen att göra hamnar hos den som hyrt ut lägenheten. Bostadsinnehavaren är den som har ansvar för att hyresgästen sköter sig och får ta ansvar om hen missköter sig, säger Therese Sandström.

Det är viktig för den som ska hyra i andrahand att ha en egen hemförsäkring, då man inte täcks av den boendes försäkring. Annars riskerar man stora kostnader om någonting skulle hända, exempelvis en brand eller vattenskada.

– Skulle hyresgästen förstöra något som tillhör bostadsinnehavaren är det ingenting som berör föreningen. Då är det upp till dem vad som händer. Se till att det framgår i kontraktet vilka regler som gäller vid andrahandsuthyrningen, säger Therese Sandström.

För att underlätta hanteringen av andrahandsuthyrningar kan styrelsen ta fram en färdig ansökningsblankett för medlemmarna att fylla i. Det är också bra att fastställa och skriva ner vilka skäl som föreningen godkänner, hur länge man godkänner olika typer av förfrågningar och om föreningen tar ut en avgift. För att alla ska veta vad som gäller är det bra att ha dessa riktlinjer på föreningens webbsida och/eller på informationsblad eller liknande. ■



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



Säkerhetsdörr Daloc S43

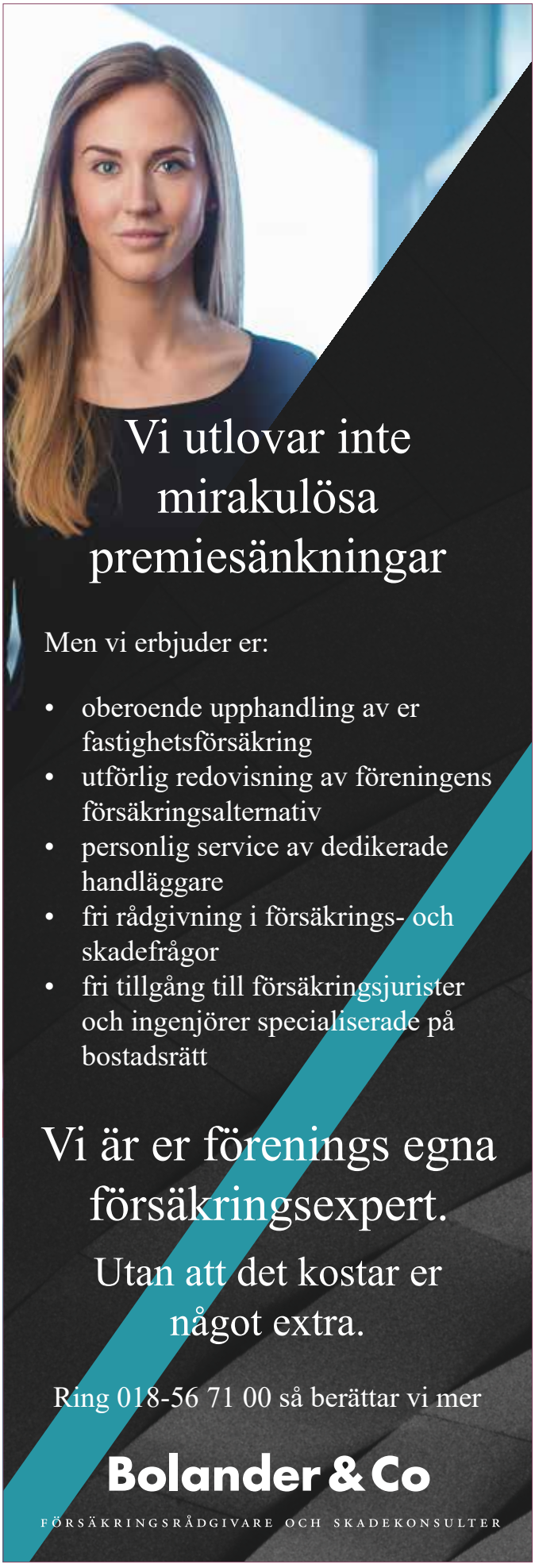
Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Vi finns nära dig över hela Sverige.

Hitta din dörr och installatör på **secor.se**
eller ring oss på 020–440 450.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.


Vi utlovar inte mirakulösa premiesänkningar
Men vi erbjuder er:
• oberoende upphandling av er fastighetsförsäkring
• utförlig redovisning av föreningens försäkringsalternativ
• personlig service av dedikerade handläggare
• fri rådgivning i försäkrings- och skadefrågor
• fri tillgång till försäkringsjurister och ingenjörer specialiserade på bostadsrätt
Vi är er förenings egna försäkringsexpert.
Utan att det kostar er något extra.
Ring 018-56 71 00 så berättar vi mer
Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Skatteverkets restriktiva hållning saknar stöd i lag och praxis

Det pågår ett antal prövningar om bostadsrättsföreningars skattestatus – privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag. Skatteverket underkänner allt fler föreningars argumentation och inte sällan helt utan stöd i lag eller praxis. Det är till och med så att Skatteverket underkänner den praxis som ändå finns.

AV **ANNIKA ARNSTRÖM, SKATTEJURIST, ARNSTRÖM PROPERTY TAX AB** • FOTO **ISTOCK**



Skatteverket uttrycker sig på det sättet att ”Skatteverket delar inte kammarrättens uppfattning”. Frågan är om Skatteverket ens har möjlighet att regelmässigt agera på det sätt verket gör.

2 kap 17 § inkomstskattelagen är tydlig; Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet

1. till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget, eller

2. uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

Den sedan mycket länge förhärskade metoden att avgöra om en förening utgör ett privatbostadsföretag eller inte, är den så kallade taxeringsvärdemetoden. Denna metod har bekräftats av HFD (Högsta förvaltningsdomstolen) och den framgår även av Skatteverkets rättsliga vägledning. Taxeringsvärdemetoden innebär att om minst 60 procent av åsatt taxeringsvärde belöper på till medlemmar upp-



låtna bostadsrättslägenheter uppfyller föreningen kraven för att få beskattas såsom ett privatbostadsföretag. Skatteverket anser numera att denna metod inte kan tillämpas om inte samtliga ytor, bostäder och lokaler, är upplåtna med bostadsrätt. För detta saknas rättsligt stöd.

EN METOD SOM Skatteverket anser ska gälla som ny huvudregel är att hyresvärdena ska ligga till grund för bedömningen – bruksvärdeshyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Detta har lett till komplikationer på grund av att Skatteverket anser att den bruksvärdeshyra som Skatteverket kan acceptera är endast den bruksvärdeshyra som skulle gällt om bostäderna varit upplåtna med hyresrätt. Skatteverket hänvisar också till vid fastighetstaxeringen åsatt värdeår. Detta begränsar onekligen möjlig tillämpning eftersom själva grundfrågan är om en bostadsrättsförening ska beskattas som ett privatbostadsföretag, inte vilket bruksvärde en byggnads lägenhetsytor vilka upplåtits med hyresrätt, har. En annan komplikation är att Skatteverket har en annan definition än övriga av begreppet ”bruksvärdeshyra”. Enligt Skatteverkets definition får värdet av bostadsrättshavares förbättrande åtgärder inte medräknas. Skälet till detta är att då kan respektive bostadsrättsinnehavare påverka en föreningens skattestatus. Detta resonemang är märkligt på flera sätt och leder tveklöst till frågan om Skatteverket har rättsligt stöd för att tillämpa lagregeln olika, allt annat lika, beroende på om det är föreningen eller respektive bostadsrättsinnehavare som bestridit vissa kostnader. Skall en förenings skatteststatus avgöras utifrån om bostadsrättsinnehavaren bestridit förbättringsåtgärderna eller om det är föreningen som har gjort det? Denna fråga har undertecknad ställt i några ärenden – men aldrig fått något svar. Kammarrätten i Stockholm har dock avgjort denna fråga och kammarrättens uppfattning är tydlig – rätten ansåg, till skillnad från Skatteverket, att sådana egna standardhöjande reparationer måste tas hänsyn till eftersom det följer av tillgängliga metoder för att bestämma bruksvärdet, att detta hänsynstagande görs. Det är bland annat denna dom som



Skatteverket ”underkänner”, det vill säga uttrycker att de inte delar kammarrättens uppfattning. Det bör framhållas att kammarrätten är en överrätt vilket borde betyda att även Skatteverkets har att rätta sig efter domen precis som skattskyldiga har när en kammarrättsdom gått dem emot.

DET SKALL SÄGAS ATT Skatteverket överklagade denna dom till HFD och anförde i komplettering följande som skäl för att HFD skulle ta upp fråga till prövning;

Genom att det så kallade lättnadsbeloppet slopades har skattesituationen för oäkta bostadsföretag och deras medlemmar förändrats på ett sätt som gör att företagen vidtar olika åtgärder för att uppfylla kriterierna för privatbostadsföretag. En enkel sådan åtgärd skulle, om kammarrättens dom blir vägledande, vara att bara värdera bostadsrättslägenheterna.

Detta måste naturligtvis kommenteras. Skatteverket ser det som ett problem om det bara skulle vara att ”värdera bostadsrättslägenheterna”. Denna värdering, Skatteverket menar en bruksvärdesvärdering av respektive lägenhet som var det som kammarrätten ansåg vara helt i sin ordning, är ett oerhört enkelt och bra sätt för att få veta om en förening utgör ett privatbostadsföretag. Metoden att göra en bruksvärdesvärdering av varje lägenhet skulle dessutom garanterat leda till att fler bostadsrättsföreningar uppfyllde kriterierna för privatbostadsföretag. Detta beror ju på att många bostadsrättsinnehavare uppgraderar sina lägenheter i större utsträckning än vad innehavare av hyresrätter eventuellt har lust och möjlighet att göra.

HFD har ännu inte bestämt sig om de skall pröva frågan eller inte. Fortsättning följer.

PÅ TAL OM JUST värdering så har HFD i mål 2014 ref. 19, gått ännu längre och öppnar för en jämförelse av ”förmögenhetsvärden”. En sådan jämförelse skulle av lätt insedda skäl alltid gynna föreningar i storstadsregioner. Det saknas dock praxis men det är intressant att HFD uttalat sig på detta sätt, för det betyder att det faktiskt kan finnas andra metoder som HFD skulle kunna acceptera.

Avslutningsvis, ett ytterligare svårbegripligt argument från Skatteverkets sida är det jag har sett det senaste halvåret. Skatteverket menar att i de fall föreningar har möjlighet att påverka fördelningen av sina intäkter så diskvalificerar detta möjligheten att vara ett privatbostadsföretag. Detta beror enligt Skatteverket på att ”den förmånliga skattemässiga behandlingen av privatbostadsföretag ska vara reserverad för situationer där varje verksamhetsgren bär sina egna kostnader”. Detta väcker frågor. Kan en förening ”påverka fördelningen av sina intäkter”? Menar Skatteverket att intäkter och kostnader hänförliga till lokaler respektive bostäder skall hållas åtskilda? Menar Skatteverket att så snart intäkter från lokaler används för att finansiera eller delfinansiera åtgärder på bostadsdelen, tänk fasadrenovering, förloras karaktären av privatbostadsföretag? Denna argumentation bedömer jag vara



Annika Arnström, skattejurist.

icke juridisk och eventuellt även politisk. Det saknas definitivt lagstöd och praxis för Skatteverkets uppfattning.

Det är mot ovanstående bakgrund svårt för föreningar, som har pågående processer med Skatteverket som motpart, att kunna bedöma om Skatteverket har rätt eller fel i sak. Skatteverkets argument måste kritiskt granskas och absolut inte tas för givna. Det är även svårt med en sådan självklar sak som förutsebarhet. Sådan saknas ofta. Det ställer till problem när det gäller frågor från medlemmar om hur till exempel en försäljning ska hanteras, är det möjligt att tillgodogöra sig kapitaltillskott, hur gör man när Skatteverket ändrat uppfattning från det att någon överlät sin lägenhet till det att beskattning av försäljningen skall ske?

Det finns många saker en förening kan göra för att behålla sin status som privatbostadsföretag och det finns lika många saker som ett oäkta bostadsföretag kan göra för att på sikt åtnjuta status som privatbostadsföretag. För privatbostadsföretag är det första att göra att kontinuerligt säkerställa att minst 60 procent belöper på bostäder upplåtna med bostadsrätt så att aldrig den nedre gränsen underskrids, att konvertera ytor, att ianspråkta en vind, att komma överens med en bostadshyresgäst om förvärv osv.

Det jag också kan rekommendera varje förening som har pågående processer, är att låta processerna vara levande i avvaktan på att HFD sagt sitt. Detta gäller de processer som pågår i domstol. Låt inte eventuella negativa domar vinna laga kraft.

För övriga processer är det endast den 5-åriga omprövningsperioden som inte får passera.

Sist men inte minst – ge inte upp! ■

Detta är en expertspalt av skattejuristen Annika Arnström. Skribenten svarar för analys och ställningstaganden i texten.



”Tanken med förhandsavtalen var att köparen skulle kunna göra tillval”

Att köpa en nyproducerad bostadsrätt är inte den trygga affär som många bostadsrättsköpare föreställer sig. Det är en marknad där fastighetsutvecklare har alla trumf på hand och där konsumenten är i underläge. Förseningar på grund av byggfusk är vanliga, men köparen har svårt att dra sig ur.

AV **DAGMAR FORNE** • FOTO **ISTOCK**

Ingrid Uggla har varit rättssakkunnig på Bostadsdepartementet och medverkade vid tillkomsten av 1991 års bostadsrättslag. Numera driver hon juristfirma med inriktning på bostadsrätter. Hon har sett hur fastighetsutvecklare kommit att utnyttja lagen för att göra stora vinster, utan att för den skull ge bostadsköparna full valuta för pengarna. Den produkt de levererar är ofta behäftad med fel och mycket slarv. Ett stort bekymmer är förhandsavtalen, som många bostadsköpare tecknar innan det ens finns en detaljplan på plats.

– Grundtanken med förhandsavtalen var att köparen skulle kunna göra tillval 6-12 månader före inflyttning, säger hon.

DET HANDLADE ALLTSÅ om att välja kakel och tapeter. Fastighetsutvecklarna har under de senaste åren använt lagen på ett sätt som inte var avsett – det har handlat om att knyta upp köpare långt i förväg, innan huset är byggt. Utlovat inflyttningsdatum hålls sällan, och köpare som råkat ut för förseningar har haft svårt att dra sig ur affären.

Enligt Ingrid Uggla är det solklart – bostadsrättslagen är det som gäller:

– Enligt Bostadsrättslagen har förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet genast, om upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen. Förseningar på många månader är inte godtagbara, säger hon.

Ingrid Uggla förklarar att många köpare har haft svårt att få rätt mot fastighetsutvecklarna, som hellre stödjer sig på avtalslagen.

– Fastighetsföretagen har slipade advokater och bostadsköpare har ofta svårt att hävda sin rätt, säger hon, och tillägger att det olyckligtvis har visat sig vara lönsamt för advokater att företräda bostadsutvecklare. Att företräda köpare är inte lika intressant.

Efter ett antal uppmärksammade fall har situationen för köparen blivit något lättare, men det krävs fortfarande strid för att få kompensation eller möjlighet att dra sig ur.

– Ett förhandsavtal borde alltid innefatta tillträdesdatum i nära anslutning till upplåtelseavtalets ingående och bestämmelser om hur köparen ska kompenseras vid försening, anser hon.

Men grundproblemet är inte löst.

– Förseningarna beror på ett omfattande byggfusk. Husen blir inte färdiga i tid eftersom man ofta får göra om och reparera innan huset är i skick att flytta in i och köparna upplever många gånger att det är mycket som inte fungerar. Bristande ventilation och värme, felinstallerade diskmaskiner, läckande avloppssystem och annat drar ner kvaliteten i boendet, säger hon.

FRÅGAN ÄR VEM som har incitament och muskler att ta itu med slarv och fusk i byggandet.

Byggbranschens branschorganisation Byggföretagarna, där alla de stora svenska byggföretagen är anslutna, avböjer intervju. Detta trots att de i sin kommunikation på webben lyfter fram hur hårt de arbetar för att stävja byggfusk.

De skriver bland annat: ”Vi har nolltolerans mot alla former av fusk och svartarbete i byggbranschen”. De lyfter fram att de har en skarp uppförandekod, och att de ”bistår medlemsföretag och övriga aktörer i och kring bygg- och anläggningsbranschen med konkreta tips hur man kontrollerar entreprenörer och håller sin verksamhet och köp av byggtjänster fri från fusk.”

Samtidigt driver de stora medlemsföretagen i Byggföretagarna projekt som fått stark kritik för bristande kvalitet. ■

SMART ACCESS FÖR FLERBOSTAD



DIGITALISERA FASTIGHETEN MED CERTEGO

Med CERTEGO SMART ACCESS automatiseras hanteringen av digitala lås och nycklar. Med vår lösning förenklas administrationen av nycklar och behörigheter för er, och ger samtidigt nöjdare boende. Smart, smidigt och användarvänligt.

FÖRDELAR MED SMART ACCESS

- Fullt automatiserad administration
- Säker inloggning med BankID
- Självserviceportal för användare via ”mina sidor”
- Behörigheter aktiveras och spärras i realtid
- Hårdvaruoberoende
- 24/7 användarsupport

VILL DU VETA MER?

Ring **0771-25 45 45,** eller scanna qr-koden

CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

certego.se
Tel: 0771-25 45 45
info@certego.se
facebook.com/certegosverige
linkedin.com/company/certego-group



VEIDEKKE STÄDAR

– men marknaden för fuskare finns kvar



Byggföretaget Veidekke har undersökt 25 av sina underentreprenörer och funnit att samtliga ägnar sig åt omfattande fusk med skatter, löner och sociala avgifter. Beställarnas kontrollverktyg är trubbiga – att ett bolag har kollektivavtal betyder inte att de betalar avtalsenliga löner.

AV **DAGMAR FORNE** • FOTO **SHUTTERSTOCK**

Företagen kan ganska lätt sätta upp en prydlig fasad så att det ser ut som de har alla papper i ordning.

– Kollektivavtal med Byggnads är ingen garanti. Det är mycket lätt att fuska, men för att genomskåda fusket krävs det bättre analyser, säger Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke.

Veidekke har tittat noga på underentreprenörer från främst Polen och Baltikum. Man har bland annat gått igenom årsredovisningar, skatteinbetalningar och redovisningsprinciper. Samtliga av de undersökta företagen visade sig fuska med antingen löner, skatter, sociala avgifter, i de flesta fallen allt på en gång.

– Utifrån det jag ser tror jag att 50–90 procent av de östeuropeiska underentreprenörernas verksamhet bygger på fusk, säger Lennart Weiss.

– Det finns många bolag från Östeuropa som har sin huvudsakliga verksamhet i Sverige och ska följa EU:s utstationeringsdirektiv. Har verksamheten fast driftställe (projekt i Sverige mer än 6 eller 12 månader, beroende på land) i Sverige ska vanlig inkomstskatt betalas i Sverige. Men det förutsätter att företagen skaffar samordningsnummer för sina anställda, vilket de sällan gör.

KVALIFICERADE BYGGNADSARBETARE, alltså personer som har mer än 6 års erfarenhet ska ha full avtalsenlig lön plus traktamente. Personer med 1 - 6 års erfarenhet ska enligt regelverket ha 88 procent och lärlingar med mindre än 1 års erfarenhet 70 procent av kollektivavtalets grundlön.

– Företag som inför kunder uppger att deras personal är mycket kvalificerad har anmärkningsvärt många 88 procentare och 70 procentare på lönelistan, säger Lennart Weiss.

Han förklarar att Veidekkes undersökningar visar att de östeuropeiska firmorna lämnar grovt felaktiga uppgifter om i princip allt. De anmäler personal till utstationeringsregistret, tar ut ID 06-kort, skaffar hängavtal med Byggnads som vid ett ytligt påseende ser bra ut, men den som tittar närmare på företagens årsredovisningar och sedan jämför med de uppgifter som lämnats till olika redovisningssystem finner en räcka orimligheter. I vissa fall är personerna på lönelistan inte alltid de samma som finns på bygget. Svartlöner hör ihop med dåliga arbetsförhållanden och byggfusk. Veidekke har konfronterat företag där de upptäckt fusk och avslutat vidare samarbete. Nu hoppas de att de stora svenska beställarna följer efter.



Lennart Weiss, kommersiell direktör på Veidekke.

– Byggbranschen kan nog städa ut oseriösa underentreprenörer på ett par år, men det jobbiga är att det finns en stor marknad kvar. Sveriges 23 000 bostadsrättsföreningar och en miljon bostadsrättshushåll riskerar att anlita firmor som fuskar med både skatter, löner och arbetarskydd.

Risken är stor att dessa firmor också fuskar med kvaliteten på det utförda arbetet.

För en förening eller en enskild bostadsrättsinnehavare kan det vara svårt att få rättelse om arbetet inte är tillfredställande utfört.

– För att få bort fuskande företag från marknaden krävs större insatser. Privatkunder och bostadsrättsföreningar behöver bli medvetna om riskerna.



iLOQ 5-serien
Digitalt låssystem för framtiden

Säkert

- Stark standardiserad kryptering AES-256
- Certifierade cylindrar och hänglås
- Molntjänst 24/7
- Låscylindrar klarar ner till -40 °C
- Kontinuerlig uppdatering av systemet genom D2D
- Händelselogg med realtidsstämpel*
- Tidsbegränsning på nycklar med real-tidskontroll*

*Option

Ekonomiskt

- Låg livscykelkostnad
- Fullt omprogrammerbart
- Återfunna nycklar kan återvändas
- Minimalt underhållsbehov

Miljövänligt

- Självladdande låscylindrar, inga batterier
- Fjärrprogrammering av låscylindrar
- Möjligt att använda nyckel och mobil-telefon i samma system
- Distribuera mobila nycklar via nätet

iLOQ är världsledande och har störst erfarenhet inom digitala batterifria låssystem.

sweden@iloq.com • 08-650 72 00 • www.**iLOQ**.com

TEKNIK

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Avloppsteknik Svenska AB

PreBad By PartGroup

Gullikssons El

InCharge

VATTENFALL

BRANDKONTORET
Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746



”Man har byggt mycket – men det är ganska tomt på skyddsrum”

De ska stå emot tryckvågor, brand, gas och rasmassor. I Sverige finns cirka 65 000 skyddsrum och många är så kallade normalskyddsrum, ofta belägna i bostadshus. Förhoppningsvis behöver vi aldrig använda dem för krig, men bostadsrättsföreningar behöver ändå ha koll på ansvaret och underhåll.

AV **JAKOB GROMER**

”Beredskapssverige. Bakom ståldörrarna nere i betongkällaren gömmer sig lokaler bygg da för krig men som lyckligtvis är användbara även i fred. De är utrustande med luftrenare, skyddade mot radioaktivitet och utformade så att de kan bära upp rasmassorna av huset ovanför om det skulle störta in. De är kärnan i vårt skyddsrumbestånd. Ungefär 30 000 sådana är spridda runt hela landet. Det vore slöseri att inte utnyttja dessa utrymmen i fred, som för till exempel fritidslokaler, förvaringsutrymmen för cyklar och barnvagnar (inte någon särskild räntabel användning kanske) eller varför inte som festvåning i modern hotellinteriör?”

Så låter det i Ivar Österströms kortfilm ”Vi går under jorden” från 1959. Han pratar om Sveriges skyddsrumbestånd. Då hade vi 30 000, idag har vi cirka 65 000. Och hur många skyddsrum har en modern ”hotellinteriör” idag? Inte många.

Vi spolar fram till 1990 och nedmonteringen av Sveriges försvarsmakt pågår för fulla muggar. Både Socialdemokraterna och de borgerliga partierna går på samma linje. Försvaret ska bantas. Regeringsbesluten fortsatte in på 2000-talet och nedmonteringen även så.

– Regeringen tog ett beslut för ett antal år sedan att tillsvidare fokusera på befintligt bestånd. Man ansåg att omvärldsläget och beståndet är sådant att vi kan avvakta med att bygga fler skyddsrum. Det har inneburit att många nya områden har byggts utan skyddsrum. Skulle man dock besluta om att man behöver komplettera med nya skyddsrum så har vi den tekniska kunskapen att bygga skyddsrum i befintliga fastigheter, säger Lars Graberg, skyddsrumsexpert hos MSB, och fortsätter:

– Hammarby Sjöstad i Stockholm är ett bra exempel. Man har byggt extremt mycket men det är ganska tomt på skyddsrum.

I LAGEN OM SKYDDSRUM står det att en bostadsutvecklare ska ha skyddsrumsbesked. I praktiken betyder det att de ska föra en dialog mellan dem, kommunen och staten för att kontrollera om det finns behov av att bygga skyddsrum i den planerade fastigheten. Men sedan några år tillbaka är den skyldigheten på paus, vilket också återspeglas i nyare fastigheter. Därför slipper också nyare bostadsrättsföreningar både ansvar och eventuella kostnader i anslutning till skyddsrum, något som kan tyckas orättvist med tanke på att skyddsrummen inte bara ska nyttjas av bostadsrättsföreningens medlemmar.

– Så är det. Finns det inget skyddsrum slipper du underhållet. Men när skyddsrummet byggdes betalade staten en stor del av det. I många fall har det varit en bra affär att ha ett skyddsrum eftersom man haft en lokal att nyttja utan att den varit speciellt dyr. Men strikt underhåll är inget som staten går in i finansiellt, säger Lars.

MEN TROTS ATT BESLUTEN speglar samtidens flerbostadshus finns det fortfarande 65 000 skyddsrum i Sverige som medför ett ansvar. En stor av normalskyddsrummen ligger i källaren på fastigheter byggda före millenniumskiftet, och underhållsansvaret för dessa ligger på fastighetsägaren.

– Mycket av underhållet är att se till att saker är rena och smorda. Det finns ganska mycket vred och gångjärn som behöver smörjas. Det är delar som fastighetsägaren ofta kan göra själv, Men om man missar underhållet och låter det gå för långt (som med övriga fastigheten) då tar det skada, säger Peter Carman, skyddsrumsexpert hos MSB.

Det varierar från år till år hur många kontroller som utförs, men varje år kontrollerar MSB ett stort antal skyddsrum och många av dem i bostadsrättsföreningar. Om skyddsrummet inte klarar kontrollen får föreningen ett föreläggande och har 90 dagar på sig att åtgärda bristerna. Visar det sig att bristerna uppkommit på grund av bristande underhåll landar hela kostnaden på bostadsrättsföreningen.

– Vi gör kontroller av skyddsrum. Vi jobbar efter en checklista som vi framställt med många olika punkter



ANSVAR BRF

- Du som ägare har underhållsansvar av skyddsrummet.
- Du får inte göra förändringar av skyddsrummet som försämrar dess skyddsförmåga.
- Det är ditt ansvar se till att skyddsrummets standard inte avviker från den ursprungliga tekniska nivån.
- Du (tillsammans med andra) ska kunna ställa i ordning skyddsrummet för sitt ändamål inom två dygn.



där vi noggrant går igenom allt. Är det så att något blivit förstört på grund av eftersatt underhåll, eller försvunnit av någon anledning, blir det upp till fastighetsägaren att ersätta det, säger Peter Carman.

Hur ofta MSB utför sina kontroller varierar:

– Det finns ingen riktig bestämt tid som ska gå mellan kontrollerna. Det beror lite på var i landet skyddsrummen ligger ,samt utfallet av tidigare utförda tillsyner. Tillsyner är en enklare variant av kontroll där inte lika många delar av skyddsrummet kontrolleras. Men det råder lite rykten om att det är vart tionde år som gäller, men det är en gammal rekommendation och inte en regel.

PETER TÖRNMALM, skyddsrumsansvarig på Cupola med erfarenhet från militären, belyser också ansvarsfrågan kring skyddsrummen:

– Den som äger en fastighet med skyddsrum har ett juridiskt ansvar att underhålla detta. Det skall fungera. Och underhåll bör ske regelbundet. Skyddsrummet är en ganska komplex konstruktion. Det ska stå emot till exempel stötar och gas. Brister det i tätningar eller liknande upphör hela funktionen. Därför behöver man se över det – annars är det ju bara ett rum.

Händer det något har de ansvariga 48 timmar på sig att ställa i ordning skyddsrummet. Lägenhetsförråd, cyklar eller annan verksamhet som nyttjar utrymmet måste därför försvinna snabbt.

– Skulle ett larm gå, till exempel flyglarmet, då ska styrelsen arrangera så att allt i rummet rivs ner och bygga upp bland annat ventilation och så vidare. Det ska gå, oavsett hur det ser ut idag.

På frågan om vi kommer se någon förändring kring skyddsrum den närmaste tiden säger Peter att arbete pågår inom området.

– Ja det kan jag nog tro. Det tillsattes nyligen en utredning där man ska ta fram riktlinjer för hur man ska jobba med skyddsrummen, om vi ska bygga fram fler eller jobba med det vi har. Det kommer nog bli mer omtalat framöver.

Och som Ivar Österström säger: ”Berget och betongen är en viktig del av vår beredskap”. ■

OBS: Just nu avviker kontroller på grund av covid-19. Läs mer på MSB:s hemsida för information.



TIPS TILL STYRELSEN

- Gå en utbildning i hur man i iordningställer skyddsrummet
- Skapa en instruktion och organisation för bostadsrättsföreningen
- Underhåll skyddsrummen ordentligt
- Hämta information på MSB:s hemsida
- Kontakta ett företag som kan göra en inventering om ni är osäkra över status
- Var inte rädd att använda skyddsrummet under fredstider
- Lägg in underhåll i underhållsplanen
- Utse en Skyddsrumsansvarig

LÖS ERA BRANDSKYDDSFRÅGOR ENKELT MED CUPOLA WEB-SBA

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

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

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

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

cupola fire



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

*Erbjudandet gäller t.o.m. 2020-06-31

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

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

Idag finns det 185 000 laddbara bilar i Sverige, vilket är en relativt blygsam del av den totala bilparken. Men redan år 2030 beräknas antalet ha stigit till 2,5 miljoner, enligt Elbilstatistik.se. En fingervisning om var vi är på väg är att hälften av alla nyregistrerade bilar under december månad 2020 var laddbara. Elbilens tid är helt enkelt här. Men det finns fallgropar och saker att se upp med innan man sätter spaden i marken.

AV **TORBJÖRN JOHANSSON**

ELBILENS TID ÄR HÄR



Bostadsrättsföreningarna Sjöstaden 3 och Mallen 9 var båda ganska tidigt ute med att investera i laddplatser. Deras erfarenheter skiljer sig en hel del åt. Johan Rosenlind, styrelsemedlem i Sjöstaden 3, menar på att det på det hela taget gick ganska smidigt och att det fungerat bra hela tiden.

– Vi hade ingen aning hur många laddare vi skulle behöva men vi installerade tolv och investerade i förberedande arbete för ytterligare 24, berättar Johan Rosenlind. Det tog uppåt två år för de första tolv att fyllas, men det har gått fortare på slutet.

Caroline Silverudd Lundbom, ordförande i Brf Mallen 9, minns en annan resa.

– Det lät enkelt inledningsvis, klart vi kan fixa några laddstolpar, men det var svårare än vi trodde. Det var mycket runt omkring man måste tänka igenom. Caroline menar att det var problem med det mesta, leverantörens kundservice och support var nästan omöjliga att få tag i och det visade sig svårare än de trodde att administrera systemet och debiteringen. Men kanske allra jobbigast, berättar hon, var att det

bara gick att använda tre av de fem laddplatserna samtidigt, använde man fler så gick säkringen.

– Till slut fick vi reda på att det skulle göras någon form av balansering* mellan laddstolparna, men hur skulle vi kunna veta det, menar hon. Men trots de initiala problemen är Mallen 9 och även Sjöstaden 3 på gång med ytterligare utbyggnad av både antalet laddplatser och förberedelser för ytterligare platser.



Caroline Silverudd Lundbom, ordförande i Brf Mallen 9.

– De är de inte ensamma om, berättar Kristofer Skog, serviceledare på Gullikssons El AB. Från att vi för ett par år sedan fick 2–3 förfrågningar per år från bostadsrättsföreningar om installation av laddboxar, får vi nu minst 4–5 i veckan.

Dessutom utökar föreningarna antalet beställda laddplatser och platser som förbereds för fortsatt utbyggnad, berättar Kristofer Skog som tror att det till viss del beror på det generösa statliga investeringsbidraget på 50 procent.

– Många passar på nu, man vet ju inte hur länge stödet finns kvar, säger Kristofer Skog.

I takt med att de laddbara bilarna ökar allt snabbare i antal växer trycket på att bostadsrättsföreningar måste kunna erbjuda laddplatser. Redan nu finns krav på ett visst utbud av laddplatser och infrastruktur i nybyggnation. Mycket talar också för att kraven kommer att skärpas även för befintliga fastigheter, Boverket har en pågående utredning och i höst presenterar de resultatet.

Hur placerar man laddplatserna?

På Borätt forum har vi fått in många frågor om hur man ska hantera frågor kring p-platserna när fler platser blir laddplatser. För att slippa problemet med att ”det här är min p-plats, det är nära min port, jag vill inte byta plats”, förbereder många föreningar för laddboxar på många fler platser, berättar Kristofer Skog, då kan man sprida ut dem mer och hantera interna önskemål om placering av sin p-plats.



Kristofer Skog, serviceledare på Gullikssons El AB.

Han berättar att de just nu förbereder ett helt våningsplan för en bostadsrättsförening i deras garage, totalt 60 platser med 25 laddare som kan placeras ut var som helst. Storleken på investeringen är dock givetvis avhängd på vad som bestäms inom föreningen, vilka behoven är och vilka ekonomiska förutsättningar föreningen har.

Vilka krav bör man ställa på leverantören och anläggningen?

Johan Rosenlind, brf Sjöstaden 3 berättar att de tog in tre offerter som prismässigt visade sig vara ganska lika.

– Vi valde den leverantör som erbjöd mest hjälp med administrationen kring köpet. Till exempel fick vi bra hjälp med ansökan av investeringsstödet som då hette Klimatklivet, berättar Johan Rosenlind.

Skalbarheten och det långsiktiga perspektivet är också viktigt, både vad gäller val av leverantör och utformningen av anläggningen, menar Kristofer Skog, det ska vara lätt att bygga ut antalet platser. Men kanske allra viktigast är att laddboxarna är uppkopplade mot internet så att tillverkaren kontinuerligt kan uppdatera mjukvaran och vald operatör eller föreningen själv kan administrera laddplatserna via nätet.



FOTO: VATTENFALL

Intern eller extern hantering av administration och debitering?
Hur man ska administrera sin anläggning, till exempel byte av användare och debiteringen är också något många föreningar har funderingar kring. Det finns kostnadsfria molntjänster för de föreningar som känner att de själva vill ta hand om detta, men man kan också låta en extern operatör sköta detta.

– Det finns ju roligare saker att göra än att sitta och fakturera sina grannar, menar Peter Nyström, säljare hos Vattenfall InCharge.

Han tycker att leverantören bör erbjuda en helhetslösning med fakturering, hantering av kundservice och support via distans så att föreningen slipper hela den administrativa biten.

– Se också till att alla bara betalar för sin förbrukning, det är ju stor skillnad på en Tesla och en liten hybridbil, menar Peter Nyström.



Kristofer Peter Nyström, säljare hos Vattenfall InCharge.

Normal eller snabbladdning?
Den tekniska utvecklingen går fort och det finns många olika produkter och lösningar att välja bland. En fråga som ofta dyker upp är om föreningen ska nöja sig med normalladdning eller om man ska satsa på så kallad semisnabbladdning.

– Vi rekommenderar övernattenladdning, det är oftast det som en förening behöver, en säker och bra lösning för sina medlemmar, säger Peter Nyström.

Många tänker att de borde sätta semisnabbladdningsstationer men det kräver väldigt mycket kraft, menar Peter Nyström. Risken är då att man köper något som är dyrare än det man behöver och sedan kan man ändå inte utnyttja effekten. Tittar man på genomsnittliga körmönster, vanligtvis inte mycket mer än 5 mil om dagen, räcker normalladdning mer än väl. Dessutom byggs nya publika laddplatser ut hela tiden. Exempelvis vid arbetsplatser eller på parkeringen utanför matvarubutiken. Idag finns det enligt Elbilstatistik.se cirka 12 000 publika laddpunkter i Sverige, en fyrdubbling på knappa fyra år.

Så en sak kan vi slå fast. Elbilens tid är här. ■

ÖKANDE ANDEL

Enligt elbilsstatistik.se fanns det 185 000 laddbara bilar i Sverige i januari 2021. 69 procent laddhybrider och 31 procent elbilar. De utgör tre procent av Sveriges personbilsflotta. Försäljningen har ökat med 80 procent under de senaste 12 månaderna.

ELBILENS HISTORIA

Elbilen föddes i slutet på 1800-talet och redan 1901 fanns det i USA ungefär 4000 elbilar – mer än alla andra biltyper tillsammans. Då drevs bilarna av ånga, el, bensin, sprit och så vidare. Elbilen konkurrerades ut av bensinmotorn först i början på 1920-talet. *Källa: Expressen*

** Lastbalansering optimerar eleffekten till elbilsladdning med avseende på fastighetens momentana förbrukning och kapacitet. Den outnyttjade strömkapaciteten i fastigheten fördelas till laddning, utan att totalförbrukningen överstiger huvudsäkringsvärdet.* ***Källa: defa.com***



Träningsställning från Eleiko
En träningsställning som ger fler chansen att träna samtidigt. Ställningen är tillverkad i galvaniserad stål, vilket gör att den tål alla väder. Den kan både placeras fristående på sina skenor, men även på bultar på innergården.
www.Eleiko.com



Picler entrétavla
En digital entrétavla som förenklar informationsspridningen i föreningen. Ni kan publicera bilder, filmer och texter som ska nå boende och besökare, eller visa information som namnregister, energivisualisering, information och kontaktytor. Skärmens innehåll kan styras från vilken dator som helst genom en smart molnbaserad mjukvara.
https://picler.se/



Arbetsmiljöverkets bullerapplikation
En applikation framtagen för att mäta bullernivåer. Applikationen är helt gratis och ett bra komplement till en professionell ljudmätare. Ljudmätningarna kan dock variera beroende på vilken telefon du använder.
https://www.av.se/halsa-och-sakerhet/buller/mata-ljud-och-buller/mat-buller-med-din-mobiltelefon/



Sophinken Frank
Den här smarta sophinken minskar din avfallsvolym med 70 procent. Sophinken fungerar som en komprimator, och trycker ihop hinkens innehåll vilket skapar mer plats i hinken. Perfekt för källsortering av till exempel hushållssopor. Locket har ett smart lås som gör att sophinken stannar i komprimeringsläge samt isolerar dålig lukt.
https://www.komprimo.se/



GEZE RSZ 7 rökdetektor
Rökdetektor som tidigt kan varna vid rök och brand. Passar perfekt att sätta intill en befintlig Geze dörrstängare. Rökdetektorn monteras ovanför dörrbladet och om sensorerna upptäcker brand så stängs dörrarna omedelbart.
www.Geze.se



Postbox i fastigheten
Hur skönt vore det inte att slippa lämna byggnaden för att hämta sitt paket? Postnord och Instabox är två leverantörer som erbjuder den här typen av paketboxar. Rent praktiskt ställer budleverantören in en paketbox i föreningens fastighet, där paketuthämtaren sedan kan hämta sina paket.



Råttskrämmare
Störs ni av råttor, möss eller andra gnagare? Med MR80 DG2, som har kombinerat ljudteknologin från Silverline A-Guard och elektromagnetiska pulser från Electro Pulse får ni stopp på problemet. MR80 DG2 sänder ut ett ultraljud som stör och stressar gnagarna så det håller sig borta från platsen. Ljudet är ofarligt för människor och andra husdjur och ljudfrekvensen täcker en yta på 80m·. Pluggas direkt in i ett lågt sittande vägguttag.



Doors with purpose.

Du vill vårda barnens musiktalang. Och samtidigt hålla grannsämjan vid liv. Så givetvis ska du ha en riktigt bra dörr till din lägenhet.

Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942. Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att göra så att du kan bo och leva tryggt, säkert och trivsamt.

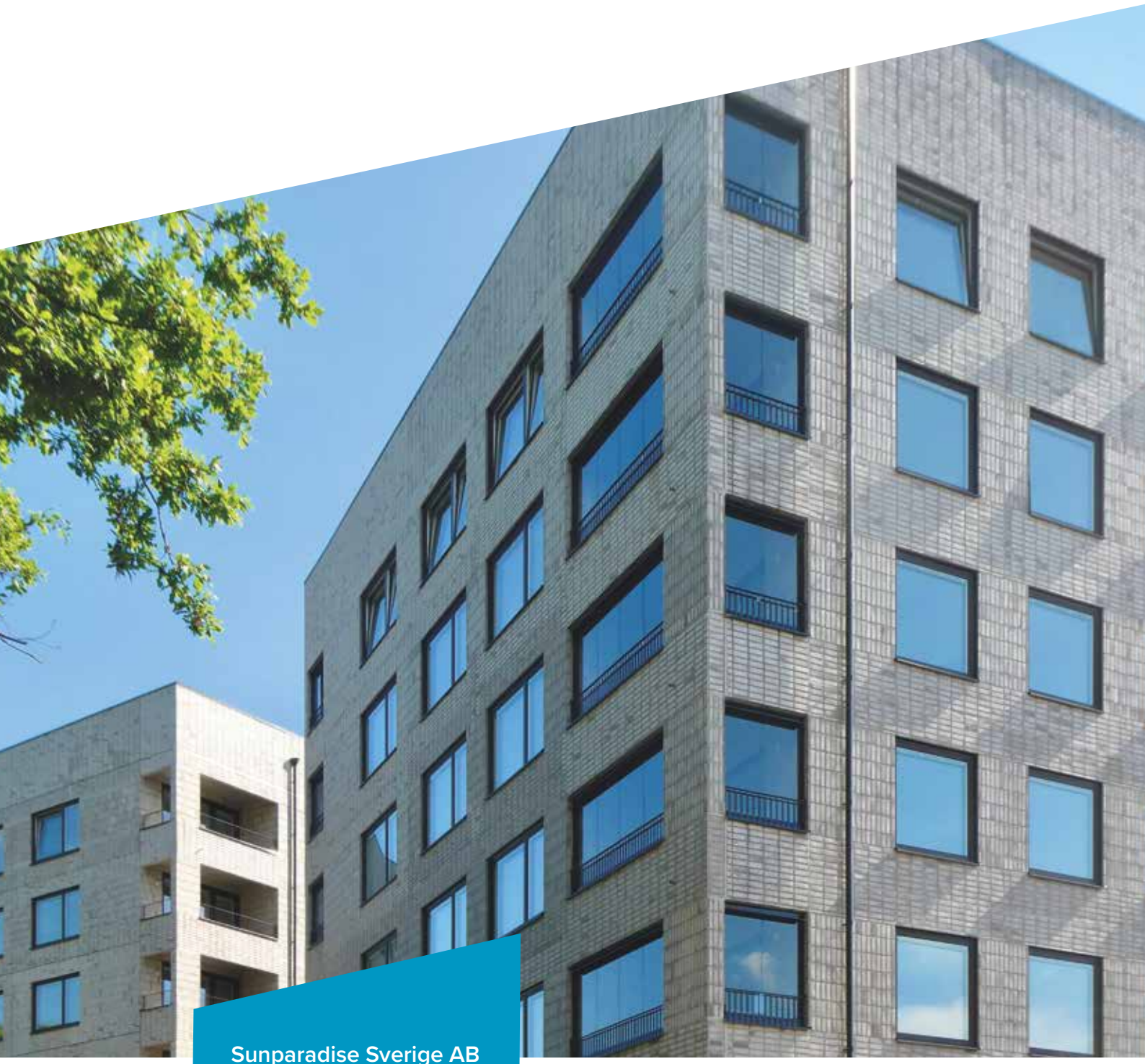
Vårt företag har också ett tydligt syfte. Att hjälpa dig med det du behöver för att få rätt dörr till din lägenhet. Och att göra det så enkelt som möjligt för dig att byta till den.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

sunparadise

Det nya namnet för windoor

Balkonginglasning som gör skillnad



Sunparadise Sverige AB
Malmö - Stockholm - Göteborg
Tel: 040-631 23 00

www.sunparadise.se

Inglasning – Uterum – Räcken – Glasfasader

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

IRENA POZAR:
”Det ska inte vara riskfritt att hota människor för deras åsikter”

Familjen flydde till Sverige när hon var mycket liten och en vecka efter studenten i Växjö drog hon till Stockholm för ett liv i olika andrahandsboenden. Idag bor journalisten Irena Pozar i bostadsrätt i Enskededalen med man och liten son – och hon älskar att känna sig bofast och rotad.

AV **DAGMAR FORNE** • FOTO **REBECKA RYNEFELT**

– ATT ÄGA SITT BOENDE ÄR SPECIELLT viktigt för mig. Det har med min bakgrund och identitet som bosnisk flykting att göra, säger hon.

Hon sitter i sovrummet. Hennes man och nio månader gamla sonen Ted disponerar resten av trerumslägenheten denna arbetsdag. Pandemisäkert genomför vi intervjun på telefon och Irena Pozar beskriver sitt hem så man blir nyfiken – det är en trerumslägenhet, ”stor nog för att man ska klara att arbeta hemma utan att bli tokig”, hon jobbar antingen vid köksbordet eller köksön och den är personligt inredd med mycket konst och en del saker från Bosnien.

– Båda mina föräldrar och min farfar är konstnärer. Genom alla år i andrahandsboenden har tavlorna som farfar och mamma har målat följt med. De var ett snabbt sätt att skapa hemkänsla när jag bodde bland andras möbler på korta kontrakt, berättar hon.

IRENA POZAR FÖDDES 1992 i Sarajevo, Bosnien, fyra månader innan kriget bröt ut. Föräldrarna var utbildade konstnärer och arbetade med reklam. Efter flykten hamnade de på en flyktingförläggning i Växjö, och började arbeta direkt och ta sig in i det svenska samhället. I dag driver hennes pappa ett bilrekondföretag, och hennes mamma arbetar som hemspråkslärare. Redan som gymnasist började Irena Pozar arbeta på Smålandsposten ungdomsredaktion.

– En lokalredaktion är en fantastisk plantskola för unga journalister, säger hon.

I Stockholm följde jobb på olika tidningar och nyhetssajter innan hon blev chefredaktör för Veckorevyn – en tidning för unga kvinnor som funnits sedan 1930-talet. När Bonniers ville lägga ner Veckorevyn 2018 fick Irena Pozar ta över konceptet och driva vidare i digital form.

– Jag kände mig inte alls färdig med den. Den är sedan länge en feministisk tidning, målgruppen är 25-35-åringar, den är helt digital och den finansieras huvudsakligen genom annonser och genom ett samarbete med Expressen.

Irena Pozar har stor kunskap om målgruppen unga kvinnor, hur de ser på livet, arbete, trygghet, familjebildning ekonomi och relationer. Själv befinner hon sig mitt i målgruppen.

Kunskapen om unga kvinnors liv har ett självklart värde för de som säljer varor och tjänster, anställer, utformar miljöer eller på annat sätt arbetar mot målgruppen. Irena Pozar är anlitad föredragshållare och skriver krönikor i Expressen.

HON BERÄTTAR ATT HON ALLTID varit känslig för orättvisor, något som gjort att hon valt att skriva om kvinnofrågor, ojämlika förhållanden, övergrepp och utsatta människor.

– Jag såg hur hårt det var för mina föräldrar – de hade förlorat allt och fick arbeta sig upp från samhällets botten. Lära sig språket, ta sig in på arbetsmarknaden trots hårt motstånd som inte har att göra med vem man är som person eller vad man kan, utan bara har att göra med etnicitet och kön, säger hon.

Ändå var de kulturella skillnaderna inte så stora, bosnier är rätt lika smålänningar i kynnet – envisa, driftiga, sparsamma:

– Jag har nog en stark arbetsmoral med mig hemifrån och en känsla av att ingenting kan tas för givet. Det du byggt upp kan raseras. I själen är jag fortfarande en flykting.

Hon har en del att säga om hur Sverige behandlar migranter:

– Ingen kan bygga en stabil tillvaro på bidrag. Det flyktingar behöver är en möjlighet att arbeta så att de kan bygga upp sitt liv igen.

Hemmet är centralt i hennes liv nu. Dels för att hon är nybliven mamma, dels för att pandemitillvaron gjort närområdet viktigare än någonsin. Men ändå mest för att bostadsrätten symboliserar en trygghet som hon saknat.

– Jag älskar Dalen säger hon, och beskriver området där hon

”Jag har nog en stark arbetsmoral med mig hemifrån och en känsla av att ingenting kan tas för givet. Det du byggt upp kan raseras. I själen är jag fortfarande en flykting.”



”Jag är ung, invandrad, kvinna, dessutom är jag feminist och formulerar mina åsikter tydligt och har en publik plattform. För det har jag fått ta emot mycket hat och otäcka hotelser.”



bor: Från början ett hyreshusområde byggt på 80-talet, med stora gröna bilfria gårdar, där barnen kan leka fritt och det är nära till naturen runtomkring. När hon och hennes man kom dit på visning föll de direkt för den fina utomhusmiljön.

– Vi hade inte koll på att Dalen hade lite dåligt rykte, och att det var därför som lägenheterna låg så bra i pris, men vi har inte upplevt att det är stökigt, säger hon.

DET FINNS FORTFARANDE MÅNGA hyreslägenheter kvar i området, något som Irena Pozar uppskattar. Alla behöver inte vara förmögna eller väletablerade för att bo där.

Själv säger hon att det är tack vare sin man hon har kunnat bli bostadsrättsinnehavare.

– Själv hade jag inte haft möjlighet köpa bostadsrätt men min man ägde redan en lägenhet och var inne i “systemet”.

Hon gillar gemenskapen i bostadsrättsföreningen, att man hjälps åt och att där finns någon att vända sig till om det dyker upp något problem. Städdagarna, odlingslådorna på gården, allt detta njuter hon av. Hennes son, Ted, föddes en bit in i pandemin. Föräldraledigheten blev inte alls som hon tänkt sig. Inga långa eftermiddagar på café med andra lattemammor, ingen resa till Bosnien för att visa upp barnet för släkten, ytterst sparsamt umgänge med vänner. Ted är inte van vid främmande människor och har knappt träffat några andra barn.

– Coronabebisarna får lite andra förutsättningar, säger hon.

Men pandemin har också inneburit mer liv i grannskapet. När många jobbar hemma stöttar de gärna de lokala näringsidkarna som frisören, blomsterhandeln, pizzerian. Hemkänslan fördjupas när man inte åker till jobbet i stan. Ett glas vin på pizzerians uteservering fungerar bra som start på helgen.

– Jag har inte varit på kontoret på ett år, säger hon.

Coronaåret har inte bara varit ensamt och föräldraledigt. Under hösten var hon med i På spåret och blev ett igenkänt ansikte över hela Sverige. Hon har också tilldelats Tidskriftspriset Årets Journalist 2020 för sina artiklar i Veckorevyn om hur kvinnor påverkats av pandemin. Men alla uppskattar inte det hon gör:

– Jag är ung, invandrad, kvinna, dessutom är jag feminist och formulerar mina åsikter tydligt och har en publik plattform. För det har jag fått ta emot mycket hat och otäcka hotelser. Hittills har jag inte låtit mig skrämmas till tystnad, men jag ser att en del kvinnliga journalister faktiskt blir mindre tydliga. De slutar att skriva om svåra ämnen och det är inte svårt att förstå. En sak är att bli angripen i sin publika roll – när jobbmejlen och kommentarsfälten fylls av tillmälen. En helt annan sak är när det landar på ens egen hallmatta och kommer nära familjen, säger hon.

HON FÖRKLARAR ATT DET INGÅR i journalistens rolluppfyllande att man inte ska låta sig påverkas, att man ska göra sitt jobb utan hänsyn till konsekvenserna varken för sig själv eller andra.

– Men vi är ju människor. Man kan komma till en punkt där priset blir för högt.

Hon ser hoten som ett stort demokratiproblem – och att det faktiskt inte bör vara de utsatta journalisterna som ensamma ska stå upp för sin yttrandefrihet. Irena Pozar anser att rättsvårdande instanser, polis och domstolar, måste arbeta mycket mer fokuserat och med mycket större kunskap för att skydda journalister och opinionsbildare mot människor som hotar och kränker. Det borde gå att spåra och lagföra dem.

– Det ska inte vara riskfritt att hota människor för deras åsikter, säger hon. ■



BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet.

Bli medlem i Borätt Forum nu!

Premiummedlemskap



- 6 utgåvor per år, ett ex till varje styrelsemedlem
- Tillgång till arkivet
- Frågor & svar
- Förmånsklubben
- Utbildningar till rabatterat pris
- Underhållsplan rabatterat pris
- Likviditetsprognos rabatterat pris

Pris: 2000 ex moms/år/styrelse.

För er som inte önskar prenumeration på Borätt tidning i pappersform har vi tagit fram ett digitalt medlemskap, läs mer på vår hemsida.

Prenumerera

Vi erbjuder 2 alternativ.

Basprenumeration, en tidning till styrelsen 6 utgåvor/år.

Pris: 425 kr ex moms/år/styrelse.

Styrelseprenumeration, ett ex till var styrelsemedlem upp till 7 personer 6 utgåvor per år.

Pris: 950 kr ex moms/år/styrelse.

Gå in på www.borattforum.se/prenumeration för att välja vilket medlemskap som passar er styrelse bäst!

Kontakt: 08-520 252 02 – info@borattforum.se

Borätt Forum erbjuder…

Ekonomisk förvaltning

Borätt Forum erbjuder den digitala tidens ekonomiska förvaltning. Tillsammans med styrelsen sköter Borätt Forums ekonomiska förvaltare föreningens ekonomi. Kontakta oss för att få en presentation om hur vi arbetar.

Ekonomiska analyser och rådgivning

Av bland annat föreningens årsredovisning, budget, likviditetsprognos och fastighetsdeklaration.

Ekonomiutbildning

Lär er allt ni behöver veta om bostadsrättsföreningens ekonomi.

Teknisk Rådgivning och Styrelsesupport

Borätt Forum Rådgivning kan exempelvis hjälpa till med frågor om:

- Underhållsplan
- Energirådgivning
- Upphandling
- Digitalisering och säkerhet

Borätt Forum Styrelsesupport kan exempelvis hjälpa styrelsen med:

- Försäkringsskador ex. vatten- och brandskador
- Omförhandling av avtal
- Genomgång av stadgar och stadgerevidering
- Styrelseutbildningar
- Omförhandla hyror
- Administrera digitala stämmor
- Stämmoordförande och sekreterare



För mer information om våra erbjudanden besök www.borattforum.se
Kontakt: 08-520 252 02 – info@borattforum.se

BORÄTT forum

En extern Brf-revisor är inte gratis, varför ska man ha en sådan?

Frågan går till David Walman, VD på Rävisor AB:

– Revisorn har tystnadsplikt, så det vägrar jag svara på, skrattar David och fortsätter: kärleken, hälsan och bostadsrätten är det mest värdefulla i livet. För medlemmarnas skull måste Brf-ekonomin vara rätt.

Revisorn kontrollerar ekonomin, att styrelsen utfört sitt uppdrag och att den tekniska förvaltningen skötts. Korrekt Brf-revision förutsätter god kunskap i Brf-ekonomi, något inte alla auktoriserade revisorer har. Och föreningar finner sällan en intern revisor som både är vass på Brf-ekonomi och motiverad för omfattande frivilligarbete över tid.

Viktigt att komma ihåg dessutom, är att revisorn ska vara en objektiv representant för alla medlemmar, revisorn får inte ha lojalitet till någon i styrelsen. Med en utomstående, professionell revisor undviker man sådant jävsförhållande.

– Slutligen, det är sant att många revisorer är dyra, men lika sant att några utför ett mycket prisvärt arbete. Och ju mer revisorn kan om Brf-ekonomi, desto bättre råd kan föreningen få. Så det är god totalekonomi att välja rätt revisor, avslutar David Walman. ■



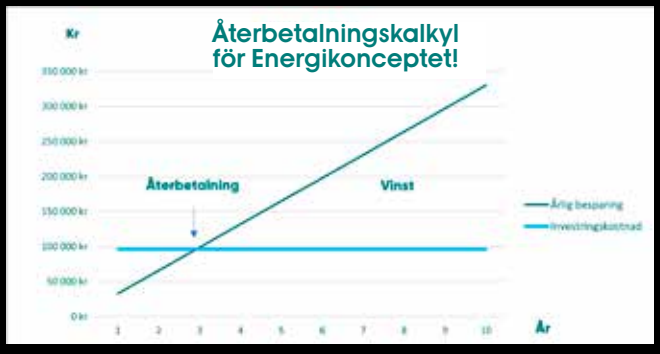
David Wahlman, VD på Rävisor AB.





KTC HJÄLPER BRF MINSKA ENERGI-KOSTNADER OCH KLIMATUTSLÄPP

Fastigheter står för 40% av Sveriges energiförbrukning, detta är både dåligt för plånboken och miljön! Vi på KTC har 40 års erfarenhet av att energieffektivisera fastigheter och har tagit fram ett Energikoncept specialanpassad för BRF:er som hjälper er spara pengar och reducera CO2 med flera ton årligen!



ÄR NI NYFIKNA PÅ ATT HÖRA MER? RING OSS OCH SÄG ATT NI ÄR FRÅN BORÄTT FORUM SÅ FÅR NI ETT SPECIALERBJUDANDE!

Mattias: 073-855 97 46
Felix: 073-509 47 92
Misha: 073- 443 81 41
www.ktc.se
Vi finns i hela Sverige!

KTC
Free Energy. Zero Emission.

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 Komplett säkerhetsleverantör. Bl a lås-, passer- och bokningssystem.

Garageportexperten Svarar på frågor om garageportar och utför besiktningar.

KTC hjälper till med frågor om energihantering i fastigheter.

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***

RÄTT ATT SE ÅRSBERÄTTELSE

Skulle vilja veta om en medlem i vår Brf kan kräva att få se alla årsberättelser sen föreningen bildades vilket är 17 år sedan. Personen i fråga har bott i vår brf i två år. Givetvis lämnar vi alltid ut årsberättelser till samtliga i god tid före stämman och går igenom densamma på stämman.

Styrelsen

Nej, det kan inte en medlem kräva men om styrelsen har ett lager av tidigare årgångars redovisningar lätt tillgängligt så kan dom ju tillmötesgå medlemmens önskan. Medlemmen har fått de årsredovisningar som har tagits fram under den tid som medlemmen har bott i föreningen. Det är i så fall en fråga som en blivande medlemmen kan ta upp i förvärvsprocessen med säljaren (om denne ev. har sparat alla gamla årshandlingar sedan sitt eget tillträde).

Thomas Lindman,
Storholmen Förvaltning

BYGGANSVAR VID LÄCKA

I vår förening, byggd 2007, har vi haft en vattenläcka i en kulvert och i samband med detta har vi varit tvungna att gräva utefter en husvägg. Då kan vi se att några dräneringsrör aldrig blivit ditlagda. Garantin är ute, 10-årigt ansvar finns inte kvar. Men frågan jag har är om det inte ändå finns något byggansvar. Eftersom dräneringsrör aldrig blivit ditlagda har heller inte byggherren levererat en produkt som enligt byggritningar skall finnas och boende betalat för.

Styrelsen

Tyvärr är det inte möjligt att göra gällande detta fel entreprenadrättsligt eftersom såväl garantitid som ansvarstid har löpt ut. Härutöver konstateras det att ansvarstiden i AB 04 och ABT 06 ansluter till den allmänna preskriptionstiden i preskriptionslagen om 10 år. Eventuellt om det finns någon försäkring för fastigheten så kan det vara värt att undersöka huruvida försäkringen kan täcka dessa skador. Beroende på när felet har framträtt så är det inte omöjligt att fastighetens försäkring kan täcka dessa skador. Försäkringsbolagen är dock generellt sett återhållsamma när det gäller vattenskador och det är inte säkert att försäkringsvillkoren täcker dessa skador.

Elvira Ferrarini, Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB

RÖSTRÄTT FÖR SUPPLEANTER

Hej, varför får inte suppleanter ha rösträtt bortsett vad som står i stadgarna? Suppleanten skall ju kunna ”hoppa” in i styrelsen vid någons frånvaro. Våra styrelsemedlemmar har fullt arvode, för att ”veta” vad vi håller på med och det funkar bra.

Styrelsen

Suppleantens roll i styrelsen är att hoppa in när ordinarie ledamot inte kan närvara. Vid detta tillfälle har suppleanten samma funktion som en ledamot. Det är reglerat i föreningens stadgar hur styrelsen ska vara sammansatt och det är stämman, som är föreningens högst beslutande organ, som röstar och beslutar om hur många samt vilka som ska vara ledamöter och vilka som ska vara suppleanter utefter vad som står reglerat i föreningens stadgar. Styrelsen själva har ej rätt att ändra detta.

Suppleanterna är tillför att finas tillhands om någon ledamot får förhinder, flyttar eller väljer att avsluta sitt uppdrag i förtid. Suppleanten kliver då in och tjänstgör som ledamot. Men suppleanten kvarstår ändå i dessa fall som suppleant, detta då styrelsen inte kan fatta beslut om vem som ska vara ledamot i styrelsen. Det här systemet har man för att styrelsen ska vara beslutsför och man inte ska behöva kalla till en extrastämma för att välja in nya ledamöter om någon avgår. Om

styrelsen beslutar så är det naturligtvis lämpligt om suppleanterna närvarar vid alla styrelsens möten. Suppleanterna kan även komma med inlägg och åsikter, men som sagt så är det styrelsen som fattar beslut i alla frågor och ej suppleanterna.

Veronica Karlén, Borätt Forum Styrelsesupport

FÖRSÄLJNING AV VERKSAMHET

Vi har en lokal som idag är uthyrd till caféverksamhet enligt hyreskontraktet. Verksamheten drivs som AB och har nu annonserat ut att de vill sälja verksamheten.

Följer hyreskontraktet automatiskt med i försäljningen av ett AB?

Får ett AB ändra verksamhet från café till exempelvis sushibar utan föreningens medgivande?

Styrelsen

Det beror på vad som står angivet i lokalavtalet, om det står något reglerat om ägarförhållandet av bolaget.

Om avtalet säger caféverksamhet så är det endast detta som får bedrivas i lokalen. Om hyresgästen önskar byta ändamål, så kräves det hyresvärdens godkännande och att ni antingen tecknar ett nytt lokalavtal alternativt ett tilläggsavtal som relegerar detta.

Veronica Karlén, Borätt Forum Styrelsesupport

TVÅ MEDLEMMAR?

Kan två medlemmar sitta i samma styrelser från en lägenhet?

Styrelsen

Föreningen lyder under bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. I lagen finns inget som säger att två personer från samma hushåll inte får sitta i styrelsen. Så egentligen finns det inget som hindrar. Men man brukar rekommendera att två närstående personer ej sitter i styrelsen samtidigt. Detta på grund av att det kan finns tillfällen då ledamot ej kan vara med att fatta beslut på grund av att det då skulle uppstå jäv. Och om man då har två personer från samma hushåll så lär detta gälla båda dessa ledamöter, och då har man i stället för en ledamot, två ledamöter som ej kan/bör fatta beslut i en viss fråga.

Men samtidigt om det är svårt att få ihop en styrelse i föreningen, så är det så klart bättre att fylla upp alla ledamotsplatser och då ha med två personer från samma hushåll än att ha färre ledamöter.

Veronica Karlén, Borätt Forum Styrelsesupport

SNÖSKOTTNING

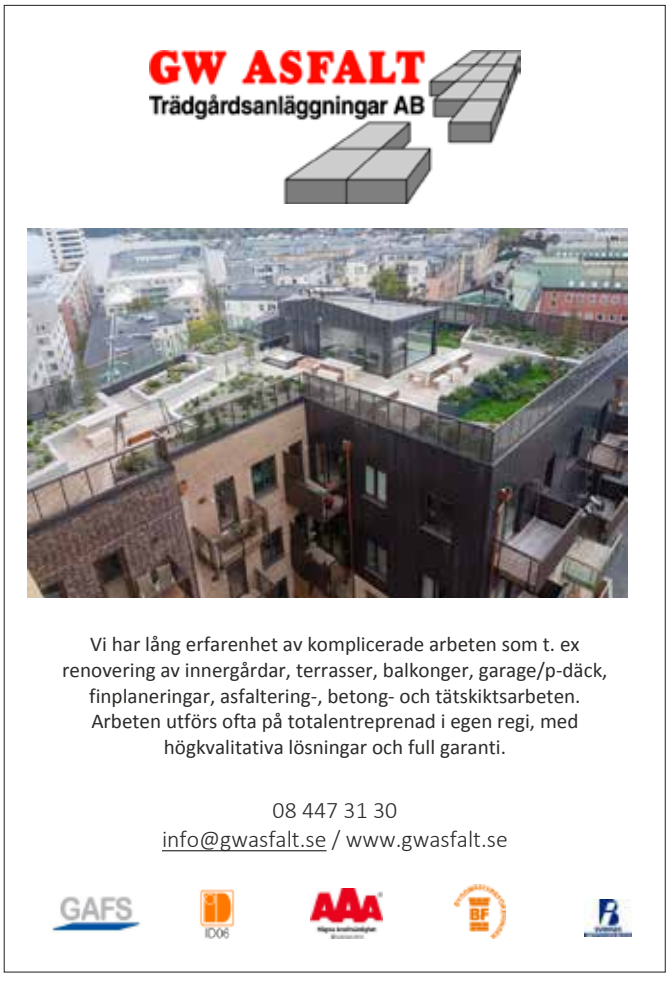
Hej, jag undrar om vi är skyldiga att skotta trottoaren framför varat hus. Det är delade meningar om detta i vår brf. Eller är det olika i vilken kommun man bor?

Styrelsen

Om trottoaren är en del av föreningens mark så är det föreningens skyldighet att snöröja den. Vissa kommuner kan också ålägga föreningen att även snöröja delar som tillhör kommunen. Tänk på att styrelsen kan bli skadeståndsskyldig om någon skadar sig på grund av icke halkbekämpad mark.

Stefan Lundmark, Storholmen Förvaltning







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 **CHRISTINA FREGNE, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Fråga 1. I en BRF vill stämman besluta om ändring av grunden för fördelning av årsavgiften från insatser till andelstal. Vilka majoritetskrav krävs, om inte alla bostadsrättshavare är överens, på de två obligatoriska stämmorna för att få igenom stadgeändringen?

1. Enkel majoritet på första stämman och 2/3 majoritet på andra stämman.
2. Kvalificerad majoritet på första stämman och enkel majoritet på andra stämman.
3. Enkel majoritet på första stämman och · majoritet på andra stämman.

Fråga 2. Kan en förening komma överens om att en eller flera styrelseledamöter utses på annat sätt än beslut av föreningsstämman?

1. Nej, styrelseledamöter ska alltid utses av föreningsstämman.
2. Ja, om styrelsen beslutar det.
3. Ja, om det föreskrivs i stadgarna.

Fråga 3. När en ordinarie föreningsstämma hålls kan såväl stora som små ärenden behandlas, det finns dock tre ärenden som alltid måste behandlas, vilka tre?

1. Beslut gällande balans- och resultaträkning, bokslutsdispositioner för vinst och förlust och städdagar.
2. Bokslutsdispositioner för vinst och förlust, beslut gällande balans- och resultaträkning och ansvarsfrihet för styrelsen.
3. Beslut gällande balans- och resultaträkning, andrahandsuthyrningar och andelstal.

Fråga 4. Har styrelsen rätt att ta straffavgifter i en förening, t ex om en medlem inte deltar på en städdag?

1. Ja, om det står i stadgarna att styrelsen får det.
2. Nej, styrelsen får aldrig ta ut straffavgifter.
3. Ja, styrelsen får besluta om vilka avgifter de vill.

Fråga 5. I en förening är det snart dags för årsstämma och en medlem vill ta upp ett ärende men kallelsen har gått ut och medlemmen har glömt att skicka in en motion. Får medlemmen ändå begära att sitt ärende behandlas på stämman?

1. Ja, om stämman beslutar det.
2. Nej, endast ärenden (motioner) som har skickats in i god tid och gått ut med kallelsen får behandlas på stämman.
3. Ja, om styrelsen finner det lämpligt.

Fråga 6. En medlem begär en vecka innan ordinarie stämma att få titta på årsredovisningen, behöver styrelsen tillmötesgå denna begäran?

1. Ja, styrelsen är skyldig att hålla årsredovisningen tillgänglig för föreningens medlemmar senast en vecka innan ordinarie stämma.
2. Nej, årsredovisningen behöver endast hållas tillgänglig för styrelseledamöter.
3. Nej, det räcker att ha årsredovisningen tillgänglig på dagen för ordinarie stämma.

Fråga 7. Styrelsen vill till en ordinariestämma utfärda kallelsen elektroniskt via utskick genom mail, är detta möjligt?

4. Ja, under vissa förutsättningar.
5. Nej, Kallelse till ordinariestämma måste alltid delas ut i pappersformat.
6. Ja, om föreningen består av totalt max 10 medlemmar eller färre.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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

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



Städning för hela Fastigheten & BRF

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

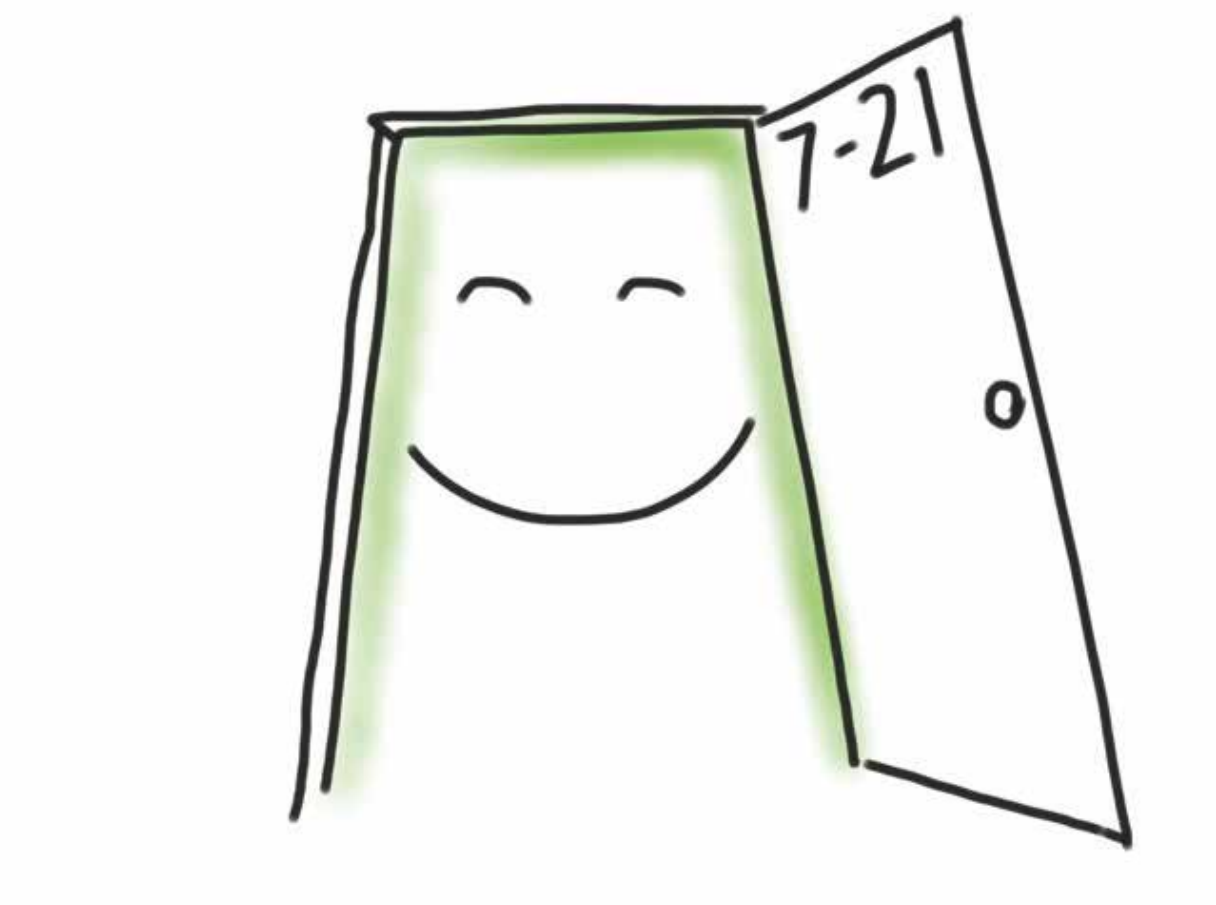
maries.se
PUTS & STÄD

Rent. Enkelt. Naturligt. Alltid

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

sbcert ISO 14001 | sbcert ISO 9001 | sbcert ISO 45001

Personlig service 7–21 (från sju på morgonen till nio på kvällen!)



På Storholmen Förvaltning sitter vi inte fast i gamla rutiner kring fastighetsförvaltning. Istället ifrågasätter vi, omprövar och utvecklar. Vilket leder till effektivare verksamhet och bättre service.

Till exempel har vi anpassat vår kundtjänst och felanmälan efter ditt liv genom att ha öppet vardagar 7—21.

Det finns fler talande exempel. Vi kommer gärna och berättar mer om hur vi arbetar samt lyssnar på din förenings behov och önskemål. Hör av dig till Elisabeth Dansk, 072-565 65 33.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | info@storholmen.se | 08-520 252 00

”Generellt så ersätter inte försäkringsbolaget det fel som har orsakat skadan”

”En medlem i vår förening har en spricka i sitt badrum. Vi vet inte om det har blivit en vattenskada, men det finns en risk för det eller att det kommer att bli en vattenskada. Vi har anmält det till vår försäkring, men de vill inte göra något eftersom det inte är klart att det är en vattenskada. Vad är det som gäller? Vad ska vi göra?”

Som alla vet finns ett delat ansvar för skador och underhåll i bostadsrättsföreningen enligt de regler som Bostadsrättslagen ger. I 7 kap 12 § regleras vilket ansvar medlemmen har och det handlar huvudsakligen om att medlemmen på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Gränsen för lägenheten har i praxis blivit väggarnas, golvets och takets ytskikt. I 7 kap 4 § regleras föreningens ansvar på enklast möjliga sätt när man konstaterar att föreningen har allt ansvar för byggnaden, förutom sådant som medlemmen ansvar för.

Såväl yt- som bakomliggande tätskikt i badrummet ligger under medlemmens ansvar. Men eftersom sprickan i badrumsväggen innebär en hög sannolikhet för att det finns en vattenskada i väggen så triggas föreningens ansvar. Det innebär i praktiken att föreningen måste ta reda på om så är fallet genom att göra en fuktutredning. Om denna utredning konstaterar att det är fuktigt i väggen, det vill sägsa förbi tätskiktet, så kan fastighetsförsäkringen aktualiseras igen.

DÄREMOT HAR MEDLEMMEN oftast inte mycket att hoppas på från sin bostadsrättsförsäkring. Generellt ersätter inte försäkringsbolaget det fel som har orsakat skadan. I det här fallet är det yt- och tätskikt som inte har fungerat och därför ersätts inte det nya yt- och tätskiktet genom försäkringen, utan detta blir en kostnad som medlemmen. Vissa bolag har dock mjukat upp denna princip. Enligt dessa bolag ersätts också det läckande yt- och tätskikten under vissa förutsättningar:

- Arbetet med yt- och tätskikten ska ha utförts av en behörig entreprenör
- Det ska finnas ett kvalitetsdokument
- Kvalitetsdokumentet får inte vara äldre än 10 år

ETT ANNAT FÖRSÄKRINGSBOLAG har en försäkring som kallas Utökad bostadsrättsförsäkring och även i den versionen kan det läckande yt- och tätskiktet ersättas – om det inte bedöms vara ”uttjänt”, vilket tyvärr kan inbjuda till skönsmässiga bedömningar.

Föreningens fastighetsförsäkring kan lämna ersättning för de rivningskostnader som behövs, torkkostnader samt återställande fram till tätskikt. Där tar medlemmens kostnadsansvar över beträffande de nya yt- och tätskikten och återmontering av badrumsporslin och annan fast inredning. Föreningens största bekymmer härvidlag är att självrisken vid en skada som denna är hög. Utöver den grundsjälvrisk som gäller för fastighetsförsäkringen tillkommer ytterligare en självrisk. Denna extrasjälvrisk är olika stor beroende av vilket försäkringsbolag man har, men är vanligtvis 0,5 prisbasbelopp eller 1,0 prisbasbelopp. Många gånger innebär den höga självrisken i praktiken att föreningens kostnader inte överstiger självrisken och det därför inte blir något bidrag från fastighetsförsäkringen. ■



ERIC RUBENSON

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

Kontakt: Info@borattforum.se

KRÖNIKAN:

Tystnadskultur – sant eller falskt?

BEGREPPET TYSTNADSKULTUR blev allmänt känt under Metoodiskussionen kring sexuella övergrepp för ett par år sedan. Då användes begreppet för att beskriva hur omgivningen tittade bort när det skedde övergrepp eller konsekvenserna när någon hade vittnat om sitt övergrepp. Rörelsen kring sexuella övergrepp visade tydligt att både arbetsgivare och arbetskollegor alltför ofta tittade bort när övergrepp pågick eller när offer ville ta upp frågan.

Självfallet finns en glidande skala från att omgivningen svek offren till att man inte förstod vad som hade skett. Det går inte att komma ifrån att många gånger handlar tystnadskultur om bristande civilkurage och ansvarstagande från både arbetsgivare och kollegor. Ganska ofta handlade det om att den som hade blivit utsatt hade en svag position i förhållande till den som kränkte. Därför var det inte en slump att vi såg vittnesmål inom till exempel kultursektor och andra branscher med många tillfälliga anställningar.

Det är inte ovanligt vid opinionsförändringar att känslorna blir så starka att det bästa blir det godas fiende och utpekande av skyldiga visade sig ibland sakna grund när anklagelsen granskades djupare. Trots detta har många kvinnor utsatts för kränkningar som har varit oacceptabla och åsamkat stor skada.

Den sista tiden har tystnadskultur i media fått en ny tolkning. Den senaste tiden har vi kunnat läsa om att det finns tystnadskultur inom sjukvården, på Ekobrottsmyndigheten och Saco uppmärksammade att det finns på många myndigheter. Här handlar tystnadskultur i stället om vad arbetstagare får säga på arbetsplatsen eller i media.

INOM DET OFFENTLIGA HAR MAN i lagen en meddelarfrihet till media, men det innebär inte att man får säga vad som helst. Man får exempelvis inte röja hemliga uppgifter om till exempel medborgare. När det gäller aktiebolag såväl privata som kommunala och statliga gäller en annan huvudregel den så kallade lojalitetsprincipen, det vill säga du får inte avslöja omständigheter som kan skada företaget.

Självklart är det viktigt att man har en öppen kultur på arbetsplatser, men det är inte samma sak som att man får säga vad som helst och i synnerhet inte offentligt. Jag anser att det är olyckligt om vi anser att tystnadskultur är när chefen fattar beslut som ogillas eller att man inte accepterar politiken eller styrningen av bolaget. Glidningen av begreppet tystnadskultur från att blunda för övergrepp till att handla om reglerna om vad som gäller på jobbet är farlig. Grundproblemet är att vi använder begreppet tystnadskultur utan att ha definierat vad vi menar.

Samtidigt ser vi många exempel på att offentliga arbetsgivare straffar och ytterst säger upp medarbetare. Tidningen Dagens samhälle beskrev kommun- och regionalchefer som en flyttkarusell. Exempel gavs att det inte är ovanligt att dessa chefer sitter i två år och sedan köptes de ut och flyttade till en ny kommun eller region med avgångsvederlaget som en fallskärm. Orsaken var inte sällan att dessa chefer hade framfört bekymmer kring politiska beslut. Hanteringen sprider sig ner i organisationen och gör att lägre chefer och medarbetare lär sig att stänga munnen då de aldrig kommer att få fallskärmar.

Har detta någon bäring på bostadsrättsföringar? Jo, skulle jag vilja säga det alltid finns ett spänningsfält mellan medlemmarna och styrelsen. Visserligen är det medlemmarna som utser styrelsen på stämman, men ändå betraktar alltför många medlemmar styrelsen som en överhet. I många styrelser måste man hantera saker som inte går att prata om vitt och brett. Några exempel är när medlemmar inte mår bra, till exempel på grund av psykisk sjukdom. Medlemmar vill veta vad som har hänt och hur styrelsen tänker hantera situationen. Självklart finns det skäl för integritet kring en medlem som mår dåligt även om det är en granne, vilket av medlemmarna kan uppfattas som en tystnad från styrelsen.

Andra exempel är när styrelsen har förhandlingar kring upphandlingar eller tvister kring upphandlade tjänster. Kritiska medlemmar kan ifrågasätta styrelsens öppenhet i förhållande tillmedlemmarna. Det finns en risk att även styrelser kommer att anklagas för tystnadskultur.

Det är viktigt att balansera mellan öppenhet och integritet oavsett om man är en styrelse, arbetsgivare eller regering. Hur man ska hantera denna balans i en brf tror jag är viktigt att diskutera i styrelsen och ha vägledande principer för hur man ska förhålla sig. Även om integritet i en styrelse är helt väsensskilt från att titta bort när människor blir utsatta för övergrepp, är detta en fråga som kommer att få allt mer uppmärksamhet. ■

Detta är en krönika. Eventuella åsikter som uttrycks är krönikörens egna.



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



Dags att göra något åt taket?

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

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

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

Kontakta oss redan idag! 08 - 36 00 10

AAA

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

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