SPECIAL 1/2020 • ÅRGÅNG 36 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



13 TIPS
för en smart upphandling

BRF IDA
Så gick det

HÅLLBAR UPPHANDLING
– tänk på det här!

PONTUS DE WOLFE:

”Det är svårt att konkurrera med alla andra barnfamiljer”



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Fyra steg till elbilsladdare:



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

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

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

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

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

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

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

Gullikssons El

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Specialnr 1/2020 • 36:e årgången

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

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

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Jenny Fagerlund
Leif Hässel
Erik Olsson Lidman
Magnus Löfgren
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Caroline Säfstrand

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

Fokus på upphandlingar

Sommaren är äntligen här och vi på Borätt Forum passar på att släppa ett specialnummer. Som ni så väl vet innefattar styrelsearbetet många uppgifter, stora som små. I det här numret av tidningen kommer vi fokusera på en av styrelsens viktigaste arbetsuppgifter. På grund av rådande situation med corona har många föreningar varit tvungna att skjuta på upphandlingar till hösten – därför vill vi passa på att ge er ett nummer med fullt fokus på just upphandlingar. Ni kommer bland annat få läsa om det omtalade bedrägeriet hos brf Ida, vad en hållbar upphandling innebär och om brf Lingonet som nyss genomfört ett stort projekt.

En glädjande nyhet är att Borätt Forums nya nätverk för styrelser i bostadsrättsföreningar har dragit till sig ett enormt intresse. Idén om att samla styrelsemedlemmar från olika föreningar, på en och samma plats, har verkligen uppskattats. Att få ta del av kunskap, erfarenhet och inspiration från andra styrelser med samma utmaningar, är något som lockat många.



Jag vill också påminna er om att som Premiummedlem hos oss får ni tillgång till mycket spännande material, bland annat arkivet – som är fullt med kunskap och inspiration. Ni får även tillgång till våra digitala föreläsningar och webbinarier, förmånsklubben och mycket mer för hela styrelsen.

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

Glöm inte att utnyttja vår kunniga expertpanel som svarar på era frågor. Det kan vara allt från juridiska problem till ekonomiska frågor – den här panelen kan besvara det mesta. Jag önskar er en fortsatt trevlig sommar och lycka till med alla framtida upphandlingar.

ELISABETH DANSK, VD BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

Upphandling av städtjänster

FASTIGHET

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

maries.se
PUTS & STÄD

ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001

KVALITET - MILJÖ - ARBETSMILJÖ

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

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

SÅ HÄR GÖR DU:

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

SÖK EFTER FÖRETAG MED:

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



FRÅGA SEDAN OM:

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

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

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

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

INNEHÅLL NR 3/2020

EKONOMI

Leif Hässel: Utmaningar för bostadsrättsföreningar i corona-tider 14
Ekonomispalten: ”En dålig beställare får en dålig entreprenad” 16
Juridikfrågan: Lagändringar som underlättar årsstämman 18

STYRELSEN

Riggade upphandlingar kostade föreningen 200 miljoner kronor 22
Brf Lingonet – från miljonprogram till framtiden 24
Hantering av lokaler in en brf 27

TEKNIK

13 tips inför upphandlingen 30
Hållbara upphandlingar 32
Borätt Forum presenterar ny partner 34

LIVET

Pontus de Wolfe 36
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

VI FINNS HÄR
NÄR DET HÄNDER

Vattenskada? Vi hjälper dig!

SSG

Avfuktning • Vattenskada

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



Jour dygnet runt 020 - 100 140

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

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

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

hjärt-lungräddning.se

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

DAHL

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

Fixit!

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

GE Gullikssons El

Alla typer av elintallationer för bostadsrätter och fastigheter.

CLEANFRESH

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

Plastic produkter
VÄGSÄKERHET SEDAN 1963
WWW.FARTHINDER.NET

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

cupola fire

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

Crawford CENTER

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

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

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

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet

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

DIMSON

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

SAMUELSSONS
VITVARUSERVICE
AKTIEBOLAG

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

TEKFAST.SE
Spara pengar på rena rörsystem

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

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

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

AKUSTIKMILJÖ

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

Team JG
Byggbesiktning.nu

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

Meet Port
JOHANNESHOV

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

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

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

Förstärkt bostadsbidrag till barnfamiljer

Regeringen har föreslagit att tillfälligt höjt bostadsbidrag till barnfamiljer. Höjningen föreslås gälla från och med juli fram till december.

Socialförsäkringsminister Ardalan Shekarabi säger att syftet med höjningen är att barn inte ska behöva drabbas hårt av coronakrisen. Ökningen ska motsvara 25 procent av det bostadsbidrag man i dag har, och totalt rör det sig om en höjning på max 1 325 kronor per månad. Förslaget bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna och beräknas kosta 560 miljoner kronor. ■

Prisfall på bostadsmarknaden

Coronakrisen har påverkat den svenska bostadsmarknaden. Redan i mars visade statistik att bostadspriserna i storstäderna fallit.

Nu visar ny statistik från Valueguards HOX-index, ett index för Sveriges bostadsmarknad, att prisfallet fortsatt in i april. Bostadsrättsindexet föll mest i Stockholm med 3,9 procent, följt av Malmö med 3,3 procent och Göteborg med 3,0 procent. Totalt sätt sjönk snittpriset på en bostad med 2 procent i Sverige. ■

Fastighetsboxar

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



Swebox

Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar

Entrétak

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



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

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



Beställ en kostnadsfri takbesiktning hos Dimson. Besök vår hemsida eller slå oss en signal så hjälper vi dig.

DIMSON
08 720 55 70 www.dimson.se


FOTO: ISTOCK

Utredning ska hjälpa fler in på bostadsmarknaden

Regeringen har gett en utredare i uppdrag att undersöka två viktiga delar i den sociala bostadspolitiken; uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden.

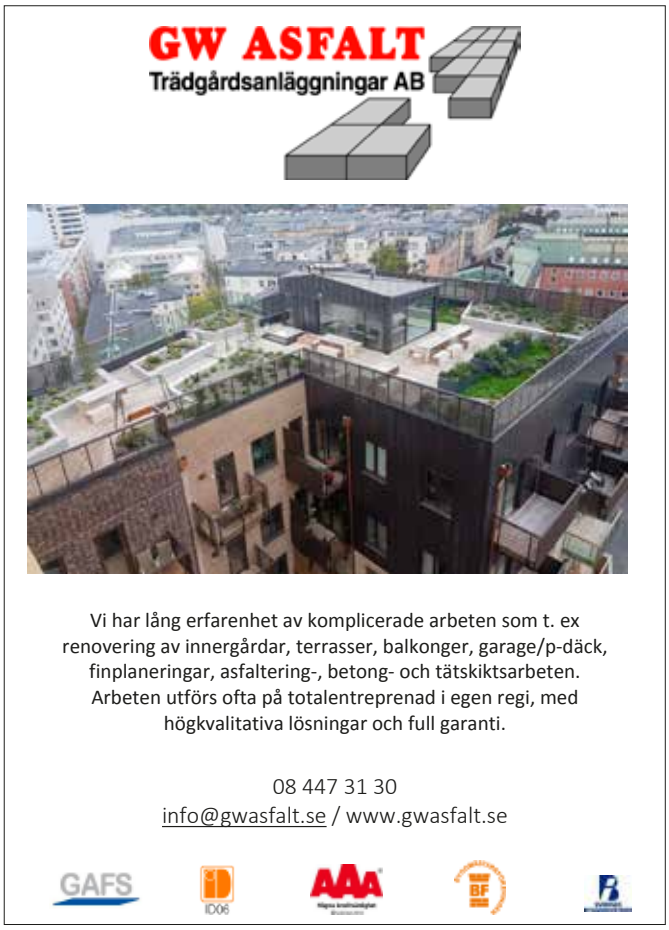
”Regeringen bedömer att det behövs särskilda insatser för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden, både inom det hyrda och ägda beståndet. Utredaren ska analysera och förbättra verktyg så som kommunala bostadsförmedlingar och förturer, hyresgarantier, vilka villkor kreditgivare ställer på förstagångsköpare.”, skriver regeringen i ett pressmeddelande. ■

Brf tvingas riva hela fastigheten

En bostadsrättsförening i Luleå centrum har hamnat i en mardrömssituation. Föreningens fastighet, bestående av tre våningar och fjorton lägenheter, fick så omfattade skador att fastigheten nu måste rivas.

Föreningen köpte fastigheten av den tidigare fastighetsägaren 2012, och en notering om att taket behövdes åtgärdas gjordes i samband med besiktningen. Men någon renovering blev aldrig av. Sommaren 2017 började problemen på riktigt, och till slut rasade taket in i en av lägenheterna. Vattenskadorna spred sig genom hela byggnaden och blev så omfattande att en reparation skulle kosta 25 miljoner att åtgärda, och eftersom fastighetsförsäkringen inte täcker skador på grund av vatten utifrån, fanns det bara en lösning kvar – att riva fastigheten och sälja tomten. ■







PreBad erbjuder

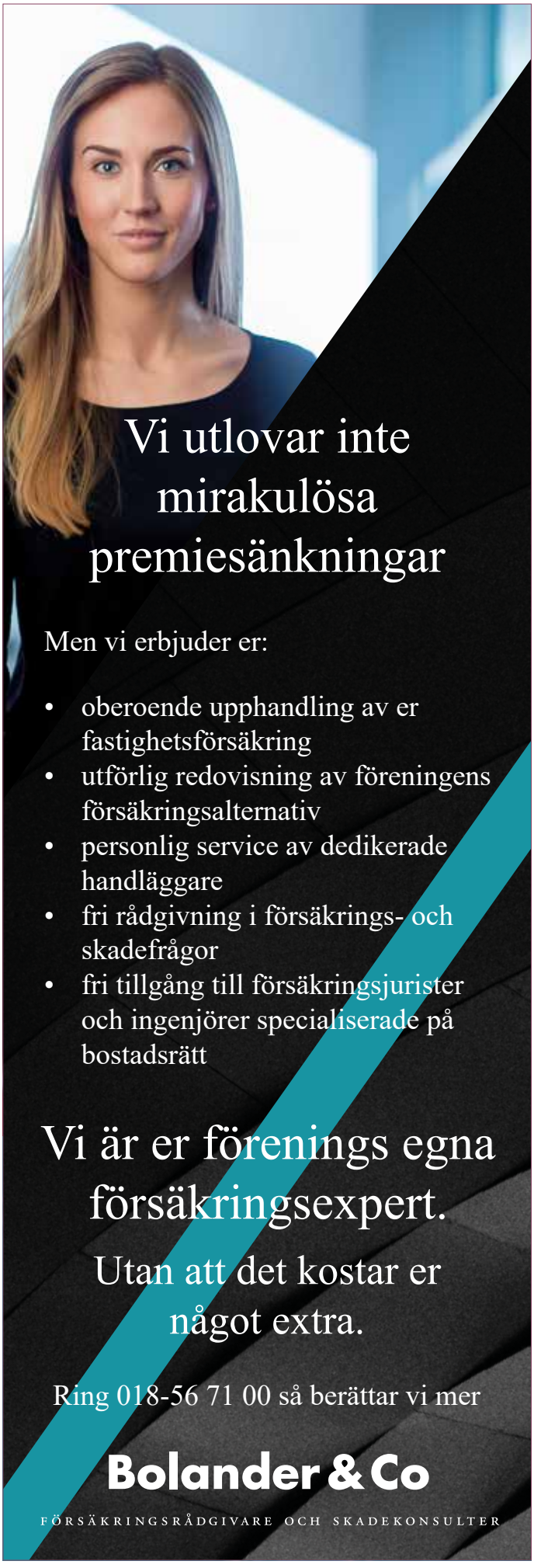
Modernare badrumsrenovering

PreRoom innebär att ett nytt badrum byggs inuti det gamla badrummet. Istället för att riva gamla väggar, golv och tak lämnas allt kvar och nya installationsfärdiga väggar, tak och rör installeras i badrummet. På golvet läggs en luftspaltsbildande matta som avjämnas och därefter monteras tät- samt ytskikt.

- **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 ger smidigare renoveringsgång.**
- **Industriellt byggande med hög kvalitet.**
- **10 års garanti.**

PreBad
By PartGroup

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



BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 36 år.

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

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

Premiummedlemskapet inkluderar:

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

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

☑ Markera önskad prenumeration och posta till oss.

Eller skicka per mejl info@borattforum.se

Beställare / Brf

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

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

Borätt erbjuder två typer av medlemskap:

Borätt Premiummedlem 2000 kr år* ☐

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

Borätt Premium Digital 1000 kr år* ☐

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

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

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
Svarspost
20342265
121 36 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Pedersen SSG

Utmaningar för bostadsrätts-föreningar i corona-tider

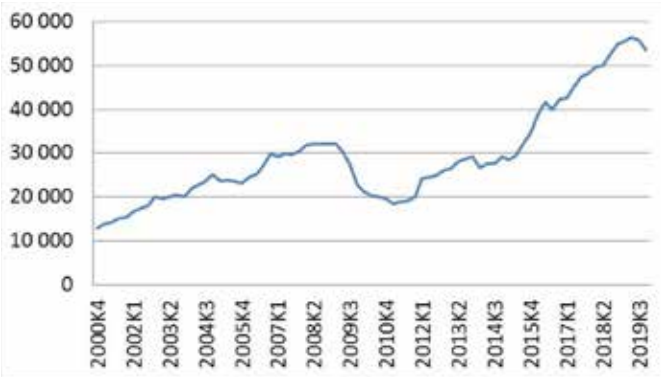
I corona-tider har flera utmaningar uppstått som särskilt behöver beaktas. En påtaglig utmaning för bostadsrättsföreningen som har lokalhyresgäster är diskussioner som rör eventuella hyreslättnader, konkurser och löptiden på hyresavtal. De föreningar vars intäkter till stor del består av lokalhyresavgifter behöver ha en nära dialog med sina hyresgäster och samtidigt agera på förnuftigt sätt för att undvika avgiftsökningar för medlemmarna.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

En annan utmaning är att överväga sin räntestrategi. Vi kan med stor säkerhet säga att centralbanksräntor förblir låga under många år framöver, vilket är goda nyheter eftersom det indikerar låga räntekostnader och därmed begränsade risker för ökade avgifter. Men innan det tas för en intäkt behöver även aspekten om att coronakrisen kan övergå i bankkris, och därmed stora kreditförluster i banksystemet, tas i beaktning. Under ett sådant scenario kommer bankerna att öka sina marginaler, vilket ger högre räntekostnader och därmed ökade avgifter hos föreningarna. Jag tror inte detta kommer att ske eftersom bankerna, lyckligtvis, är välkapitaliserade och har goda buffertar. Risken behöver dock beaktas och det kan vara värt att binda räntan något längre än man tänkt sig.

Vi vet med säkerhet att arbetslösheten kommer att stiga snabbt detta år, vilket kommer att få stor påverkan på hushållens intäkter och därmed betalningsförmåga. Självklart har det stor påverkan på hushållens möjligheter att betala avgifter. En lägre betalningsförmåga kommer även att dämpa efterfrågan på bostadsrätter. Vidare medför det även att hushåll som önskar ”uppgradera” sitt boende blir mer försiktiga. Därutöver är det troligt att med svagare förmögenhetsutveckling, till exempel lägre aktiekurser, kommer efterfrågan och därmed priser på lite dyrare objekt att påverkas negativt.

Den svenska recessionen kommer även att påverka bostadsbyggandet. Med utgångspunkt från den svenska demografiska situationen krävs det cirka 60 000 nybyggda bostäder per år, och i sammanhanget är det dessutom viktigt att komma ihåg att vi redan har ett stort behovsunderskott, vilket betyder att obalansen kontinuerligt ökar. Nedanstående figur visar att vi nyligen varit uppe och nosat på ett års befintligt behov. Slutsatsen blir att vi sannolikt får en ”dipp” i bostadspriser, men långsiktigt finns en strukturell efterfrågan som medför att det är svårt att vara långsiktigt negativ. Det är alltså rimligt att vänta sig lägre priser på bostadsmarknaden.



Färdigställda lägenheter i flerbostadshus och villa, rullande 1 år sedan 2000.

DET FINNS ALLTID EN tidsförskjutning i byggande eftersom det tar en tid att projektera, sälja och bygga beståndet. Recessionen kommer medföra att efterfrågan tillfälligt dämpas samtidigt som kreditgivare som till exempel banker kommer att vara försiktigare med nya lån. Notera även att det blivit mycket svårt och väsentligt dyrare för byggbolagen att finansiera sig via obligationsmarknaden. Även om befintliga projekt löper på är det mer eller mindre säkert att antalet färdigställda lägenheter kommer att falla de närmaste åren.

Hur djup krisen kommer att bli och därigenom effekt på arbetsmarknaden, börs, byggande, kreditinstitut och bostadspriser är mycket svår att besvara. En sak vet vi dock, det blir sämre innan det blir bättre. Trots allt är behovet så pass stort att vi kommer – efter några år – att få se betydligt mer positiva utfall. Lägg till en mycket viktig faktor – att låga räntor består, så är det svårt att bli för pessimistiskt ur ett långsiktigt perspektiv. Det är trots allt glädjande att länder börjat öppna sig, även om det går långsamt. ■



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

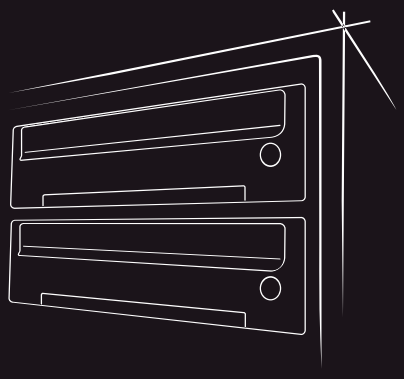
SWEDSIGN®

ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

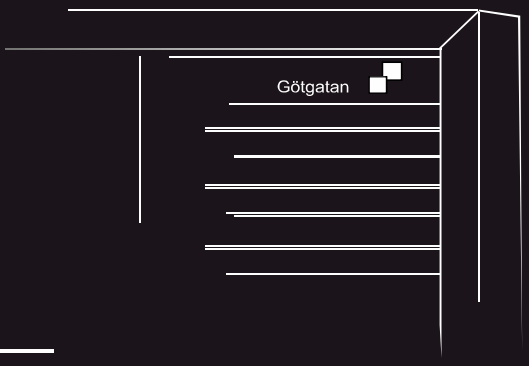
Fastighetsboxar

- Liggande
- Stående
- Hösta säkerhetsklass
- Made in Gnosjö



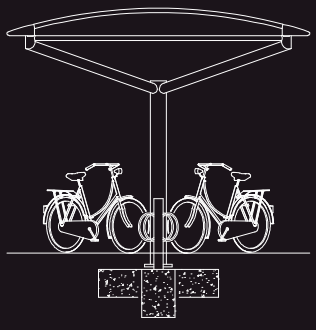
Skyltar

- Fastighetsregister
- Utomhusskyltar
- Anslagstavlor
- Lägenhetskyltar



Cyklar

- Cykeltak
- Cykelpump
- Cykelställ
- Cykelrum



Swedsign AB Box 7205 187 13 TÄBY Tel: 08-505 230 30 Fax 08-505 230 59
info@swedsign.se www.swedsign.se

”En dålig beställare får sällan någonting annat än en dålig entreprenad”

Sveriges cirka 26 000 bostadsrättsföreningar lägger tillsammans varje år många miljarder i drift- och underhållskostnader. Långt ifrån alla har en professionell process vid upphandling av dessa tjänster. Nyckeln till en lyckad upphandling är planering, engagemang och uppföljning.

AV **ARTURO ARQUES**

En styrelse som har koll på vad som behöver göras, när det behöver göras och vem som bör göra det har goda möjligheter att hålla kostnaderna nere. För att underlätta framtida upphandlingar och för att kunna få en bra koll på föreningens behov av framtida reparationer och underhåll är det viktigt med en teknisk underhållsplan. Att ha en uppdaterad teknisk underhållsplan på 50 år är en av styrelsen viktigaste uppgifter. Genom att löpande underhålla och besikta fastighetens alla byggnadskomponenter kan driftkostnaderna hållas nere och planeringen och genomförandet av framtida reparationer och underhåll underlättas. Det tar tid och kräver kompetens. Utse därför en tekniskt ansvarig i styrelsen som tillsammans med ordförande eller kassören får till uppgift att se till att det blir gjort. En god idé är att låta någon utomstående med både erfarenhet och kompetens göra jobbet.

VAR UTE I GOD TID och ta alltid in offerter från minst tre olika företag. Företagen ska naturligtvis ha F-skattsedel och erforderliga försäkringar. Ta gärna referenser. Duktiga och pålitliga företag ska man vara rädd om. Är ni nöjda med ett företag, sprid gärna den kunskapen vidare till andra föreningar och lägg gärna fler beställningar hos företag som gör ett bra jobb. Det är bra för både konkurrensen och föreningens ekonomi.

För att på sikt får ner kostnaderna ordentligt och bli en riktigt kostnadseffektiv förening krävs likviditetsplanering och en budgetplanering som sträcker sig minst tio till femton år framåt. De riktigt kostnadseffektiva föreningarna har också lärt sig att anpassa avskrivningarna efter den tekniska underhållsplanen. De föreningarna vet att avskrivningar på föreningens byggnadskomponenter, posten Avskrivningar ”Byggnader” i resultaträkningen, inte är någonting annat än slitagekostnader som behöver finansieras via årsavgifter eller lån. Ju mer som finansieras med årsavgifter desto mindre lån behövs. Och vad det gör på skuldsättningen och kapitalkostnaden vet alla med grundläggande kunskaper i företagsekonomi och redovisning.

ETT SISTA RÅD som inte ska underskattas – var inte dumsnål, det betalar sig sällan. Det är bättre att ta en något högre driftkostnad nu och underhålla fastigheten löpande, än att behöva göra stora reparationer och underhållsarbeten i framtiden om det kan undvikas. Dessutom vet alla som arbetar med fastigheter att genom att hålla fastigheten i gott skick kan livslängden på byggnadskomponenterna förlängas. Det sänker både avskrivningsbehovet och framtida upplåningsbehov.

Det är som min läromästare och tidigare byggherre och fastighetsägare Ferdinand en gång sa: En dålig beställare får sällan någonting annat än en dålig entreprenad. ■



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

Upphandling el – viktigt att tänka på

Varför krångla till det? Är det inte bara att ge en tidigare anlitad elfirma jobbet?

Det finns inget självklart svar på detta, eftersom det är styrelsen själv som väljer hur det ska göras. Styrelsen har dock ansvar att förvalta föreningens egendom och slantar på bästa sätt.

HAR NI KOMMIT FRAM TILL ATT DET ÄR DAGS ATT GÖRA EN UPPHANDLING?

Gör först en behovsanalys och ta vid behov in sakkunnig på området och sammanställ sedan ett förfrågningsunderlag. Det kanske viktigaste i hela upphandlingen är ett tekniskt korrekt förfrågningsunderlag, så de entreprenörer som sedan erbjuds att lämna anbud gör det på rätt grunder. Ta sedan in tre anbudsgivare för att utnyttja konkurrensen på marknaden.

Innan val av entreprenör är det bra att ha en anbudsgenomgång med respektive anbudslämnare, där man säkerställer att de har inkommit med anbud som uppfyller behovet och förfrågningsunderlaget, speciellt om stora prisavvikelser mellan anbudslämnarna finns.

Ett tips till styrelsen är att förhandla fram bra tillvalserbjudanden utöver det obligatoriska arbetet, då det kan vara ett mervärde när entreprenören ändå är på plats, som kan intressera och bekostas av de boende.

NÅGRA RÅD VID URVAL AV ANBUDSLÄMNARE FÖR ELARBETEN:

- Kontrollera att företaget är registrerat hos Elsäkerhetsverket och där är registrerat för aktuell verksamhetstyp. (”kolla elföretaget”, www.elsakerhetsverket.se/)
- Kontrollera att företaget är anslutet till branschorganisationen Installatörsföretagen (IN)
- Välj företag som är ISO-certifierat inom områdena kvalitet, miljö och arbetsmiljö då det borgar för att de är seriösa och arbetar systematiskt och långsiktigt inom dessa områden.
- Att företaget har goda referenser från liknande uppdrag
- Kontrollera att bolaget har god ekonomisk ställning för ett tryggt utförande och garantitid

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

GE Gullikssons El

Det viktigaste i upphandlingen:
SLUTRESULTATET



Slutresultatet av upphandlingen säkerställs med hjälp av en slutbesiktning. Genom fortlöpande besiktningar säkerställer ni dessutom er entreprenad under hela byggprocessen.

Granbergs Byggkonsult & Besiktning erbjuder er som beställare ett komplett utbud av besiktningstjänster inom alla tänkbara fackområden.

I våra uppdrag ingår ALLTID:

- Projektansvarig med samordningsansvar
- Certifierad besiktningsman
- Komplett besiktningsgrupp
- Digitala utskick av utlåtanden
- En tydlig kvalitetsstämpel

CHECK OK

Utöver entreprenadsbesiktningar utför vi även statusbesiktningar samt håller i projektledning av byggentreprenader.

GRANBERGS
Byggkonsult & Besiktning

admin@byggbesiktning.nu
070-545 97 37

Lagändringar som underlättar årsstämman

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 visat sig bli problematiskt på grund av rådande pandemi.

AV **ANNA HÄKKINEN, FASTIGHETSEKONOM PÅ JURIDEKO**

I april infördes en ny lag avseende tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av föreningsstämmor. Syftet var att göra det enklare för bland annat bostadsrättsföreningar att genomföra föreningsstämmor genom att utöka kretsen som får vara ombud samt göra det möjligt för medlemmarna att poströsta. De tillfälliga lagändringarna gäller alla föreningar, oavsett vad som anges i stadgarna. Lagändringarna gäller till och med 31 december 2020.

Sedan den 18 maj gäller ytterligare lagändringar som berör föreningsstämmor. Styrelsen kan besluta om att hålla digitala stämmor, eller stämmor med enbart poströstning utan ett fysiskt möte. Det är mycket viktigt att styrelsen tar beslut om stämmans förfarande. Beroende på vilket förfarande styrelsen väljer behöver föreningen uppfylla vissa krav.

STÄMMA GENOM ELEKTRONISK UPPKOPPLING. Styrelsen får besluta om att stämman inte ska hållas på föreningens ort utan att den får hållas helt elektroniskt. Styrelsen får då också besluta att den som inte är medlem har rätt att följa förhandlingarna vid stämman.

Om stämman genomförs helt elektroniskt ska medlemmarna också kunna poströsta.

STÄMMA GENOM ENBART POSTRÖSTNING. Styrelsen kan besluta om att genomföra stämman enbart via poströstning utan ett fysiskt möte. Styrelsen beslutar då om att medlemmar inte har rätt att närvara vid stämman, varken personligen eller genom ombud. Poströsterna måste lämnas in senast den sista helgfria vardagen innan stämman. Medlemmarna har rätt att lämna en skriftlig begäran om upplysningar senast tio dagar före stämman. Styrelsen ska se till att svaren hålls tillgängliga för medlemmarna och även skickas till den medlem som begärt upplysningarna senast fem dagar innan stämman. Om föreningen har en hemsida ska upplysningarna även publiceras där.

På en stämma med poströstning får endast de ärenden som tagits upp i kallelsen behandlas. I formuläret för poströstning måste det vara möjligt för medlemmarna att ta ställning till om ett eller flera beslut ska bordläggas till en senare stämma. För att skjuta upp beslutet räcker det att en tiondel av samtliga röstberättigade röstar för det. I stämmoprotokollet behöver man ange ifall stämman hållits genom enbart poströstning. Det är också viktigt att ange antalet röster vid ett beslut, samt antalet röster som medlemmar som upptagits i röstlängden har avstått från att avge. ■



Anna Häkkinen, fastighetsekonom på Jurideko.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER



”Man måste ha mer tillit till entreprenören”

Takarbeten är speciella då taket är en del av huset som de flesta aldrig besöker. Det kan vara svårt att få en bra bild av underhållsbehov och kvalité på utförda arbeten.

DETTA INNEBÄR att man måste ha mer tillit till entreprenören man anlitar än vid många andra arbeten. Inför anbudsförfrågan bör man sätta ihop ett underlag där det tydligt framgår vad offerten ska avse så att de anbud ni tar in blir jämförbara. Eventuella tilläggsarbeten som föreslås av anbudsgivaren ska tas med som separata poster i offerten.

TA IN FLERA ANBUD, tre till fyra brukar vara lagom för att få en god prisbild av arbetet. Se till att anbuden väl beskriver vad som ingår i entreprenaden och låt inte priset vara den enda faktor som styr ert val. Innan ni väljer entreprenör är det viktigt att ni i möjligaste mån kollar upp att företaget har en stabil och god ekonomi, gör alltid en kreditupplysning. Detta är mycket viktigt då avtal och garantier helt saknar betydelse om företaget upphör. Företaget ska kunna uppvisa att de har en ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador som kan uppkomma.

VID BESTÄLLNING AV ARBETET bör ett entrerenadkontrakt upprättas. ABT06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) är en bra grund för kontraktet. Vid takarbeten är det extra viktigt att entreprenören tar på sig hela arbetsmiljöansvaret och en totalentreprenad är oftast att föredra.

NÄR ARBETET ÄR SLUTFÖRT brukar det vara bra att ta in en oberoende besiktningsman som godkänner entreprenaden. Vid alla större entreprenader rekommenderas att man tar in extern hjälp för upphandling och projekstyrning.

DIMSON
DIMSON AB - YNGLINGAGATAN 11 - 113 47 STOCKHOLM - TEL 08-720 55 70 - FAX 08-34 98 55
INTERNET: WWW.DIMSON.SE - E-POST: INFO@DIMSON.SE - ORG.NR. 556633-7076

Störs du av ljud i fastigheten?

Hör du musik från restaurangen i huset?

Ska er förening bygga om en lokal eller vind till bostad?

Det finns tydliga krav på ljudnivåer och buller. Vi utför standardiserade ljudmätningar, presenterar tydliga rapporter och åtgärdsförslag för dig och din bostadsrättsförening

AKUSTIKMILJÖ

LN Akustikmiljö är en del av
PE Teknik & Arkitektur AB

www.akustik.nu
info@akustik.nu
010-516 02 34

Det är skillnad på förvaltning och förvaltning

Nu är det upphandlingstider. Jämförelse mellan förvaltare blir därför viktigt när styrelsen ska välja vem som ska ta hand om föreningen.

Storholmen	**”De andra”**
Återkopplar inom 2 timmar	Återkopplar inom 48 timmar–2 veckor
Svarar i telefon på kundtjänst inom 40 sekunder	Ni får lyssna på Strauss och göra en massa knappval
Har avskaffat påslag på leverantörsfakturorna	Lägger på 10-30%
Har avskaffat reseersättningen	Fakturerar 250–400 kronor varje gång de åker till er förening
Redovisar fastighetsskötarens rondering i föreningens portal	Har fastighetsskötaren varit på plats?
Maskinregister där föreningens alla maskiner finns registrerade och felanmälningarna loggas mot rätt maskin	Finns statistik som visar vilken maskin som drar servicekostnader?
Alla ärenden visas i realtid i portalen	Ni får delar via webben, andra på papper.
Deltar på styrelsemöten utan extra kostnad	Tar betalt för att vara med på styrelsemöten
Ekonomi Total som täcker allt – inga extradebiteringar	Tar betalt för porto, papper och hantering av parkeringskön
Avtal med 3 månaders uppsägningstid utan bindningstid	Har 6–12 månaders uppsägningstid och bindningstider på 1–5 år
Gör fuktmätningar vid vattenskada och startar försäkringsärende inom 24 timmar	Försäkringsärende startas inom 2 veckor
Aktivitetsbonus som gör att föreningen får ersättning för det jobb styrelsen gör	Arvodet oförändrat oberoende av hur mycket styrelsen gör
Teambaserat arbetssätt	Individberoende

Om du vill veta hur en modern förvaltare arbetar så kan du höra av dig till Elisabeth Dansk på elisabeth.dansk@storholmen.se. Eller på 070-798 83 88.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | 0771-STORHOLMEN (0771-786 746)

STYRELSE-ARBETET

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning

Riggade upphandlingar kostade föreningen 200 miljoner kronor

Tidigare ordföranden och vicevärden i Brf Ida har dömts till långa fängelsestraff för att de hjälpt till att plundra sin egen bostadsrättsförening på 200 miljoner kronor – vilket anses vara ett av Sveriges största bedrägerier. Fredrik Eklöf flyttade intet ont anande in i föreningen i juli 2017. I december samma år valdes han till ordförande för den nya styrelse som nu skulle försöka reda ut kaoset.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • FOTO **JOHAN LILJA**

– JAG HADE NYLIGEN separerat, hade högre omkostnader än jag var van vid och kände just då att allt gick mig emot. När det var som värst, då kom en gul lapp från styrelsen om att föreningen kanske skulle gå i konkurs, säger han och ler åt minnet.

Men istället för att bryta ihop, kavlade han upp ärmarna och tog kontakt med några av de andra boende som han kunde lita på. Frågan var om de skulle kalla till extra stämma och bilda en ny styrelse direkt, men då hade de varit tvungna att skriva under den befintliga årsredovisningen. Så de väntade till stämman i december.

– Det kom 400 personer till stämman som varade i fem timmar utan paus, säger Fredrik Eklöf, som vid det tillfället valdes till ordförande.

På den nya styrelsens bord låg bland annat över hundra fakturor som skulle attesteras.

– Vi visste inte vad som beställts, vad som utförts, vem som gick att lita på och vem som försökte blåsa oss. Det var bara att kontakta varenda leverantör och förklara att vi inte kunde betala något innan vi kontrollerat alla uppgifter, säger Fredrik.

I STORT SETT ALLA avtal sades upp och omförhandlades.

– Vi förhandlade väldigt aktivt och sänkte på så vis kostnaderna med flera miljoner per år, säger han.

Ofta rekommenderas att ta in anbud, öppna dem på ett anbudsmöte och välja det som verkar bäst. Men vad är det som säger att de anbuden är rimliga från början? Det är här man har mycket att vinna på förhandlingar, menar Fredrik och berättar att just riggade upphandlingar och överpriser var ett av problemen under Brf Idas förra styrelse.

– De följde anbudsförfarandet men problemet var att anbuden kommit från oseriösa företag som satt på tok för höga priser. Även om styrelsen valde den billigaste, så var den fortfarande extremt mycket dyrare än den borde.

Den tidigare ordföranden och den tidigare vicevärden/förvaltaren i föreningen dömdes till fängelse i knappt fyra och ett halvt år respektive drygt tre år. Tingsrätten dömde också företrädaren för en entreprenör för samma brott till drygt ett års fängelse. Samtidigt frikändes tre andra ledamöter i styrelsen som inte ansågs haft det uppsåt som krävdes för straffansvar.

– Men Brf Ida har stämt alla ledamöter. Den rättegången kommer att komma igång i höst. Jag har svårt att se att de inte blir dömda, säger Fredrik som tycker att allvarligt slarv från en styrelseledamot bör kunna leda till skadeståndskrav.

SOM FÖREDRAGSHÅLLARE och ledarskapsutbildare håller nu Fredrik i föreläsningen ”Hur man blåser en bostadsrättsförening”, för att dela med sig av sina erfarenheter och goda råd till styrelser. I dag är Brf Ida:s ekonomi säkrad, och de ansvarsförsäkringar som kommer att utbetalas om ledamöterna blir dömda framöver, hamnar på pluskontot.

– Nu försöker vi lägga energin på att göra Brf Ida vackert igen, med trevliga utemiljöer, lekplatser med mera, avslutar Fredrik. ■



Fredrik Eklöf blev ordförande i den nya styrelse som fick till uppgift att reda ut kaoset.

FOTO: MARIA BRORSSON

LEX IDA PÅ GÅNG

Regeringen ska ta fram en Lex Ida om stärkt skydd för den som äger en bostadsrätt. Oseriösa aktörer ska på så vis få det svårare att kapa eller plundra en bostadsrättsförening. Men det kan dröja flera år innan en ny lag är klar.



FREDRIKS RÅD TILL STYRELSER SOM INTE VILL BLI BLÅSTA

- Det är lättare och bekvämare att lita på andra, än att dubbelkolla. Men som styrelseledamot har man ett ansvar och då kan man behöva dubbelkolla och kontrollera att de uppgifter man utgår ifrån stämmer och är realistiska.
- Det är bra att alltid vara på sin vakt, som passiv förvaltare är man sårbar för entreprenörer. Även seriösa företag kommer att försöka fakturera så mycket de kan – var inte rädd för att förhandla!
- Betala i tid är bra som privatperson, som bostadsrättsförening ska man betala när jobbet är gjort. Ha koll på underlag och betala när det är klart. Se till att alltid ha avtal och beställningar lättillgängliga – det ger dig kontroll på läget.
- Ta in en expert som kontrollerar att arbetet slutförts på rätt sätt.



BRF LINGONET

– från miljonprogram till framtiden



Brf Lingonet ligger på västra Södermalm med Tantolunden på ena sidan och Högalidskyrkan på andra. Fastigheten har under senaste åren genomgått stora renoveringar i syfte att öka säkerhet, värde och komfort. Ett lyckat projekt som tagit byggnaden, med ursprung i miljonprogrammet, in i framtiden.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

– PROJEKTET HAR FALLIT VÄL UT tack vare ett bra förarbete, tillförlitlig experthjälp och en gnutta tur, säger Bjarne Kirsebom som varit föreningens ordförande i åtta år.

I dag är det hårt tryck på lägenheterna som ligger i ett område med både innerstadskänsla och sköna grön- och vattenområden. Tantolunden är närmaste granne. Årstaviken ligger alldeles intill och ovanför Riddarfjärdens södra kaj ligger Södermalms högsta naturliga punkt, Skinnarviksberget, med tillhörande park. Drakenbergsområdet består av en grupp byggnader som ägs av tre olika bostadsrättsföreningar och Svenska Bostäder. I en L-formad fastighet, byggd 1973 under miljonprogrammet, finns både hyresrätter och Brf Lingonets medlemslägenheter.

– Vår förening köpte en ganska trött byggnad 2009 och upptäckte snart att detta skulle bli ett stort projekt att hantera, säger Bjarne.

Styrelsen hyrde in en tillfällig första förvaltare som gav en intressant, och lite oroväckande, bakgrund till miljonprogrammet.

– När man planerade fastigheterna i slutet av 1960-talet hade man en föreställning om att huset skulle ha en livslängd på femtio år. Det betydde förstås en del för materialval och byggnadssätt. Vi förstod direkt att vi skulle behöva kavla upp ärmarna för att ro i land vårt projekt, säger han.

MED EN BLICK i backspegeln menar Bjarne att det fanns några tydliga parametrar som underlättade det kommande arbetet och ledde till det goda resultatet.

– Ränteläget var lågt vilket var betydelsefullt för kalkylerna, och styrelsen samarbetade bra och hade liknande värderingar. Alla var överens om att renovering inte handlar om att kasta bort pengar, utan om att investera, säger han och fortsätter:

TIPS TILL STYRELSEN SOM PLANERAR STORA PROJEKT

- Anlita professionell projektledare
- Se till att styrelsen är överens om vad som behöver göras och hur. Om allt fortlöper som det ska – avvik inte från den satta planen.
- Tänk på att ett grundligt förarbete ger ett bättre slutresultat. Dubbelkolla, jämför och använd sunt förnuft i val av tillvägagångssätt och entreprenörer.
- Använd entreprenörer som du litar på, som har ett gott ”track record” och som är bra på att handskas med människor.
- Även om du anlitar en projektledare, tänk på att alltid sätta dig in i viktigare ärenden och underlag. Det är du som har det slutliga ansvaret.
- Håll tummarna, man behöver lite tur på vägen också.

– Dessutom var vi överens om att styrelsen inte skulle leka experter. Vi skulle se till att skaffa råd från sakkunniga, men samtidigt använda sunt förnuft.

Relining istället för stambyte. Ett första utkast till en underhållsplan gjordes, vilken bland annat inkluderade fasadrenovering. Den dåvarande förvaltaren rekommenderade också en kontroll av fastighetens avloppssystem. Styrelsen hyrde in en konsult som gjorde en förstudie som visade att ett stambyte med en prislapp på 55 miljoner skulle krävas. Styrelsen tittade dock närmare på underlaget och upptäckte att konsulten visserligen gjort ett antal besiktningar, men också dragit slutsatser som byggde på statistiskt underlag om material med mera, snarare än på det faktiska läget.

– Eftersom vi inte märkt problem på alla rör i fastigheten lät vi göra en videofilmning av rören samt lät ett



Bjarne Kirsebom, ordförande i brf Lingonet.

forskningsinstitut analysera delar av rörsystemet genom borrprover. Det visade sig att vi genom relining skulle kunna förlänga livet på rören åtminstone ett par decennier utan ett stambyte, säger han.

RELINING HANDLAR OM att förnya och renovera rörledningar från insidan. Man behöver inte riva ut gamla rör eller befintliga stammar, vilket innebär minimalt avfall, minimala störningar och en betydligt lägre kostnad jämfört med ett traditionellt stambyte.

– Vi kontaktade projektledaren som hjälpt till med fasadrenoveringen. Han tog ansvar för projektets genomförande, tog fram underlag för upphandlingar, utvärderade anbud, skötte kontraktsförhandlingar med entreprenörer med mera. För oss som styrelse underlättade det mycket att samarbeta med någon vi hade förtroende för i detta läge när alla förberedelser skulle göras, säger Bjarne och menar att styrelsen varit noga med att söka entreprenörer med gott ”track record” och hög social kompetens, eftersom ett lyckat byggprojekt inte bara handlar om teknik utan också om relationer och människor.

DET STORA PROJEKT, att rusta upp ett ganska nedgånget miljonprogramhus med lägenheter som i vissa fall hade tätskick och rörledningar i original från 1973, roddes i land. Tidsplanen hölls och budget hamnade inom ramen. Det stora arbetet med relining startade i början av april 2019 och hela arbetet var slutfört i oktober samma år.

– Vi gjorde ett grundligt förarbete med hjälp av projektledaren, höll rätt kurs utan större avvikelser, men har också haft lite tur. Det behöver man när man arbetar med äldre fastigheter, säger han.

Brf Lingonet hade exempelvis tur att ritningarna över rörledningar med mera stämde hyfsat bra med verkligheten, vilket det inte alltid gör i äldre hus. Ingen visste heller i vilket skick huvudröret, som löper under hela fastigheten, var förrän arbetet med reliningen satte igång.

– Det gav fjärilar i magen. Hade vi haft otur och reliningen inte velat fästa då hade vi åkt på en segdragen och bullrig process med stambyte. Vi var väl bra på att hålla tummarna helt enkelt, konstaterar han. ■

ETT GEDIGET RENOVERINGS-PROJEKT

2012 fastställde Brf Lingonet en långsiktig underhållsplan. Flera projekt genomfördes de närmaste åren. Bland annat en fasadrenovering som inkluderade balkonger, loftgångar, nya balkongskärmar, ny inglasning, installation av energiglas, isolering av balkongväggar, omputsning av fasad mm. Tak och vind isolerades och säkerhetsdörrar för loftgångslägenheter installerades. Föreningen installerade också bergvärme och 2016 restaurerades trädgården. 2019 gjordes en relining av alla avloppsrör och ett antal badrum totalrenoverades.

Hantering av lokaler i en brf

Att hantera lokaler i en BRF är inte alltid lätt. Sälja, hyra ut eller bygga om? Det finns många alternativ att välja mellan.

AV **ADRIAN COLLINS**

VAD GÄLLER? När en lokal i BRF säljs gäller reglerna i Bostadsrättslagen tillsammans med bostadsrättsföreningens egna stadgar. Om lokalen hyrs ut är det 12 kap i Jordabalken som gäller. Båda dessa lagutrymmen reglerar relationen mellan fastighetsägare och lokalinnehavare. Allt för att undvika missförstånd och tvister senare, att skapa så bra förutsättningar som möjligt för bägge parter.

Det är därefter lokalhyresavtalet som är styrande. Lokalinnehavaren kan till exempel inte ändra inriktning på sin verksamhet utan att föreningen ger sitt tillstånd, vilket ger föreningen möjlighet att undvika att verksamheten på ett eller annat sätt står i konflikt med medlemmarnas intressen.

VILKA LOKALER FINNS? Det finns all anledning att vara kreativ och verkligen inventera vilka tänkbara lokaler föreningen har och kan tänkas hyra ut, eller avyttra. Ofta finns lokaler som kan inhysa en rad olika verksamheter såsom exempelvis butik, frisör, kafé eller kanske enbart kontorsutrymmen. En bostadrättslokal kan vara ett bra val för den lokala företagaren som vill nå ut till kunder i sitt närområde. Börja med att kolla på, och fatta nya beslut om källarförråd, vindsutrymmen, gemensamhetsutrymmen som till exempel bokningsbara övernattningsrum med mera. Det kan ibland vara värt att investera i konvertering av ett utrymme för att kunna sälja eller hyra det. Här krävs ett gediget underlag för styrelsen i första hand, för att därefter kunna redovisa en ny, förändrad ekonomisk plan för medlemmarna.

För att konvertera gemensamhetsytor krävs stämmobeslut och samma sak gäller om förråd ska flyttas eller konverteras. Är inte alla medlemmar överens måste hyresnämnden godkänna stämmobeslutet.

SÄLJA ELLER HYRA UT LOKAL? Väljer man att sälja sin bostadsrättslokal ger det ofta en lägre kvadratmeterhyra än vad en kommersiell hyreslokal har, vilket är en fördel för köparen. Marknadsvärdet är dock ofta högre för en bostadsrättslokal, vilket gör dessa lokaler något dyrare att köpa än andra sorters lokaler. Väljer man i stället att endast hyra ut bostadsrättslokalen behåller man möjligheten att bostadsrättsföreningen själva får välja hyreskostnad, och praxis är även att hyrestagaren betalar överlåtelseavgift vid övertagande av lokalens kontrakt.

Sammanfattningsvis bör varje förening med tänkbara lokaler fatta aktiva beslut om hur man hanterar sina lokaler, sina eventuella råytor, främst vindar och källare, och sina gemensamhetsytor. Ta hjälp från den expertis som finns runt föreningens styrelse, i synnerhet teknisk- och ekonomisk förvaltning. Det kan vara värt att bli mer aktiv i sitt synsätt – allt för hela föreningens medlemmars bästa. ■



Snyggt, tryggt och säkert

Servisec erbjuder skräddarsydda paket för BRF:er. Vi kan hjälpa till med en mängd olika tjänster anpassade för bostadsrättsföreningar inom områden som säkerhet, parkering & lokalvård.

TIPS FÖR ATT ÖKA TRYGGHETEN & SÄKERHETEN

- Bra utomhusbelysning. Se till att lamporna ALLTID fungerar vid dörrar och källarfönster.
- Dörrar till gemensamma utrymmen, bör vara självlåsande och försedda med brytskydd
- Kontrollera att låsbleck i ytterdörrar fungerar som de ska, och byt portkod regelbundet.
- Brandvarnare är en smart och billig investering i effektivt brandskydd.
- Anlita ronderande serviceväktare med lokal förankring.
- Ta hjälp av en störningsjour de kan även ge en insiktsfull och opartisk bild av störningen om problem uppstår.

LÅT PROFFS SKÖTA STÄDNINGEN

Minska gnisslet i föreningen och få det rent och snyggt genom att anlita professionella lokalvårdare. Det lönar sig oftast på många sätt och ger högre trivsel. Viktigt att anlita seriösa aktörer med miljö- och arbetsvillkor enligt gällande praxis.

SÅ SKAPAR MAN EN FUNGERANDE PARKERING

- Håll ordning och reda på parkeringen och öka trivseln.
- Tänk på att optimera ytorna och att ni väljer en bra administrativ lösning för att hantera tillstånd och betalningar.

GLÖM INTE ATT DET BLIR VINTER

- Se till av det finns ett avtal för snöröjning
- Många plåtslagare erbjuder snöskottning av tak med bevakning. Gå igenom avtalet så att ansvarsförhållandena är juridiskt korrekta.
- Se till att det finns snörasskydd på taket.
- Beställ hem sand, salt, och/eller grus i god tid.
- Anlita en ronderingstjänst under säsong som kontrollerar snömängd och istappar i tid.

LÅT OSS PRESENTERA EN SNYGG, TRYGG & SÄKER LÖSNING. Kontakta Andreas Peyerl på telefon 08-522 224 00, e-post: andreas.peyerl@servisec.se

SERVISEC AB
SERVICE & SECURITY



Hur väl tar du hand om ditt tak?

CC Plåt & Tak AB har mer än 45 års erfarenhet av Stockholms tak!

Utöver alla våra traditionella uppgifter som etablerat takfirma kan vi hjälpa er med den service som ett tak vanligtvis behöver löpande för att förlänga livslängden samt garantera säkerheten för omgivning, boende och de som jobbar på tak.

Vi utför:

- Spårning och reparation av takläckor
- Montering och kontroll av taksäkerhet
- Reparation av tak (tegel-, papp- och plåttak)
- Städning av tak
- Rensning av stopp i stuprör/hängrännor
- Byter ut trasiga takpannor och stuprör
- Ommålning av plåttak
- Snöskottning av tak
- Takbesiktningar och serviceavtal

För snabb takservice, kontakta oss idag!

Ring 08-36 00 10 eller mejla oss på info@ccplat.se

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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



FOTO: ISTOCK

Avloppen är en stor kostnad i en fastighet!

Vad ska man tänka på när man handlar upp underhållet av denna stora investering? Kan man skjuta upp stambytet?

Som kund till Avloppsteknik Svenska AB får man inte bara helt rent i systemet, man får även:

- En längre livslängd, många gånger flera decenniers ökad livslängd.
- Färre vattenskador.
- Fungerande avlopp, färre medlemmar som klagar på dålig lukt.
- Styrelsen har fri experthjälp i avloppsfrågor, renoverings-frågor, driftfrågor med mera.
- Vi börjar alltid med en, för föreningen, kostnadsfri teknisk besiktning. Vi har underhållit avloppssystem i mer än 23 år och geografiskt är vi verksamma inom Stockholm och Uppsala län.

VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS för mer information! info@avloppsteknik.se Tel. 08-799 98 00.

Avloppsteknik Svenska AB

TEKNIK

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Avloppsteknik Svenska AB

Gullikssons El

PreBad By PartGroup

Upphandlingar tar tid och är ofta förenat med stora kostnader, därför är det viktigt att upphandlingen går till på bästa möjliga sätt. Här har vi sammanställt de bästa tipsen – baserat på vad leverantörerna tycker.

AV **BORÄTT FORUM** • **FOTO** ISTOCK



1 MAN FÅR ALDRIG BÄTTRE SVAR ÄN MAN FRÅGAR EFTER. Om föreningen går ut med ett bristfälligt förfrågningsunderlag kommer man få bristfälliga svar, svar som inte är möjliga att jämföra med varandra. Därför är förarbetet inför en upphandling enormt viktigt för det slutliga resultatet.

2 TA IN TILLRÄCKLIGT MED ANBUD. Det är viktigt att minst tre, men helst fem leverantörer får lämna anbud. Ibland kan det vara bekvämt att använda sig av samma entreprenör hela tiden, och göra misstaget att inte kräva in tillräckligt med anbud. Man låter helt enkelt tidigare entreprenör ”spela i en egen division”.

3 ANLITA EXTERN HJÄLP FÖR ATT GÖRA BÄTTRE FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG. De flesta leverantörer i Borätt:s undersökning anser att den generella nivån på förfrågningsunderlagen är bra, men att det varierar från fall till fall. Tydligt är att de flesta anser att i de fall extern hjälp anlitats, har förfrågningsunderlaget en högre nivå. Om styrelsen inte besitter den kunskap som krävs för upphandlingen kan man till exempel ta hjälp av en förvaltare.

4 VÄLJ EN ENTREPRENÖR. Föreningen ska ha en avtalspart, inte flera. Handlar föreningen upp flera entreprenörer måste föreningen som utgångspunkt svara för samordning mellan de olika entreprenörerna. Det finns också en överhängande risk att entreprenörerna skyller på varandra om det blir fel eller skador.

5 ANLITA EN BRA KONSULT. De flesta entreprenadarbeten är komplexa såväl juridiskt som tekniskt. Ska en bostadsrättsförening genomföra en stor entreprenad är rekommendationen att anlita en konsult; en projekt- och byggledare som kan hjälpa till under projektets gång. Vid större entreprenader är det också bra att låta en erfaren advokat granska entreprenadkontraktet. Att hitta dessa viktiga resurser ska förvaltaren kunna hjälpa föreningen med.

6 TÄNK ÖVER FÖRSÄKRINGSSKYDDET. En förening bör noggrant tänka över vilket försäkringsskydd som krävs i entreprenaden. Kan man som beställare nöja sig med det grundläggande försäkringsskydd som AB04 och ABT06 stipulerar eller krävs det tilläggsförsäkringar?

7 GLÖM INTE ATT VÄRDERA TRYGGHET OCH TROVÄRDIGHET I UPPHANDLINGEN. Majoriteten av leverantörerna i Borätt:s undersökning anser att både priset och kvaliteten är viktiga faktorer som spelar in när en offert resulterat i ett uppdrag. Något som genomsyrar respondenternas svar är att trovärdighet och trygghet anses vara viktiga aspekter när kunder väljer leverantör.

8 HITTA DE HUNGRIGA. Den leverantör som inte kan bemöda sig med att besöka föreningen före offert ska strykas direkt.

9 BILLIGT KAN BLI DYRT. Priset i all ära, alltså. Värdera det högt, men inte högst. Välj ut tre leverantörer. Låt alla presentera sig för styrelsen. Ta intryck och för diskussioner med dem. Be den leverantör som är mest intressant att komma tillbaka och göra ytterligare en presentation. Känns det fortfarande lika bra efter denna gång, gå då vidare med leverantören.

10 GLÖM INTE ATT ÅTERKOPPLA. När ni bestämt vilken leverantör ni ska skriva avtal med, är återkopplingen till dem som inte fick uppdraget viktigt. Vem vet vad som händer i framtiden? Det är bra att ha goda kontakter med många leverantörer.

11 GLÖM INTE ATT KONTROLLERA FÖRSÄKRINGEN. Entreprenören ska vara försäkrad ifall något går snett. Ta god tid på er med förarbetet så kommer projektet flyta på smidigt när det väl kommer igång. Om det är ett stort arbete, anlita en professionell projektledare som tar tillvara på föreningens intressen och är föreningens garanti om något går fel. Det är värt den procenten som det kostar, och kan spara mycket pengar i slutändan.

12 MEDLEMMARNAS INSYN I PROCESSEN. Det är viktigt att styrelsen håller medlemmarna informerade om vad som händer. Informera om projektets start och slut, eventuella avvikelser som höjd ljudnivå eller att värmen kommer vara avstängd under en viss tid. Ju bättre information, desto färre ”onödiga” frågor till styrelsen.

13 DET ÄR VIKTIGT ATT DET FINNS SKRIFTLIGA AVTAL. Om det blir en framtida tvist är det viktigt att det finns skriftliga avtal. Som stöd finns på marknaden flera olika standardavtal, vilka är bra att ha som grund. Men även om man använder ett standardavtal ska man noga tänka igenom eventuella avvikelser. Föreningen måste också förstå att man inte är en konsument, utan en näringsidkare. Trots allt är det två juridiska personer som kommer överens om ett avtal. Det innebär att man inte har en konsumentlagstiftning som skyddar, utan det som sägs i avtalet gäller vanligen fullt ut.

HÅLLBARA UPPHANDLINGAR

Som styrelsemedlem bör man alltid sträva efter en hållbar upphandling, men vad innebär det? Vi har pratat med Jens Johansson, hållbarhetspecialist på upphandlingsmyndigheten, för att ge er en bättre förstående över vad det faktiskt innebär.

AV **JAKOB GROMER** • FOTO **ISTOCK**





För att förstå vad ordet hållbar innebär behöver man bryta ner det i dess definition. Jens Johansson förklarar att det finns tre sfärer som ska samverka i så hög grad som möjligt för att nå hållbarhet.

– Det är social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Vi måste möta dagens behov, men det är viktigt att det inte raserar den natur som samhället beror av, och inte sker på bekostnad av framtida generationers möjligheter att tillgodose sina behov, säger Jens Johansson.

På Upphandlingsmyndigheten har man kommit fram till olika hållbarhetskriterier som är frivilliga att använda vid upphandling av renoveringar, ombyggnad och tillbyggnad av flerbostadshus. Kriterierna avser inte bara tekniska krav på byggnaden utan även utrednings- och uppföljningskrav. Några exempel är systematiskt miljöarbete, miljösamordnare, protokollförda miljöronder och gränser för avfallsmängder. Som bostadsrättsförening kanske det inte är helt enkelt att uppfylla alla kriterier ovan i sina upphandlingar, men det finns det sätt att kontrollera ett projekts klimatpåverkan utan att göra det för krångligt.

– Man kan ställa krav på totalentreprenören eller projekteringskonsulten att minimera klimatbelastningen i ombyggnationer genom att söka efter den konstruktionslösning som ger minst klimatbelastning. Man ställer krav på konsulten att den måste driva frågor om att minska klimatbelastning och att energieffektivisera. Det blir ett krav på hur projekteringen ska gå till, säger Jens.

Vad ska man som styrelse tänka på för att vara hållbara i sin upphandling, rent konkret?

– Några tumregler att tänka på är att försöka minska omsättningen av material. Något som kanske är enklare sagt än gjort. Men ju mindre material man använder och ju mer som återanvänds desto mindre miljöbelastning blir det ofta. Transporter och bränsle är också viktigt att ta hänsyn till. Är det stora projekt bör man också undersöka hur entreprenörens logistik ser ut, vilket bränsle de använder och om de gör något för att minska utsläppen, säger han och fortsätter:

– Man ska tänka strategiskt, vad behöver föreningen göra? Det handlar om att undersöka behovet av olika delar av renoveringen. Man kanske kan klara sig utan vissa ombyggnationer, det minskar förbrukning av tunga klimatpåverkande material som betong och stål, säger han.

Det kan också vara bra att ta reda på vart leverantören får sitt material ifrån. Miljöpåverkan kan vara betydligt högre beroende på hur materialet har tillverkats.

– Många länder undanför Norden producerar material med hjälp av kolkraft, och det spelar väldigt stor roll i ett hållbart syfte. Ett förenklat, mer generellt sätt att se på det, är att ju mer icke-fossil elkraft som en tillverkningsindustri har, desto bättre är det, säger han.

En annan viktig aspekt är att genomföra energibesparingsåtgärder i samband med renoveringar. Sådana åtgärder leder, rätt projekterat och utfört, till lägre driftskostnader och kan på så vis ”betala” delar av den övriga renoveringen.

Den biologiska mångfalden ska man inte heller glömma. Många bostadsrättsföreningar har stora grönytor och innegårdar, något som faktiskt bidrar till naturens mångfald – och därför är det viktigt att tänka en gång extra i samband med till exempel gårdsrenovering eller upphandling av trädgårdsskötsel.

– Det är viktigt att tänka igenom vad för grönytor man har och även anpassar dem, så man inte städar bort all vild natur. Döda träd och grenar är inte skräp som ska städas bort utan är förutsättning för många bin, steklar, skalbaggar och andra småkryp och svampar som i sin tur är mat åt fåglar och andra arter. Ett bra tips är att gå in på Naturvårdsverket och kolla deras råd om trädgårdar och gårdar, och hur man kan hjälpas åt för att få en mer hållbar trädgård ur ett biologiskt perspektiv. ■



Jens Johansson, Hållbarhetsspecialist på Upphandlingsmyndigheten



De flesta som bott i ett flerbostadshus vet att ett stambyte kan bli en stökig historia. Långa renoveringstider, höga kostnader och överraskningar i form av fuktskador och asbest. Men det finns en beprövad och innovativ lösning på problemet.

AV **BORÄTT FORUM**

Anders Byström, marknadsdirektör för PartGroup.

BORÄTT FORUM PRESENTERAR NY PARTNER

Den moderna stam- och badrumsrenoveringen

”Det går snabbare, man slipper evakuera boende, man får en luftande konstruktion som motverkar fukt och mögel, och det är mycket billigare för fastighetsägaren.”

Prebad By PartGroup erbjuder fastighetsägaren ett modernt sätt att utföra stambyte på. Ett sätt som sparar både tid och pengar. Ett stambyte tar bara mellan 2–3 veckor, jämfört med ett traditionellt stambyte som kan ta upp till 10 veckor.

– Vår metod är det moderna sättet att renovera ett badrum på. Det blir mycket bättre och billigare i längden än ett traditionellt stambyte, det går mycket snabbare också, säger Anders Byström, marknadsdirektör för PartGroup.

FÖRETAGET HAR ANVÄNT metoden i 30 år och renoverat över 35 000 badrum. I stället för att riva ut det gamla badrummet, och eventuellt behöva asbestsanera och torka gamla fuktskador, så bygger PartGroup ett helt nytt badrum – i det gamla badrummet. Med hjälp av en stålram som monteras upp i det gamla badrummet, kan PartGroup sedan montera fast sina fabrikstillverkade badrumsdelar.

– Skulle det vara fukt i golvet eller asbest i väggarna behöver vi inte sanera eller torka fukten. Vårt system bygger på att det är självluftande. Vi bygger ett nytt badrum i det gamla rummet. Luft cirkulerar då runt i tak, väggar och golv, vilket motverkar både fukt och mögel, säger Anders Byström och fortsätter:

– Vi lägger ner mycket tid innan själva renoveringen påbörjas, vi tar fram ritningar och mäter befintliga badrummen. Sen skapar våra robotar i fabriken i Kalix nya delar till badrummet. Det kommer som ett paket med färdiga delar till fastigheten. Tänkt dig IKEA, fast badrum. Alla vattenrör, elkablar och avlopp är redan dragna, allt man behöver göra är att koppla in det på plats. Tack vare det behöver vi inte ha mer än en tredjedel av den arbetsstyrka som krävs vid ett traditionellt stambyte. Det betyder mindre stök i fastigheten, och att det blir betydligt billigare.

TACK VARE DENNA metod kan de alltid ge ett fast pris på stambytet, och minimalt med ÄTA-kostnader tillkommer, något som brukar uppskattas av kunderna.

– Med vårt sätt att utföra stambyte på blir det marginellt med ÄTA-kostnader. Vi pratar max 2–3 procent. Ett traditionellt stambyte kan uppgå till mycket högre ÄTA-kostnader än så. Vi kan också ge ett fast pris på nästa stambyte om 25 år – eftersom vi redan gjort en stor del av förarbetet, säger Anders.

Om er bostadsrättsförening planerar att handla upp stambyte kan ni ta kontakt med PreBad By Partgroup på info@prebad.se för att ta reda på vad de kan erbjuda er förening. ■

LIVET

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

cupola fire

HissKonsulterna
Stockholm - Uppsala

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

”Det är svårt att konkurrera med alla andra barnfamiljer”

Förutom att arbeta med flera olika musikprojekt har Pontus de Wolfe nyligen flyttat till en ny lägenhet på Södermalm. En lägenhet som tog några månader att hitta, var lite mindre än vad som var tänkt från början, men har helt rätt läge och efter en del renoveringar passar perfekt för familjen.

AV **JENNY FAGERLUND** • FOTO **ANN JONASSON**



I höstas flyttade musikentreprenören Pontus de Wolfe in i en ljuvlig sekelskifteslägenhet på Södermalm i Stockholm. Här har han och frun Elsa Billgren skapat sitt drömboende.

– Lägenheten var ursprungligen en tvåa med ett onödigt djupt kök, så i vintras gjorde vi en stor renovering där vi minskade på köket och byggde ett barnrum.

Tidigare bodde familjen i ett område där de flesta lägenheter inte var större än 63 kvadratmeter. Sonen Lynn bodde i en alkov och familjen kände att de ville ha mer utrymme.

– Det naturliga var att kolla på treor men det är svårt att konkurrera med alla andra barnfamiljer. Eftersom vi har ett fint fritidshus på Gotland, som är större än vår lägenhet, kan vi få space där. Därför blev läget i Stockholm viktigare än en massa extrarum, säger Pontus.

Hur kommer det sig att ni valde att bosätta er på Södermalm?

– Vi har alltid bott här, redan innan vi träffades. Jag och Elsa gifte oss för tio år sedan och vi har gått bostadstrappan tillsammans sedan dess.

I sin förra bostadsrättsförening var Pontus de Wolfe engagerad i styrelsen, bland annat som ordförande. Något han hade nytta av när de renoverade den nya lägenheten.

– Jag har granskat trettio till fyrtio offerter gällande olika renoveringsarbeten. Det gör att man får en avslappnad inställning och vet vad man ska titta efter. Som att det är viktigare att köpa en högkvalitativ färg, och att VVS-firman har bra och tidig kontakt med den som har koll på stammarna i huset, än att fokusera på små detaljer.

Din fru arbetar mycket med inredning, hur har ni delat upp arbetet?

– Vi gör de breda penseldragen tillsammans. Vi gillar att rita och kladda på en planlösning och att sen översätta det i verkligheten.

Har ni alltid samma smak?

– Vi är ett skönt team. När det gäller detaljer är Elsa ett superproffs. Lyckligtvis har vi samma smak och hon vet var man hittar allt och har koll på trender.

Förutom att måla om väggarna berättar Pontus att de har valt att måla om vissa detaljer i lägenheten. Paret köpte vid inflyttningen ett gammalt slagbord med en djärv grön nyans och en gustaviansk kökssoffa i ljusblått vilka fick visa vägen i de övriga färgvalen. Bland annat har de satsat mycket på växter och en av dörrkarmarna har fått en pastellblå färg.

– Med små medel kan man ändra uppfattningen om ett rum helt och hållet.

Många av medlemmarna i bostadsrättsföreningen har bott här länge och fastighetsskötaren, som har arbetat i huset i 46 år, kan varenda skruv i fastigheten. Något som skapar trygghet för de boende. Att det finns många barnfamiljer i området är något annat som Pontus uppskattar.

– En ganska rolig detalj är att vi inte har hiss. Det gör att man i högre grad hälsar på folk.

Du är uppvuxen i Vaxholm och Österskär, längtar du tillbaka någon gång?

– Jag har familjemedlemmar som bor kvar i Vaxholm, men inte i Österskär. För mig känns Vaxholm som ett hem, och visst skulle det vara sorgligt att säga hej då till det, eftersom det finns så mycket barndomsminnen och familjehistoria där. Men Södermalm lockade mig redan från att jag var stor nog att åka Roslagsbanan själv.

Eftersom Pontus gick på Södra Latins gymnasium när han var yngre tillbringade han mycket av sin tid på Södermalm. På Södra Latin studerade han jazzpiano och var med i olika band som ledde till en egen soloplatta, en musikal och flera andra projekt.

När Pontus var liten var det däremot klassisk pianist som var drömmen. Redan i tidig ålder började han spela piano och fick ta lektioner hos en privatlärare.

– Min pappa var konstnär och min mamma tyckte mycket om musik, säger han och berättar om en uppväxt där pappan målade tavlor, brodern





PONTUS DE WOLFE

Ålder: 39 år.

Familj: Gift med Elsa Billgren, sonen Lynn 3 år.

Gör: Musikproducent, låtskrivare och artist.

Aktuell med: Singelaktuella ”The Color Red” samt ett inspelningsprojekt med ”Jazzagenturen”, där 50 jazzlåtar med olika musiker och artister kommer att släppas i olika volymer under 2020.

5 SMULTRONSTÄLLEN PÅ SÖDERMALM

Caféet på Mosebacke torg. Ett jättehärligt ställe som drivs av restaurangen Woodstockholm och serverar bakverk från Sébastien Boudet.

Djurgårdsfärjan. Jag tar ofta båten till min studio på Skeppsholmen och via Djurgårdsfärjan når man även platser som Moderna museet, Gröna Lund, Skansen och Djurgården. Allt som behövs är en kollektivtrafik-biljett.

La Vecchia Signora. En underbar restaurang med ständig kvalitet.

Södra Teatern. Utmärkt konsert och nöjesställe för alla åldrar.

Årstaviken. Bästa promenadstråket på Södermalm där man kan anpassa sig efter hur långt man vill gå.



turnerade och gjorde skivor och han själv spelade piano.

Vid tolv års ålder var Pontus tvungen att välja om han ville elitsatsa på piano eller inte. Han valde det senare och började i stället fokusera mer på låtskrivandet.

– Ju äldre jag blev desto mer har det bara glidit över i det jag håller på med i dag. Sverige är ett sådant högresursland där man har tillgång till att testa allting. Det har varit svårt att hålla sig till en sak, säger han.

Förutom att Pontus de Wolfe är musikproducent, låtskrivare och artist driver han ett bokningsbolag och jobbar med en popturné. Att arbeta som artist men också artistbokare innebär att han har fått en större förståelse för de olika rollerna inom musikbranschen. Som artistbokare är han noga med att de som arbetar för honom ska ha det så bra som möjligt. Det innebär bland annat att det ska finnas transporter, bra hotellbokningar och god mat.

– Jag vet hur mycket det betyder själv och att man som artist gärna återkommer till dem som behandlar en bra och som man litar på.

När han själv gör spelningar vet han vad han kan förvänta sig och kan kräva sin rätt vid till exempel arvodesförhandlingar.

Vad är det bästa med musiken?

– När saker börjar bli färdigt och visionen man hade från början blir verklig. All musik vi lyssnar på börjar med fantasi, där man hör någon eller några toner, någon liten grej som fångar ens intresse. För min del handlar det oftast om när en låt tippar över till att låta så som jag har tänkt mig.

I april släppte Pontus en ny låt som artist. Nyligen genomförde han även ett stort jazzprojekt där 20 artister spelade in 50 låtar under ett dygn. Musikerna som är med på skivan förlorade alla sina jobb när coronaviruset satte världen i karantän.

– Jazzprojektet hade inte existerat om det inte hade varit för den här krisen. Det var en direkt reaktion på den, då musikerna inte kommer ha något att göra medan den pågår.

Förutom att vara manager och producent, skriver han även musiken och texterna tillsammans med andra artister och låtskrivare.

Hur skulle du beskriva din musik?

– Väldigt melodiös, lite lekfull och spelglädjemässig, svängig och poppig. Där trivs jag bäst.

När han lyssnar på musik för nöjes skull trivs han bäst med traditionell jazz, Beatles, Radiohead och Kanye West.

– Jag gillar de som har en djup katalog som jag kan grotta ner mig i. Sedan finns det musik som ska influera mitt eget arbete där jag bland annat lyssnar på tekniska lösningar.

Ett musikprojekt som Pontus har arbetat med och uppskattade mycket är musikalen, Trollkarlen från Oz, där han och Salem Al Fakir skrev musik till ensemblen på Glada Hudik-teatern.

– Vi skapade musik efter ett klassiskt musikalsnitt där vi blandade genrer och skrev utifrån de förutsättningar som skådespelarna hade. I vissa fall betydde det att en låt inte fick ha mer än fem ords meningar eftersom det var vad den som sjöng låten hade kapacitet för. En annan skådespelare tyckte bara om Elvis och då fick vi skapa musik utifrån det. Som kreatör kan det vara skönt med sådana ramar. Det tog fyr i huvudet och det var ett mångfacetterat projekt.

När skivan skulle spelas in bjöds flera gästartister som Tommy Körberg, Lisa Nilsson och Hasse Alfredsson in för att framföra låtarna tillsammans med skådespelarna.

– Det skapades en sådan värdighet där alla var jämlika inom låtarna och musiken. Efter det åkte Glada Hudik-teatern på turné och sågs av massor med folk (över 100 000, reds. anm).

– Jag hoppas att det här inte är ett engångsprojekt utan jag vill gärna göra det igen. Jag vaknade varje dag i ett år och ville bara vara det bästa jag kunde hela tiden.

Hur ser dina framtidsplaner ut?

– Det här året har sett konstigt ut och det som händer i världen gör att man får ambitioner att skapa mer inom till exempel filmmusik. Jag tror att man mår bäst i att försöka skapa en grund för saker som kan blomstra sen, och inte bara se på hur det ser ut nu. Folk är så rädda och pandemin slår så orättvist mot folk, deras jobb och ens sociala kontakter. Om man kommer på något som man vill göra tycker jag att man ska testa det. Det kanske inte ger avkastning nu men kan göra det senare. Man får försöka. ■

PONTUS DE WOLFE OM STYRELSEARBETET

Pontus de Wolfe har tidigare varit med i bostadsrättsföreningens styrelse. Något han tycker skapar trygghet och gör att man får koll på hur allt fungerar.

– Jag tycker att arbetet i styrelsen är väldigt kul och jag märkte att jag var ganska bra på det i min förra förening. Det är samma mekanismer som inom musik, jag är bra på att gjuta olja på vågor och ta fram vad som är väsentligt. Det finns ganska få grejer som är värda att bråka om.

Pontus de Wolfe tycker att det är viktigt att vara lyhörd och pragmatisk. Och att man ibland måste inse att man inte kan driva igenom allt till varje pris, som till exempel en hyreshöjning av en lokal, om det innebär försämringar för bostadsrättsföreningen och området.

– Om en hyreshöjning gör att hyresgästen måste flytta och stänga ner sin verksamhet kan föreningen förlora mer pengar på att lokalen står tom, eller att den behöver renoveras för att bli attraktiv, säger han och tar upp området Soho på Södermalm som ett exempel där det kan gå fel.

– Det är ett område som blev väldigt hajpat vilket ledde till hyreshöjningar. Flera av aktörerna som gjorde området attraktivt hade inte råd att stanna kvar. Risken blir att man bwara har igentejpade kontorslokaler överallt om att ingen har råd att hyra in sig.

Vad tycker du är styrelsens viktigaste uppdrag?

– Att vara synlig för folk som bor i huset. Styrelsen är till för medlemmarna. Vi är ganska känsliga för övermakten i det här landet och så har vi ett unikt system med bostadsrättsföreningar som bygger på tillit och tradition. Jag tycker att styrelsen ska identifiera sig med att den är till för föreningen och få alla att känna sig delaktiga och komma med bra idéer.

– Man köper en del i föreningen, man köper en rätt till att bo. Det kan vara smart att tänka på.

Ett trevligt bemötande står högt på Pontus lista över en bra styrelse och han berättar att styrelsen bjöd in till en timmes möte när han och Elsa flyttade in i sin nya lägenhet.

– Styrelsen bjöd på fika och gav en introduktion till föreningen. Det tyckte jag var jättebra, man skapar sig en bild av styrelsen och man känner att man inte är ensam i ett stort hus. Det skulle jag vilja tipsa min förra styrelse om, för det är sådana enkla grejer som gör det trevligt.





FOTO: ISTOCK

Hissrenovering – på rätt sätt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HissKonsulterna
Stockholm - Uppsala

Stockholm
Klubbvägen 5
182 57 Danderyd

Uppsala
Nordengatan 11
752 64 Uppsala

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

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

Utförandet minst lika viktigt som priset

Vid upphandling av en tjänst ligger stort fokus på priset – men missa inte att väga in kvaliteten på arbetet.

Priset är självklart en viktig faktor, men minst lika viktigt är det att arbetet utförs av proffs. Du som kund ska kunna lita på din leverantör, att jobbet blir ordentligt och rätt utfört. Tyvärr finns det många oseriösa aktörer som erbjuder sina tjänster till bostadsrättsföreningar, men de saknar både kunskapen och erfarenheten för att utföra arbetet enligt kundens önskemål. Tack vare utbildad personal med fokus på kundernas förväntan, och alltid hålla högsta kvalitet på städningen hoppas vi på Figo Fastighetsservice kunna bidra med en professionell touch till städbranschen.

Genom några budord vill vi förmedla vad vi står för och vad kunden kan förvänta sig av oss:

PÅLITLIGHET – vi utför tjänsten på utlovad tid.

REAKTIONSSNABBHET – skulle något trots allt inte vara till belåtenhet och enligt överenskommelse så åtgärdar vi det omgående.

SAKKUNSKAP – vi har kompetensen som krävs för att leverera tjänsten.

TILLGÄNGLIGHET – det är lätt att komma i kontakt med oss.

KOMMUNIKATION – vi ger kunden information på ett begripligt sätt.

FÖRSTÅENDE – vi förstår kundens speciella behov och gör vårt yttersta för att möta önskemålen.

Vi erbjuder högsta kvalitet inom bland annat trapphusstädning, golvvård, flyttstäd, garagestädning, garagespolning, klottersanering, fasadtvätt, soprumssanering, snöröjning och trädgårdshjälp.

Kontakta oss så kommer vi och ser över dina behov och önskemål. Vi lämnar offert inom 3 arbetsdagar.
info@figofastighetsservice.se, tel: 08-21 36 60,
tala med Grigorios Tsotses.

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet



Avloppsstoppen har ökat

Vi på MASAB har specialiserat oss på rör i fastigheten, och anslutande utvändiga rör. Här kommer några tips inför upphandlingen.

Tydliggör för entreprenören vad ni vill utföra. Ibland uppstår diskussion i styrelsen om varför priser kan skilja mycket mellan olika entreprenörer, och oftast beror det på otydliga och icke likvärdiga offertförfrågningar.

Styrelsen kan själv räkna samtliga avlopp innan entreprenören kommer till plats och på det sättet spara pengar. Till exempel antal golvbrunnar i tvättstugan, storleken på lägenheter där de större har extra badrum/wc.

Efter utfört arbete ska entreprenören tillhandahålla en kontrollplan där de har rekommenderat ett åtgärdsprogram om eventuella fel eller brister har uppdagats.

DAGVATTEN/REGNVATTEN

I tider när det kommer mycket stora mängder vatten, så hinner dagvattensystemet inte hålla undan. Många gånger beror det på att ingen inne i huset uppmärksammar problemet och felanmäler det, på samma sätt som avloppsstopp i lägenheten. I förebyggande syfte rekommenderar vi att man slamsuger brunnar, högtrycksspola stuprör tillhörande hängrännor och brunnar i garage.

CORONATIDER

Vi vill passa på att höja ett varningens finger under coronatider, där vi har sett en enorm utveckling av källarstopp (samlingsledningen som ansluter gatans anslutningspunkt), vilket beror på att många är hemma samtidigt och det har medfört högt tryck för fastighetens ledningssystem. Vi rekommenderar generell underhållsspolning av horisontella ledningar i källaren för att undvika risker för översvämningar under sommaren.

KONTAKTA OSS FÖR OFFERT, info@masab.com eller 08-645 99 59, vi svarar vardagar mellan kl 07.00-16.00.

MASAB

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

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

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

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

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

Jurideko
Experter på juridik för bostadsrättsföreningar.

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

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

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

Corvara SSG Nordic
Skadeservice, reparationer.

PartGroup
Moduler badrum.

Hisskonsulterna
Opartisk och fristående hisskonsult.

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

PLACERA I FONDER

Kan man som förening placera föreningens pengar i fonder, eller anses detta som ett spel med medlemmars pengar? *Styrelsen*

En bostadsrättsförening har som syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med boendet. Föreningen ska alltså inte ha som syfte att gå med vinst. Den eventuella överlikviditet som en förening har ska användas till underhåll av fastigheten och att då ta denna överlikviditet och spekulera i fonder främjar inte medlemmarnas intressen, då det kan bli ett negativt utfall.

Enligt den tidigare lagen om ekonomiska föreningar var det förbjudet för föreningens ställföreträdare att förfoga över föreningens tillgångar, eller annars vidta åtgärder för ändamål som uppenbarligen var "främmande för föreningens syfte". Den nu gällande lagen innehåller ingen motsvarande bestämmelse för det har ansetts obehövligt.

Det som skulle kunna hända om styrelsen genom oaktsamhet skadar föreningen, det vill säga om investeringen går ner i värde när han eller hon utför sitt uppdrag, är att styrelsen blir skadeståndsansvarig mot föreningen.

Christina Fregne, Jurideko Fastighetspartner

STINKANDE LÄGENHET

Vi har många gånger fått klagomål om att det stinker från deras grannes lägenhet. Vi har försökt prata med bostadsrättsinnehavaren om att ta in en städfirma, be om hjälp på olika sätt. Men inget händer. Vaktmästaren har för flera år sedan varit där och fått "gräva" bort avföring från halva toalettstolen. Har kontaktat socialen utan framgång. Hur ska vi agera för att komma tillrätta med problemet? *Styrelsemedlem BRF Åsa*

Beroende på hur vanvårdad lägenheten är, bör en rättelseanmaning och en underrättelse till socialen skickas med REK. Efter cirka 3 veckor till en månad bör en besiktning göras, och om lägenheten då fortfarande är vanvårdad i juridisk mening, bör man gå vidare med stämning för förverkande på grund av vanvård. Om lägenheten inte är vanvårdad i juridisk mening, bör man försöka få personen att ta emot hjälp, till exempel via hemtjänst. En eventuell rättelse kan vi hjälpa till med, då den ska utformas på visst sätt.

Johanna Kern, jurist på Jurideko Fastighetspartner

NOMINERING TILL FLERA STYRELSEPOSTER

Kan en medlem vid föreningsstämma i en bostadsrättsförening nomineras till tre olika poster samtidigt? Till exempel ordförande, ledamot och valberedning. Detta gäller till en föreningsstämma med poströstning på grund av coronaviruset. *Styrelsen*

En medlem kan alltid bli nominerad, men det handlar mer om att medlemmen inte ska säga ja till flera positioner. Medlemmen ska alltså bara tacka ja till en position i styrelsen. Alla som sitter i styrelsen är ledamot, så tackar man ja till ordföranderollen är man även en ledamot i styrelsen. Valberedningen är de som ska ta fram styrelsen, och bör därför inte vara befintlig styrelsemedlem.

Jenny Lindgren, Styrelsesupport Storholmen Förvaltning AB

GAMLA FAKTUROR

Hur gamla fakturor är en bostadsrättsförening skyldig att betala? *Styrelsen*

Föreningen är skyldig att betala fakturor från 10 år bakåt, om inte preskriptionstiden bryts av med en påminnelse eller dylikt.

Team Ekonomi, Storholmen Förvaltning



Hur går man tillväga vid en stamspolning?

Stamspolning är viktigt för att hålla avloppen i bra skick. Det bör också läggas in i bostadsrättsföreningens underhållsplan.

Ofta faller underhållsspolning av avloppsystemen i glömska och man blir påmind först när det redan har svämmat över i en boendes lägenhet/hus. En bra regel för att undvika det är att man lägger in en underhållspolning i underhållsplanen, en post som bör ligga var femte år.

Första steget är att tag hjälp av er förvaltare, eller att söka information i forum som handhar bra information om upphandling av tjänster.

I valet av entreprenör bör ni också tänka på några viktiga punkter. Bland annat bör en seriös entreprenör alltid erbjuda ett platsbesök, utan kostnad för föreningen, före anbud erläggs. Då vet ni att entreprenören jobbar för att ge er bästa möjliga stamspolning. I anbudet från entreprenören ska det framkomma garantitider som i regel följer ABT06 och att entreprenörens personal innehar ID06.

Entreprenören ska även uppvisa sina certifikat om sådana finns (auktoriserade rörinspektörer) ISO 14001-9001, samt bolagets status med ansvarsförsäkringar.

En annan viktig sak är att hålla föreningens medlemmar informerade om vad som pågår i fastigheten. Att styrelsen går ut med bra information i god tid. Det kan till exempel vara information om vad man har upphandlat och hur det kommer påverka boende. Vilka tider avloppen kommer vara avstängda och så vidare. Säkerställ även att entreprenören aviserar cirka två veckor före sitt tillträde.

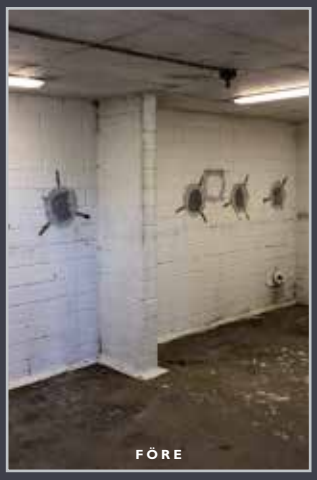
Vid en stamspolning ska arbetet alltid starta från bottenvåning sedan våningsvis upp i trapphuset. Det medför att avloppsrören är rena under tiden arbetet fortlöper upp i trapphus.

GR Avloppsrensning AB
Box 6003, 175 06 Järfälla
Tel. +46 8 795 75 10
Fax. +46 8 795 75 35
www.gr-avloppsrensning.nu

GR
AVLOPPSRENSNING

Ögonen vill ha roligt!

Därför är det extra belönande att jobba med oväntade ytor.





Med omtanke och folie kan en yta förvandlas till nästan vad som helst och ge en oväntat positiv upplevelse.

Nött och slitet? Fult och tråkigt? Eller bara det att uttrycket helt enkelt inte passar längre? Oavsett skälet till att vilja renovera, förändra eller försköna så finns det många bra anledningar till att välja vårt koncept SSY:

- Fastigheten får ett tilltalande uttryck som kan varieras i det oändliga.
- Våra inredningsarkitekter förverkligar era idéer. Eller kommer med egna om ni vill det.
- Fastighetens upplevda, och faktiska, värde ökar mer än kostnaden för förändringen.
- Vårt laminat gör att smuts och klotter lättare kan tas bort.
- Vår metod är snabb, säker, enkel, resurs- och kostnadseffektiv.
- Vi har Svanenmärkta material

När vi startade 2009 gjorde vi det med en enkel idé: att förvandla tråkiga hissar till något lustfyllt med hjälp av foliering. Fortfarande är hissar en viktig del av vår verksamhet men numera omfattas i stort sett allt som går att foliera i en fastighet. Det är därför vi kallar oss *Fastighetens* mest ytliga vän.

Hiss-design
FASTIGHETENS MEST YTLIGA VÄN
WWW.HISSDESIGN.SE



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 **ERIK OLSSON LIDMAN** OCH **MAGNUS LÖFGREN, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

1. Vad är den kortaste tillåtna tiden för medlemmarna att ha tillgång till årsredovisningen innan en ordinarie föreningsstämma hålls enligt lag?
A. 4 veckor
B. 2 veckor
C. Finns ej någon tidsgräns

2. Vad får föreningen max ta ut som avgiften för en andrahandsupplåtelse av en lägenhet?
A. 10 % av prisbasloppet
B. 20 % av prisbasloppet
C. 30 % av prisbasloppet

3. Vem beslutar om en förening ska tvångslikvideras?
A. Bostadsdomstolen
B. Bolagsverket
C. Boverket

4. Är det möjligt att hålla en stämma helt på distans utan möjlighet till personlig närvaro?
A. Nej, det är aldrig möjligt
B. Ja, förutsatt att det anges i stadgarna
C. Ja, det är möjligt under år 2020 i enlighet med tillfällig lagstiftning

5. Vem är normalt sett ansvarig för värmeledningsskador?
A. Föreningen
B. Bostadsrättshavaren
C. Styrelsen

6. Är det möjligt för medlem att reservera sig mot beslut på föreningsstämman?
A. Ja, men endast avseende obligatoriska punkter på föreningsstämman
B. Nej
C. Ja, i fall som rör andelstal

7. Vilket stadgevillkor är giltigt för att neka medlemskap i föreningen?
A. Svenskt medborgarskap
B. Viss specificerad inkomst
C. Medlemskap i viss annan angiven föreningen

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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

Byta försäkrings-bolag eller inte?

”Vår förening har haft samma försäkringsbolag i många år. Vi har på senare tid tyckt att premien höjts väl mycket varje år och funderar på att byta försäkringsbolag. Är det dumt att byta bolag? Riskerar vi att inget annat bolag är bättre, och att relationen med vårt nuvarande bolag förstörs?”

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar av olika skäl drar sig för att konkurrensutsätta sin nuvarande försäkring. Det är synd – föreningen har mycket att vinna på att jämföra vilka erbjudanden man kan få på marknaden. Men ta hjälp med försäkringsupphandlingen! Risken är annars stor att man endast jämför priset på försäkringsskyddet som erbjuds istället för innehållet.

Självklart kan styrelsen på egen hand kontakta ett antal försäkringsbolag och begära offert på fastighetsförsäkring. Risken är dock att man utgår från att alla bolag erbjuder samma standardiserade försäkring och att endast priset har någon avgörande betydelse. I vissa fall visar man sitt nuvarande försäkringsbrev för det offererande försäkringsbolaget för att förvissa sig om att det som erbjuds från det nya bolaget ska vara lika bra. Det skulle förvåna mig om inte säljaren hävdar att den omfattning de erbjuder är lika bra, om inte bättre. Men skillnader finns som inte kan upptäckas med mindre än att man läser och förstår försäkringsvillkoren. Olika självrisker, tilläggssjälvrisker, undantag och begränsningar kan vid en framtida skadehändelse innebära att den inbesparade premiekostnaden byts till en stor förlust genom sämre eller helt utebliven skadeersättning.

Ett betydligt bättre alternativ är att ta hjälp med försäkringsupphandlingen av en oberoende försäkringsförmedlare. När det gäller försäkringsförmedlare kan dessa arbeta på olika sätt. Låt mig ge tre exempel:

Anknuten förmedlare. En anknuten förmedlare arbetar bara med ett specifikt försäkringsbolag och kan bara erbjuda detta bolags försäkringstjänster.

Gruppupphandling. Vissa förmedlare kan erbjuda föreningen att delta i en samlad upphandling för ett större antal bostadsrättsföreningar, för att därigenom få ett så bra pris som möjligt. Ett liknande alternativ är att via förmedlaren ansluta till en redan färdig gruppförsäkring, något som ofta erbjuds via föreningens förvaltare, kreditgivare eller intresseorganisation. Förmedlaren avtalar med ett utvalt försäkringsbolag om vilken omfattning gruppförsäkringen ska ha samt hur försäkringen ska prissättas.

Enskild upphandling. Förmedlaren inhämtar offerter från många försäkringsbolag för just den specifika bostadsrättsföreningen och jämför och redovisar samtliga alternativ med priser och villkorsskillnader och låter sedan föreningen själv välja vilket alternativ man vill ha.

ATT VÄNDA SIG TILL en anknuten försäkringsförmedlare är helt jämförbart med att vända sig direkt till det försäkringsbolag som förmedlaren representerar. Den stora nackdelen med detta är att man inte får någon jämförelse av vilka alternativ som erbjuds av andra försäkringsbolag.

Att ansluta sig till en grupplösning kan innebära såväl förbättrad försäkringsomfattning som lägre pris jämfört med tidigare försäkringslösningar. Ett problem med grupplösningar kan vara att försäkringspremierna för de föreningar som inte har några eller väldigt få skador på sikt kommer öka mer än nödvändigt, för att finansiera skadekostnader hos de mer skadedrabbade föreningarna i grupplösningen.

En enskild upphandling innebär att endast den aktuella föreningen bedöms och prissätts av försäkringsbolagen, men att försäkringsbolagen är medvetna om att även andra bolag lämnar offert. Detta borgar för att såväl priset som omfattningen av försäkringsskyddet blir optimerat.

KOSTNADEN FÖR FÖRSÄKRINGSFÖRMEDLINGEN. Att köpa sin försäkring via en försäkringsförmedlare är inte dyrare än att köpa försäkring direkt från försäkringsbolaget. Normalt ersätts försäkringsförmedlaren av det försäkringsbolag som fått teckna försäkring ur den premie som föreningen ändå betalar. Föreningens pris blir helt kostnadsneutralt jämfört med att köpa försäkringen direkt från försäkringsbolaget. ■



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:

Har vi börjat närma oss statligt styrd planekonomi?

GANSKA SNABBT BLEV MÅNGA OROADE över vad vi fick höra från Italien, men vi kände oss trygga eftersom staten, via Folkhälsomyndigheten, skulle ta hand om de svenskar som varit där. Men för många förbyttes snart tryggheten till ett nytt liv – inget resande, arbete hemifrån, inga möten. För oss som var med på 80-talet finns det många paralleller till HIV/aids-epidemin. Något som drabbar andra och inte dig själv. Samhället var även då ganska tröga när det gällde insatser.

Covid-19 är svårare att skydda sig mot, för vem kan sluta andas. Dock kommer vi behöva utvärdera om det var en medicinsk eller en politisk kris som förändrat våra liv dramatiskt. Politiker i de flesta länder ville snabbt visa att de kunde hantera krisen, och ofta med att stänga ner landet. Vi fick en kedjereaktion där produktioner av varor och tjänster upphört, resandet inte existerar etcetera. Företag som inte säljer kan inte tjäna pengar, och då inte heller betala ut löner till sina anställda. Jag vet inte om Trump, Putin eller Bolsonaros förnekelse av viruset är en tröst, dock har de velat betona de ekonomiska riskerna före smittskyddet.

SVENSKA STATEN HAR BESLUTAT om flera krispaket med fokus på att medborgarna ska kunna behålla sina löner, och stöd till företagen så de kan överleva. Statens problem är att vid en ekonomisk nedgång vill man normalt stimulera konsumtionen och efterfrågan. Men nu vill vi inte ha folk på stan som ska handla. Många är oroliga att de kommer att förlora jobbet, därför känns konsumtion som bostäder och bilar väldigt långt borta. Vi har nästan djupfryst ekonomin. Även våra starkaste exportbolag äter ur statens hand. Lite tillspetsat har vi börjat att närma oss en statligt styrd planekonomi.

ÄR FORSKARNA ETT HOT mot vår mentala hälsa? Vid 90-talets ekonomiska kris skulle ekonomerna rädda oss med Lindbäckskommissionen i spetsen. I början av 2000-talet var det juristernas era, där alla samhällsproblem kunde hanteras av regler och tillsynsmyndigheter. Redan innan covid-19 var det forskarna som blev det nya prästerskapet. I media framträder många forskare och uttalar sig om det nya viruset. Ofta är det inte forskare i relevanta ämnesområden, utan det kan vara arkeologer eller forskare i något annat vetenskapligt ämne. Det är inte heller ovanligt att forskare i medicin har tvärsäkra uppfattningar, trots att de själva aldrig har forskat kring det nya viruset.

JAG HAR INGET BÄTTRE alternativ än det riksdagen gjort, det vill säga säkra att människor kan köpa mat, betala för sitt boende och att företagen inte går i konkurs. Dock vet vi två saker. Det första är att det kommer en tid efter Corona där de flesta av oss kommer att vara kvar. Det andra är att kostnaderna för allt stöd ska betalas, vilket kommer att påverka resurserna till offentliga sektor, och kanske också skattetrycket. För oss i bostadsrättsföreningar är det viktigt att de kommersiella hyresgästerna kan betala sina hyror. Men det finns en risk att de statliga hyressubventionerna kommer finansieras av höjda skatter –alltså de boende i föreningen.

Glöm inte att många av oss kommer överleva det här. Samhället kommer att bli normalt igen, men kanske inte riktigt som det var förut. Vi kommer antagligen att vara mer digitala både privat och i jobbet. Men notan för epidemin ska betalas – och bostäder har alltid varit ett populärt skatteobjekt. Till dess; följ råden och var rädda om varandra. ■



STIG ORUST-FJORD

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

Kontakt: Info@borattforum.se



CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Dags att göra något åt taket?

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

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

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

Kontakta oss redan idag! 08 - 36 00 10

AAA

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

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