NR 1/2019 • ÅRGÅNG 35 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



TIDIGARE DELTAGAREN I ”PÅ SPÅRET”, YLVA HÄLLEN:

”Ett bra gäng i min brf-styrelse”

Gerox

VÄRMEPUMPAR • DRIFTÖVERVAKNING





GEROX-METODEN

Sänkta driftskostnader med förnybar energi i kombination med fjärrvärme inklusive DRS-Live
(driftövervakningssystem)

SÄKERT & TRYGGT

KOSTNADSFRI FÖRSTUDIE
INKLUDERAT:

Besparingskalkyl

Teknisk lösning

Driftövervakningsalternativ

Gör er intresseanmälan på
www.gerox.se
eller ring
010-130 72 00



Många bostadsrättsföreningar halverar sina uppvärmningskostnader med Gerox-metoden

WWW.GEROX.SE • 010-130 72 00

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 1/2019 • 35:e årgången

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

KOSTNAD
6 nr/år: 425 kr
Styrelsepaket: 950 kr/år

CHEFREDAKTÖR
Lizze Sjöberg

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Olivia Dagerstig
Jenny Fagerlund
Leif Hässel
Eric Rubenson
Maj Staberg-Dalman

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
Daniel Törnqvist, DTQ Media
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
Twitter: twitter.com/BorattForum
Postadress:
Borätt Forum AB,
Blasieholmsgatan 4A, 111 48 Stockholm

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

Mycket att tänka på under våren!

Välkommen tillbaka till ett nytt år tillsammans med tidningen Borätt! Det är ju alltid mycket för styrelsen att tänka på under vårterminen. Kommande stämma, valberedningen ska sättas igång, revisionsberättelsen skrivas och motioner ska in.

Lägg sedan till den traditionella städdagen, ett måste varje år enligt många. Men man kan ju göra dagen lite festlig för alla medlemmar i huset. Jag har fått till mig en hel del fina idéer, som bland annat korvgrillning, boulespel och fiskdamm. Har du och din förening några trevliga idéer och tips till alla Borättläsare runt om i landet? Skriv eller maila till mig så delar jag dem gärna i nästa nummer.

Det har väl inte undgått er i styrelsen att Borätt Forums medlemskap ger många fördelar och hjälp? Bland annat har vi Förmånsklubben där olika företag ger både styrelsen och alla medlemmar specialpriser på sina tjänster och produkter. Kolla in ***borattforum.se/formansklubben***



Ett annat stort arbete som vi har påbörjat är att göra gemensamma upphandlingar. Något som alla medlemmar i Borätt Forum får vara med och ta del av. Ju fler vi blir, desto bättre affär för alla er, och för leverantörerna som vill ge ett bra pris och såklart bra kvalitet på leverans. Just nu tittar vi på upphandling av snöröjning, takskottning, markskötsel, städning och jour. Häng med på den! Och använd gärna talongen i tidningen för anmälan om medlemskap i Borätt Forum.

Trevlig läsning och vi ses snart igen!

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

Bakom den här lilla ikonen döljer sig en ”Extra styrelsemedlem”

Borätt Forum är med i styrelsemötena
Då och då dyker det upp frågor på styrelsemötena som är knepiga och som styrelsen saknar erfarenhet av. Ofta handlar dessa frågor om relationer.

- Det kan vara relationer mellan styrelsen och boende.
- Det rör sig ofta om störningar och relationen boende emellan.
- Ibland handlar det som relationen mellan föreningen och lokalhyresgästen eller någon leverantör till föreningen.
- Sist, men inte minst, så kan frågorna ibland handla om relationen mellan styrelsens medlemmar, t ex i samband med att någon väljer att kliva av styrelsen.

Gemensamt för dessa frågor är att de inte dyker upp så ofta men när de väl kommer upp på styrelsebordet tenderar de att parkera sig där länge och påverka styrelsearbetet negativt. Därför är det viktigt att snabbt få fram svar på dem.

Borätt Forums specialister är vana att hantera den här typen av frågor. Och våra specialister finns kontaktbara när ni har styrelsemöte!

När en fråga dyker upp under ett möte så gör ni helt enkelt så att ni går till **www.borattforum.se**. Längst ned till höger ser ni den lilla ikonen. Klicka på den och börja chatta med våra experter. Enkelt.

Tjänsten ”Extra styrelsemedlem” är gratis för medlemmar i Borätt Forum.

Om er förening inte är medlem och vill ha svar på en fråga så kan ni som första steg i chatten teckna medlemskap i Borätt Forum. Sen är det bara att fråga på.

Medlemskap i Borätt Forum kostar SEK 1500 + moms per år för hela styrelsen. Då ingår ”Extra styrelsemedlem”, tidningen Borätt och fri entré till Borättkvällarna.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

INNEHÅLL NR 1/2019

EKONOMI

Gynnat privatbostadsföretag eller en oäkta brf? 14
Ekonomispalten: Dags att planera inför det nya året 16
Riksbankens och bankernas marginaler i otakt 17
Juridikfrågan 18

STYRELSEN

Motionera på rätt sätt 20
Styrelsens olika roller och ansvar 22
Engagerad styrelse underlättade ombildning 24
Ny certifiering för trygg bostadsrättsaffär 26

TEKNIK

Dags att byta fjärrvärmecentral? Tänk på det här! 30
Installationen är A och O när det gäller säkerhetsdörrar 32
Så skyddas föreningen mot inbrott 34
Framtidsteknik 36

LIVET

Ylva Hällen: ”Ett bra gäng i min brf-styrelse” 38
Frågor & Svar 42
Brandexperten 43
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

CORVARA

Personligt engagemang i varje uppdrag

När olyckan är framme behöver du en stabil samarbetspartner som kan ta itu med skadorna, och det per omgående. Vi har expertis och utrustning för att ta hand om allt från brand och vattenskador, restvärdensräddning, och återställning. Vi kan även hjälpa till med lukt- och mögelsanering. Vi är skadedjurens värsta fiende och kan sanera miljöfarligt material som asbest, PCB och olja.

Oavsett vilken tjänst du anlitar oss för ser vi till att genomföra varje projekt noggrant, säkert och miljöriktigt. Bland våra nöjda kunder finns bostadsrättsföreningar, privatpersoner och företag i hela landet. Självklart har vi avtal med flertalet av de stora försäkringsbolagen.

Jour 24 timmar om dygnet

Bränder, vattenskador, krossade fönsterrutor och inbrottsförsök är några exempel på skador som kan inträffa efter ordinarie arbetstid. Därför har vi lagt till en jourtjänst till vårt erbjudnande. På så sätt kan vi hjälpa till med att minimera skador och rädda restvärden.

Och det bästa av allt? Vi är bara ett telefonsamtal bort!



Kontakta oss gärna för att diskutera vilken lösning som passar er bostadsrättsförening

Arbetsledare Miroslav Dumancic - 08-609 99 69 & **Distriktschef** Thomas Jonsson - 08-609 99 49

Läs mer om våra tjänster på corvara.se

Nu får du fler förmåner av oss på Borätt

Vi ger dig ständigt nya förmåner i Förmånsklubben!

Med tidningen Borätt i din hand har du också möjligheten att utnyttja vår nya förmånsklubb. Vi har startat den för att ge både styrelsen och medlemmarna i bostadsrättsföreningen ett ännu större värde av att prenumerera på tidningen Borätt.

Här presenterar vi förmåner från företag som har riktade erbjudanden till Sveriges bostadsrättsföreningar. En kort presentation av dem och framför allt vad de kan göra för dig och din förening finner du på detta uppslag.

Konkreta erbjudanden hittar du på vår hemsida, www.borattforum.se. Där klickar du helt enkelt på ”knappen” Förmånsklubben och möter en mängd fina erbjudanden. Välj och vraka.

Vi på Borätt Forum kommer att jobba hårt för att kunna ge dig ännu fler erbjudanden framöver, så gå in på www.borattforum.se kontinuerligt för att se nya erbjudanden från våra leverantörer. Följ utvecklingen direkt på nätet, då det kommer att komma fler leverantörer med sina erbjudanden. Detta är bara början. Förmånsklubbens medverkande företag och antalet erbjudanden kommer att öka efter hand.

Finns det någon bransch eller leverantör som du skulle vilja att vi försöker få med i klubben med ett bra erbjudande? Skicka mig ett mail, lizze.sjoberg@borattforum.se så lovar jag att vi kommer att göra vad vi kan för att få med företaget ifråga så fort det bara går. Vi vill gärna att ditt bostadsrättsliv ska bli så förmånligt som möjligt!

Välkommen till en värld av fina förmåner i Borätt Forum.

Lizze Sjöberg, ansvarig utgivare

CHECKIT HEALTHCARE

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

Många företag är kvalificerade som Hjärtsäkra Zoner, det innebär att de har hjärtstartare och regelbunden utbildning i hjärt-lungräddning men de flesta hjärtstopp sker inte på arbetsplatsen, 2/3 av alla hjärtstopp sker i hemmet. Vi vill nu hjälpa till att hjärtsäkra er bostad eller förening.

Vi erbjuder hjärtstartarpaketet från 15 990 kr exkl. moms:

- Hjärtstartare Lifepack Cr2
- Larmat skåp
- Väska
- Skyltpaket
- Nödkit

www.hjart-lungraddning.se eller ring 0841049049.

hjärt-lungräddning.se

CLEANFRESH

Högsta kvalité lovar vi redan nu! Cleanfresh erbjuder högkvalitativ städning och transportering både för företag och privatperson.

Du kan beställa hos oss:

- Trappstädning
- Hemstäd
- Flyttstäd
- Fönsterputs
- Transportering
- Bortförsling av gamla möbler och vitvaror

Vi har goda referenser och engagerad och pålitlig personal. Kontakta oss för att få kostnadsfri offert och mer information om våra tjänster.

Välkommen!

Vår besöksadress är Valhallavägen 135
08-12147873
info@cleanfresh.se
www.cleanfresh.se

CLEANFRESH

PROINOVA

Specialister inom försäkringar för BRF. Vi på Proinova har idag över 2 300 Brf som våra uppdragsgivare. Genom vårt Brf team, som består av 5 personer, erbjuder vi dessa vår kompetens och erfarenhet. Det innefattar bl.a. rådgivning för era gällande försäkringar och skadeärenden samt upphandling av försäkring. Du får även tillgång till vår egen skrivna skadeförebyggande handbok, Proaktiv, som idag har sålts i över 20 000 ex. Under 2018 får alla våra uppdragsgivare 15 % rabatt i vår Webbshop, som innehåller många skadeförebyggande kvalitetsprodukter. Nu är det er tur, kontakta oss på info@proinova.se , telefon 010 22-16 670 och läs mer om oss på w**ww.proinova.se.**

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

DAHL SVERIGE AB

Din kompletta leverantör av Fastighets & VVS material med en kompetent Fastighetspool som tar hand om frågor och beställningar. Handla enkelt med vår e-handel eller i någon av våra 65 butiker.

DAHL

DIMSON

Dimson gundades 2002 och med inriktning på takmontage. Vi installerar främst värmekabelsystem och monterar taksäkerhet men utför i stort sett alla typer av installationer på tak såsom solceller mm. Vi är medlemmar i plåt- och ventföretagen samt har elbehörighet.

Erbjudande: Vi erbjuder kostnadsfri besiktning av ert tak för att fastställa underhållsbehov och förbättringar.

DIMSON

STORHOLMEN ”FIXIT”

Storholmen Förvaltning är en totalleverantör av förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Storholmen Fixit startade upp för att snabbt kunna hjälpa både styrelsen i bostadsrättsföreningen samt dess medlemmar med allt mellan himmel och jord. Det som du kan göra själv men inte har tid eller lust med helt enkelt. Låt Fixit hjälpa dig och dina medlemmar. Tar rut och rot.

www.s-fixit.se

Fixit!

COREPARK

Corepark är ett svenskt ägardrivet parkeringsbolag som driver och utvecklar parkeringsanläggningar med hög service. Vi har i bolaget en unik kompetens och lång erfarenhet från parkeringsverksamhet. Vi har ett stort personligt engagemang i både försäljning, drift och administration.

Vårt sätt att arbeta präglas av öppenhet och insyn och vi ser gärna ett nära samarbete med fastighetsägare för att hitta den bästa lösningen för varje parkeringsanläggning.

Hjärtat i verksamheten är vår kundtjänst. All personal har mycket god kunskap om samtliga våra anläggningar och kunder. Vi garanterar alltid snabb, kompetent och personlig service till våra kunder. Corepark driver idag mer än 20 stycken Brf garage med stor framgång.

COREPARK

FIGO STÄD AB

Figo Städ erbjuder en professionell touch till städbranschen genom att ge dig en välutbildad personal som fokuserar på kundens förväntningar och uppskattning.

08-213660 • www.figostad.se

FigoStädAb
Ditt serviceföretag

Viktigt reparera rören på rätt sätt

När kylan drog in över landet frös många ledningar. För att undvika framtida problem med rören är det viktigt att reparationerna görs på rätt sätt. Det skriver den medlemsägda organisationen Säker Vatten.

De senaste veckorna har landets VVS-montörer stött på många bristfälliga installationer under reparationsarbetet av frysskadade ledningar och rör.

– Vi har bara sett början av vattenskador orsakade av kölden. Det är många som tinar upp frusna ledningar själv, utan att ha en aning om vad som händer när proppen släpper. Den stora vågen av vattenskador upptäcks troligen först till våren, när sommargästerna återvänder till sina stugor, säger Stefan Rex, VD på Säker Vatten AB, i pressmeddelandet.

Enligt de branschregler som finns måste rören förläggas synliga eller innanför isoleringen, så att man enkelt kan byta ut dem och för att inte läckor ska orsaka alltför omfattande skador.

– Vi ser många jobb som är utförda på fel sätt. Det är allt från rör i krypgrunder till att man inte kollar att värmesystemet fungerar som det ska efter installation, säger Fredrik Runius, teknikansvarig på Säker Vatten.

För att få sina ledningar lagade på bästa sätt är det viktigt att anlita ett VVS-företag som är auktoriserade enligt Säker Vatteninstallation. Det betyder att VVS-montörerna är utbildade i branschreglerna. Ett intyg ska alltid lämnas på arbetet. ■



FOTO: ISTOCK

Ökad instängsling av fastigheter



FOTO: ISTOCK

Forskning visar att allt fler bostadsrättsföreningar bygger staket och murar runt sina fastigheter. Det skriver Hem & Hyra på sin webbsida.

– De senaste 20 åren har fenomenet ökat, det har skett en normalisering, säger Mikaela Herbert, doktorand i urbana studier vid Malmö universitet, till Hem & Hyra.

Ökningen sker främst i två olika typer av stadsdelar. I de stadsdelar där det skett en förändring mot ökad social utsatthet. De intervjuade berättade att de kände sig mindre trygga och angav allvarliga konflikter och skadegörelse som orsak. Men de menade att även cykelstölder, folk som genade över gårdarna och satt på föreningens bänkar bidrog till instängslingen.

Den andra gruppen av bostadsrättsföreningar, där fenomenet med instängsling ökat, återfinns i de mer välmående stadsdelarna. I dessa områden har det inte skett någon ökad social utsatthet utan man påverkas av vad andra föreningar har för sig. Många gånger var inte alla i föreningen överens om att fastigheten skulle få staket runt sig.

– De som var mest angelägna var också sådana som deltog på föreningsstämman. De kunde få en grupp att engagera sig runt frågan. Sedan finns det alltid motståndare och olika åsikter. Att det blir ett staket behöver inte tolkas som att en majoritet aktivt ställt sig bakom det, säger Mikaela Herbert till Hem & Hyra. ■

Viktigt att miljöcertifiera byggnader

I takt med att svenska befolkningen blir mer miljömedvetna ställs nya krav på boendet. Det gör att företag som inte miljöcertifierar sina byggnader kan få svårt att få hyresgäster. Det skriver TIB, tak- och tätskiktsentreprenörernas branschorganisation i ett pressmeddelande.

SGBC är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande och hjälper företag och organisationer att nå sina hållbarhetsmål. Deras mål är att skapa bättre och sundare miljöer att bo och leva i.

– Den svenska befolkningen har en ny miljömedvetenhet och kräver att bostäderna är miljöcertifierade på ett sätt de aldrig gjort tidigare, säger Evelina Strandfeldt, marknadschef på SGBC, Sweden Green Building councils, i pressmeddelandet.

Att använda certifieringen Miljöbyggnad 3.0 är ett sätt att miljösäkra sin byggnad. I dag är över 1 000 byggnader certifierade. För att uppnå certifieringen måste ett 16-tal punkter uppfyllas och processerna justeras till viss del. Något som Evelina Strandfeldt inte menar är en särskilt komplicerad process.

– Idag har SGBC:s kunder i storstäderna fått det allt svårare att hitta hyresgäster till sina fastigheter, på grund av att fler personer blivit allt mer medvetna om vilka krav som bör ställas för att bo i en trevligare miljö. Hyresgästerna ställer högre krav på att bostäderna ska vara miljöcertifierade. I framtiden kommer det troligtvis bli allt svårare för våra kunder om de inte miljöcertifierar sina byggnader, säger Evelina Strandfeldt i pressmeddelandet. ■

140 miljoner till hållbart bostadsbyggande

Boverket har beviljat 140 miljoner kronor till projekt som arbetar med ett innovativt och hållbart bostadsbyggande med minskad klimat- och miljöpåverkan. Det skriver Boverket på sin webbsida.

Stödet gick att söka under hösten 2018 och av 152 ansökningar blev 60 beviljade. Bland annat handlar det om effektiva byggprocesser och projekteringar, självstyrning av uppvärmning och ventilation, innovativa träkonstruktioner, energieffektivisering, återanvändning av byggnadsmaterial samt digitala lösningar, skriver Boverket.

– Många företag har innovativa och klimatsmarta idéer om bostadsbyggande och därför har intresset för stödet varit stort. Ett grundkrav för att beviljas stöd är att resultat och erfarenheter av genomförda åtgärder ska spridas. Därför är det vår förhoppning att många av åtgärderna kommer att få ett genomslag i bostadsbyggandet framöver, säger Hans Lindgren, handläggare på Boverket, på webbsidan. ■

✓ CLEANFRESH 2014 AB

Alla typer av städtjänst

- Trappstäd
- Kontorstäd
- Hotelstäd
- Golvvård
- Eventstäd
- Hemstäd
- Bortforsling
- Fösterputs



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

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



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

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

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


FOTO: ISTOCK

Flest bränder i äldre fastigheter

Enligt statistiken har antalet elrelaterade bränder ökat med 25 procent mellan år 2005–2015, skriver Elsäkerhetsverket på sin webbsida. I en pågående granskning kan man utläsa att det är vanligast med bränder i äldre bostäder.

Vintern är den årstid då flest bränder sker. En orsak till elbrand är troligtvis att elanläggningen utsätts för ökad belastning. Eftersom elmaterialets egenskaper försämras med tiden tyder detta på att det finns ett samband mellan ålder på elmaterialet och bränder i fasta elinstallationer, skriver Elsäkerhetsverket.

– Uppskattningsvis omkommer minst åtta personer varje år i elbränder. I drygt hälften av bränderna är elen direkt orsak till branden. Övriga som förolyckas beror på felaktig användning av en elprodukt, vanligtvis att man glömt spisen på. Ytterligare personer kan antas ha omkommit i elbränder då orsaken till dödsbränderna ofta är okänd, säger Magnus Karlsson, elinspektör vid Elsäkerhetsverket, på Elsäkerhetsverkets hemsida.

Under 2019 kommer Elsäkerhetsverket fortsätta sin granskning och en slutrapport väntas klar under året. ■

Tvärstopp eller bara dålig lukt och bubblande avlopp?

Med 25 års erfarenhet hjälper vi både privata fastighetsägare och föreningar med underhållsspolning samt krånglande avlopp. Vi utför även rör-inspektioner med kamera.
Självklart är vi ISO-certifierade!

GR
AVLOPPSRENSNING

DYGNET-RUNT-JOUR
Tillgänglighet är viktigt, speciellt som olyckor sällan uppkommer just kontorstid på vardagar. Därför når du oss dygnet runt.

www.gr-avloppsrensning.nu

JOURNUMMER!
08-795 75 10

Viktigaste bostadsreformerna

Sänkt reavinstskatt, fler hyresbostäder samt ökad möjlighet för yngre att få en bostad är de bostadsreformer som svenska storstadsbor anser är viktigast enligt en undersökning från SIFO.

På uppdrag av mäklarföretaget Bjurfors har SIFO ställt frågor om bostadspolitik till svenska storstadsbor. 22 procent av de som svarade på undersökningen tycker att det är viktigast att yngre personer ska få det lättare att skaffa bostad. 19 procent vill att reavinstskatten ska sänkas och 16 procent anser att det är viktigast att bygga fler hyresbostäder. Det skriver Bjurfors i ett pressmeddelande.

– Dagens bostadspolitik har skapat rekordhöga trösklar för ungas möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Det är uppenbart att Sveriges politiker måste komma med konkreta förslag som stimulerar rörligheten på bostadsmarknaden så att fler flyttkedjor skapas och så att unga ges bättre möjligheter att köpa sin allra första lägenhet, säger Fredrik Kullman, vd på Bjurfors Stockholm, i pressmeddelandet.

I undersökningen framkommer även att få har förtroende för den förda bostadspolitiken. 8 procent av de svarande har stort förtroende medan 55 procent har lågt förtroende. 34 procent har varken högt eller lågt förtroende.

Om undersökningen: *1569 personer i Stockholm, Göteborg samt Malmö intervjuades av Kantar Sifos webbpanel. Webbpanelen är riksrepresentativt rekryterad från slumpmässiga urval.* ■

BLI PREMIUMMEDLEM IDAG!

BORÄTT forum

Nyheter och fakta för bostadsrättsföreningar

Som styrelsemedlem i en bostadsrättsförening gäller det att kunna få hjälp och stöd när du behöver av de som vet svaren. Borätt Forum hjälper dig och din styrelse via premium-medlemskapet. Vi har partners inom de flesta områden, och vi finns tillgängliga till och med i ditt styrelsemöte om du vill!

ALLT DETTA FÅR DU SOM PREMIUMMEDLEM I BORÄTT FORUM

- Styrelseprenumeration av tidningen Borätt. (6 utgåvor per år skickas till alla styrelsemedlemmar).
- Arkivet, hämta kunskap och inspiration ur artikelarkivet på webben.
- Styrelse-chatt. (Borätt Forums chatt är öppen måndag - torsdag 18-21. Du får dina frågor besvarade direkt av våra experter.
- Förmånsklubben. Erbjudanden från våra samarbetspartners till dig och föreningens medlemmar
- Frågor och svar. Här har du som medlem tillgång till Borätt Forums alla experter som svarar er via mail på frågor om juridik, försäkring, underhåll och mycket mer.
- Fri entré till Borätt Forums alla Borättkvällar. Borättkvällarna är till för att ge styrelsen både tips och råd inom olika områden via våra experter. Här kan du verkligen få dig en tankeställare eller två! Ingen lämnar en Borätt-kväll oberörd. Mat och dryck ingår. Vi har fyra Borättkvällar per år.
- Streamade föreläsningar. Alla medlemmar kan ta del av Borättkvällarna oavsett var i landet du bor.
- Rabatt på styrelseutbildningar. Vi skräddarsyr styrelseutbildningen för just din styrelse!
- Medlemsforum där alla medlemsföreningar enkelt kan dela med sig och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips online.
- Rabatt på underhållsplan via Storholmen Förvaltning.

BLI MEDLEM REDAN IDAG!

Att vara medlem i Borätt Forum är ett mycket förmånligt alternativ, och det vill vi visa genom att ge er ett år för SEK 1500. Ansök om medlemskap för styrelsen genom att fylla i talongen på baksidan!

Fyll i alla adressuppgifter och lägg kortet på lådan.
Portot är redan betalt.

BRF

postnummer och ort

fakturaadress

1
namn e-post
adress

2
namn e-post
adress

3
namn e-post
adress

4
namn e-post
adress

5
namn e-post
adress

6
namn e-post
adress

7
namn e-post
adress

8
namn e-post
adress

KLIPP UT OCH POSTA!

Frankeras ej.

Mottagaren betalar portot.

Borätt Forum AB

SVARSPOST
20342265
110 05 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

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

CORVARA



Gynnat privatbostads-företag eller en oäkta bostadsrättsförening?

Om en bostadsrättsförening klassificeras som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsrättsförening har stor ekonomisk betydelse, inte bara för själva föreningen utan även för respektive bostadsrättsinnehavare.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**

För att en förening ska kunna beskattas som ett privatbostadsföretag krävs att minst sextio procent av föreningens verksamhet ska bestå i att tillhandahålla bostäder till sina medlemmar.

– På vilket underlag dessa sextio procent ska beräknas är inte självklart, och en oklar rättspraxis försvårar för föreningar att dels få rätt mot Skatteverket, och dels att kunna fatta så bra beslut som möjligt för att undvika att hamna i en svår skattemässig situation, säger Annika Arnström, Skattejurist AXI Property Tax.

– Något förenklat kan sägas att bostadsrättslägenheternas sammanlagda bruksvärde inklusive i vissa fall garageplatser, jämförs med de kommersiella intäkterna, oftast lokalhyror, som föreningen uppbär, fortsätter hon.

ANNIKA ARNSTRÖM menar att det har uppstått svårigheter när det gäller att bestämma bostadslägenheternas bruksvärde.

– Skatteverket anser att de genomsnittshyror som fastställts inför varje allmän och förenklad fastighetstaxering ska användas. Dessutom med ett avdrag med tio procent för att respektive bostadsrättsinnehavare själv bekostar eventuella renoveringar av sin lägenhet. Skatteverket anser också att förbättringar/förändringar i lägenheten som den enskilda medlemmen gjort och som höjer bruksvärdet, inte skall värderas när bedömningen av bruksvärdet ska göras.

– Detta är märkligt resonerat eftersom lägenhetens skick, modernitetsgrad och



reparationsstandard är typiska exempel på sådant som ligger till grund för ett bruksvärde. Skatteverket uttrycker även att de regler som gäller för att bestämma taxeringsvärdet på en fastighet ska användas också i detta sammanhang.

JUST NU PÅGÅR flera processer i domstolar som rör just den här problematiken, berättar Annika Arnström. Eftersom bedömning av hur en bostadsrättsförening ska klassificeras görs vid utgången av varje beskattningsår kan en förening ha flera pågående, ofta kostsamma, processer parallellt.

– Det finns en överrättspraxis men denna är vare sig heltäckande eller överensstämmande. Det är helt enkelt svårt även för den invigde att kunna ”garantera” en utgång. Detta är självklart otillfredsställande.

– I vissa processer har Skatteverkets uppfattning underkänts men det hindrar inte Skatteverket från att vidhålla sin uppfattning när det gäller andra föreningar trots att Skatteverket i vissa falla saknar lagstöd. Detta gör att föreningar inte får samma behandling eller beskattning det vill säga Skatteverkets handläggning är inte likformig och rättvis på sätt vi skattskyldiga har anledning att förvänta oss.

Annika Arnström menar att ett generellt problem är att lokalhyrorna, som bestäms utifrån utbud och efterfrågan och där det råder fri prissättning, jämförs med bruksvärdeshyrorna som är hårt reglerade och inte sätts utifrån någon efterfrågeprincip. Detta får till följd att lokalhyrorna oftast stiger mer relativt sett till bruksvärdeshyrorna.

– Jag har bara det senaste halvåret noterat betydligt fler frågor från oroliga representanter för föreningar. Det är ju inte bara förmånsbeskattning, uttagsbeskattning och lägre värde per kvm. Det är även frågor om ansvar för styrelsen att lämna rätt information till medlemmar, presumtiva förvärvare och andra som är beroende av rätt information.

Hur ska man hantera Skatteverkets frågor och kan man öka chanserna att få rätt redan på Skatteverksnivå så att domstolsprocesser kan undvikas?

– Jag tycker att ni ska ha en sund skepticism visavi Skatteverket. Detta säger jag efter trettio års erfarenhet av processande. Även om Skatteverket numera är en servicemyndighet har de ett fiskalt uppdrag. Ni behöver övertyga Skatteverket om att ni har rätt. Detta kan ske genom att ni ger en sakkunnig i uppdrag att bedöma bruksvärdet för bostadsrättslägenheterna. Ett sådant intyg har accepterats i domstol.

– Ni kan också hemställa om syn det vill säga låta Skatteverket besiktiga era lägenheter för att på detta sätt bedöma bruksvärdet. Det är viktigt att inte ge upp utan att lyxfta på varje sten som är möjlig att lyfta på. Ni kanske har hyresrätter i er förening som i princip aldrig realförhandlats. Denna ”bruksvärdehyra” kan mest troligt inte användas som utgångspunkt vid en bedömning av om er förening klarar sextio procent.

Vad kan bostadsrättsföreningen göra för att hamna på rätt sida om gränsen?

– Det minst kostsamma för föreningen är antagligen att försöka identifiera ett korrekt bruksvärde. Man kan också sänka lokalhyrorna så att den sammanlagda lokalhyresinkomsten understiger fyrtio procent förutsatt att hyrorna fortfarande är marknadsmässiga.



Annika Arnström,
Skattejurist AXI Property Tax.

– Finns det kvarvarande hyresrätter kan dessa förstås oftast säljas. Man kan också konvertera lokaler till bostäder, sälja en råvind, 3D-indela fastigheten och överlåta denna nybildade fastighet antingen externt eller till ett AB vilket ägs av medlemmarna. Dessa senare alternativ kostar föreningen betydligt mer kortsiktigt men kan absolut vara en lösning när alla andra lösningar prövats.

Vad vill du rekommendera föreningar som antingen redan är oäkta eller riskerar att bli oäkta?

– Det bästa är förstås att löpande räkna på detta så att föreningen inte hamnar på fel sida gränsen. Om en förening redan är oäkta får föreningen fundera på om det är möjligt att bli ett privatbostadsföretag och om ja, vilka åtgärder som är mest ekonomiskt effektiva för att åstadkomma detta.

Annika Arnström menar att man ändå har hyggliga förutsättningar för att undvika fallgropen att få föreningen klassificerad som en oäkta bostadsrättsförening genom att vara medveten om denna problematik och ha den i åtanke i den löpande förvaltningen av föreningen. Särskilt viktigt är det att ha koll på när lokalhyresavtalen skall omförhandlas.

– Det viktigaste budskapet till föreningarna är att de behöver vara aktiva så att de fortfarande har möjlighet att förfoga över frågan, att de inte skall acceptera allt som Skatteverket påstår och slutligen, inte ge upp även om det verkar hopplöst! ■

Dags att planera inför det nya året – tänk på det här

Redan nu kan det vara bra att börja förbereda årsredovisningen och boka in årsstämma som en punkt på nästa styrelsemöte. Här ger Arturo Arques flera värdefulla tips att tänka på nu i början på det nya året.

AV **ARTURO ARQUES**

Nu när jul- och nyårshelgerna är avklarade är det dags att planera föreningens bokslut och kommande årsstämma. De flesta bostadsrättsföreningar har kalenderår som räkenskapsår. Det betyder att årsstämman måste hållas senast sex månader efter räkenskapsårets slut. Det kanske låter avlägset idag men för den med erfarenhet av bokslutsarbete vet att tiden är knapp i synnerhet om man har sin årsstämma i april eller maj som de flesta föreningar har. Rådet till alla styrelser är att redan nu stämma av med sin ekonomiska förvaltare och gå igenom vilka underlag som förvaltaren behöver för att kunna upprätta årsredovisningen. Boka in ”årsstämma” som en punkt på kommande styrelsemöte och gå igenom på styrelsemötet vad som behöver göras inför stämman. Planera in datum för kallelse till årsstämma och komplettera gärna med en påminnelse till medlemmarna. Fastställ årets budget och årsavgifter om det inte redan är gjort. Kontakta också valberedningen och be dem sätta igång arbetet med att utvärdera styrelsen och leta efter lämpliga kandidater till styrelsen.

EFTER JUL OCH NYÅR sätter även aktiviteten igång på bostadsmarknaden. Efter en lång tid av kraftigt stigande bostadspriser har prisutvecklingen stabiliserats och i vissa områden och bostadssegment har bostadspriserna sjunkit. Det här skapar en viss osäkerhet. Många bostadskonsumenter söker därför mer och bättre information inför köp eller försäljning av sin bostadsrätt. Ett bra sätt att öka intresset, och i förlängningen priset på medlemmarnas bostadsrätter, är att förse mäklarna, medlemmarna och köpare av bostadsrätter med bättre information om föreningens ekonomi. Be förvaltaren som sköter föreningens ekonomi att göra en ”Ekonomideklaration” av föreningen och se till att den redovisas i årsredovisningen. Det underlättar för mäklaren att marknadsföra föreningen och bostadsrätten som ska säljas. Vill du veta mer om hur en ”Ekonomideklaration” kan se ut kan du läsa mer om det på: *https://online.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEB-DOC-PRODE23840479*

UNDER FÖRSTA KVARTALET 2019 planerar Hemnet med hjälp av Alla-brf.se att börja redovisa nyckeltal och betygsätta bostadsrättsföreningar. Det är bra. Det gör det lättare att få en bättre bild över bostadsrättsföreningarnas ekonomi och det underlättar jämförbarheten mellan olika föreningar. Men kanske bäst av allt. Välskötta föreningar kommer att premieras och mindre välskötta föreningar straffas. Det betyder med andra ord att ett bra styrelsearbete betalar sig och att du som styrelsemedlem kan göra skillnad. Ta vara på den möjligheten och lycka till! ■



Arturo Arques är privatekonom på Swedbank.

Riksbankens och bankernas marginaler i otakt

Bankerna har idag rekordhöga marginaler och många accepterar väl lätt en till synes låg ränta. Var medveten om din förenings kreditvärdighet, förhandla med banken och var inte för lojal.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Det är uppenbart att vi går mot sämre ekonomiska tider. Sverige är ett litet öppet land med stor utrikeshandel, vilket medför att vi är mycket känslig för utvecklingen i vår omvärld. Naturligtvis är lägre tillväxt och sämre utsikter på arbetsmarknaden mindre goda nyheter för bland annat bostadsrättsinnehavare samtidigt som bankerna kan väntas bli lite mer försiktig med utlåning. Summa summarum betyder det att nyproduktion av bostadsrätter kommer att ha det fortsatt jobbigt. Vidare är det knappast troligt att bostadsrättspriser ”på gamla bostadsrätter” stiger i någon större utsträckning. En joker i sammanhanget är börsutvecklingen eftersom stigande börs har en tendens till att öka efterfrågan på bostadsrätter och vice versa.

EFTERSOM RIKSBANKEN har ett inflationsmål, som understigits i många år, har räntenivån i Sverige sänkts till långsiktigt orimligt låga nivåer. Nu ligger emellertid inflationen nära målet och vi har en het arbetsmarknad, vilket förklarar varför Riksbanken höjde i december. Räntor kan sägas vara en automatisk stabilisator med betydelsen att en svagare ekonomisk utveckling innebär ett lägre inflationshot och därmed lägre räntor. Förutom att motverka en alltför svag börsutveckling betyder fortsatt låga räntor en positiv variabel för bostadsrättsinnehavare och föreningar.

Eftersom den globala tillväxten är på väg att falla är det troligt att båda Fed och ECB kommer att agera försiktigt, vilket påverkar Riksbanken. Svenska hushåll har en hög skuldsättning och samtidigt en kort räntebindningstid. Innebörden av detta är att höjningar av Riksbanken kommer att bita direkt och det behövs sannolikt inte särskilt stora höjningar innan det påverkar hushållens konsumtionsmöjligheter. Det är rimligt att vänta sig att Riksbanken höjer till noll procent innan sommaren, men därefter blir endast marginella höjningar de närmaste åren.

Det är viktigt för bostadrättsföreningar att dels förstå hur en bank fungerar, dels bankens avkastningskrav eftersom de påverkar räntepåslaget på bankens egen finansieringskostnad. För det första har bankerna idag lika högt avkastningskrav (cirka 15 procent på eget kapital) som för 20 år sedan, trots att bankens risktagande minskat väsentligt. Anledningen till bankernas minskade risktagande beror bland annat på införda regleringar som medför att ett större eget kapital måste hållas om risktagandet ökar exempelvis inom Investment Banking eller vid utlåning till mer riskfyllda projekt. Rimligen borde ett lägre risktagande medföra ett lägre avkastningskrav, men bankernas styrelser har prioriterat högre vinstmarginaler på denna oligopolmarknad.

FÖR DET ANDRA är det alltid mer positivt för en bank om räntor stiger än om de faller. Det förklaras av att för en utlånad hundralapp finns det generellt cirka 35 kronor i inlåning det vill säga bankernas utlåning är cirka tre gånger större än inlåning. Om in- och utlåningsräntor stiger med samma procentenhet, till exempel 0,5 procentenheter, betyder det att intäkterna för utlåning stiger mer än kostnaderna för inlåning och vice versa vid fallande räntor. Det borde därför teoretiskt finnas en tendens till att bankernas marginaler borde – om syftet är att hålla stabil vinst – öka vid fallande räntor och minska om räntor stiger. Samtidigt har bankernas vinstandel från bolåneverksamheten ökat markant. Den röda linjen i diagrammet visar bankernas ökade räntepåslag sedan finanskrisen. En ökad marginal är naturlig eftersom räntor generellt fallit, men ökningen är väl hög. Förklaringen ligger i bankernas extremt höga avkastningskrav, ökade regleringskostnader i form av högre kapitalkrav och avgifter till resolutionsfonden men inte minst i att en allt högre andel av vinsten kommer från bolån.

Den senaste höjningen av Riksbanken utgör ett intressant exempel. Ingen förändring har skett av inlåningsräntornas nivå (fortsatt noll procent) men däremot har utlåningsräntor stigit det vill säga de har ökat sina marginaler ytterligare, som dessutom är rekordhöga. Högst troligt kommer bankerna att bibehålla sina höga marginaler. Tyvärr är för många lurade av det låga ränteläget och accepterar därför väl lätt en till synes låg ränta.

Vi går mot mycket långsamt stigande räntor, där skuldsatta föreningar kommer att bli tvungna att höja avgifter. En viktig påminnelse är att vara medveten om sin förenings kreditvärdighet och betydelsen av förhandling med banken. Låt er inte luras av låg ränta som borde vara än lägre. Var inte heller för lojal mot banker det vill säga spela ut dem mot varandra. ■



Föreningsstämman – det praktiska genomförandet

En bostadsrättsförening ska hålla en ordinarie föreningsstämma en gång per år, senast sex månader efter räkenskapsårets slut. Extra föreningsstämma ska hållas när det påkallas av styrelsen, revisorn eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

För att revisorn eller minoriteten om minst en tiondel av samtliga röstberättigade ska kunna påkalla en extra stämma krävs att begäran görs skriftligen samt innehåller skäl till påkallandet. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Det är således av yttersta vikt att stämman sköts på rätt sätt för att säkerställa att medlemmarnas intressen tillvaratas. Styrelsen ansvarar för det löpande arbetet samt mindre ingripande beslut, men det är stämman som fattar de större besluten.

Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman, eller senast två veckor om stadgarna innehåller en sådan bestämmelse. En kallelse till extra stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman, men senast fyra veckor innan om stämman ska behandla fråga om ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling. Kallelse kan dock utgå senast två veckor före stämman även när dessa frågor behandlas, om så har bestämts i stadgarna. Kallelse sker vanligen genom utdelning, postbefordran eller anslag på föreningens anslagstavla. Kallelse kan även ske genom elektronisk kommunikation, till exempel e-post, om det är specificerat vilken typ som avses och medlemmen har gett sitt medgivande till användandet. Vid vissa fall, som är reglerade i bostadsrättslagen, krävs dock att kallelsen skickas med post. Slutligen ska det i kallelsen tydligt framgå vilka ärenden som ska förekomma på stämman samt tid och plats.

I BÖRJAN PÅ stämman ska en stämmoordförande utses. Denne kan vara en extern person eller en medlem i föreningen. Stämmoordföranden ansvarar för att stämman genomförs på ett korrekt sätt, varför det är viktigt att personen ifråga har den kompetens och kunnighet som erfordras för uppdraget. Stämmoordförandens främsta åligganden är att se till att alla närvarande medlemmar har lika stort inflytande oavsett ståndpunkt, ansvara för att mötesdemokratin respekteras, förhindra störande inslag under stämman samt se till att medlemmarna får tillfredsställande svar på frågor och att stadgarna följs. Stämmoordföranden bör komma med upplysningar och klarlägganden när så krävs, men hålla sig från att ta ställning, och enbart yttra sig i sak när behov finns och efter stämmans godkännande. Vidare bör stämmoordföranden förvissa sig om att samtliga närvarande medlemmar skrivit på närvarolistan, samt ordna med röstkort och valsedlar om det ska användas. Under stämmans gång ansvarar stämmoordföranden för att fördela ordet, presentera den punkt på dagordningen som ska avhandlas och klubba igenom beslut.

NÄR EN PUNKT ska förhandlas ska den först föredras av stämmoordföranden eller av annan som är lämplig för uppdraget. Därefter ska medlemmarna få möjlighet att diskutera punkten. När diskussionen är avslutad ska stämmoordföranden föra punkten till beslut. Förslaget eller förslagen klargörs och sedan sker en omröstning. Det finns flera röstningsförfaranden – eller beslutsformer – som kan bli aktuella under en stämma. Den vanligaste beslutsformen är acklamation, vilket innebär omröstning med ja-rop. Om det inte tydligt framgår vad resultatet blev under en omröstning med acklamation kan det istället bli aktuellt med votering. Votering ska ske om det påkallas av stämmoordförande eller annan medlem innan beslutet klubbats igenom och sker vanligtvis genom handuppräckning. Sluten votering innebär att beslutet fattas genom att medlemmarna skriver sitt val på röstsedlar. Det är i första hand föreningens stadgar som reglerar om och när sluten votering kan användas på stämman.

BEROENDE PÅ vilket beslut stämman fattar krävs olika typer av majoritet. I princip alla beslut i sakfrågor och formella frågor fattas med enkel majoritet, vilket innebär att ett förslag måste stödjas av mer än hälften av de avgivna rösterna. Kvalificerad majoritet innebär att förslaget måste stödjas av en majoritet som är större än hälften av de närvarande röstberättigade och föreligger vid beslut av stor principiell eller praktisk betydelse, till exempel stadgeändringar. Relativ majoritet innebär att det förslag som får flest röster väljs och tillämpas normalt endast i samband med personval.

Det är viktigt att stämman avlöper på ett optimalt sätt, för att säkerställa att föreningens beslut och fortlöpande arbeten återspeglar medlemmarnas vilja. Genom att följa kallelsereglerna samt välja en stämmoordförande – extern eller intern – med den kompetens och de kunskaper som krävs för att kunna leda stämman på ett optimalt sätt säkerställer föreningen att stämman blir så gynnsam som möjligt för medlemmarna. Slutligen bör föreningen försäkra sig om att vad som beslutats på stämman tydligt framgår i stämmoprotokollet. Besluten ska vara tydligt formulerade, det ska antecknas hur omröstningarna har utfallit och samtliga relevanta dokument, till exempel röstlängden, ska biläggas protokollet. ■

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning



Motionera på rätt sätt

Genom föreningsstämman får alla medlemmar i föreningen vara med och besluta i frågor som rör föreningen, i sann demokratisk anda. Här ger vi tips på hur arbetet med motioner kan läggas upp.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**

Samtliga ärenden som tas upp på stämman måste vara med i kallelsen så det är viktigt att styrelsen får in motionerna i god tid innan kallelsen till stämman skall skickas ut. Det regleras i stadgarna när en motion senast ska inkomma för att kunna behandlas på stämman. Kommer det in motioner efter det datum som anges i stadgarna kan de inte följa med kallelsen och därför inte heller behandlas på stämman.

Samtliga medlemmar har rätt att lämna motion till styrelsen inför årsstämman med förslag till åtgärder och förändringar inom föreningen.

Det finns inga regler för vad man kan motionera om men rekommendationen är att inte motionera om sådant som man kan ta upp med styrelsen eller förvaltaren direkt och som styrelsen kan besluta om utan att behöva tillfråga stämman. Att göra det sparar tid på årsstämman så att man istället kan ägna sig åt diskussioner kring inlämnade motioner.

Det viktigaste med en motion är att det går att rösta om den på stämman. Allt för många består endast av tyckanden och klagomål.

För fler tips kring motioner gå till *http://hotpot.se/hsb-tips-foer-att-skriva-motion.htm*

Lycka till i motionsspåret! ■

Källor: Bostadsrätterna.se, Hotpot.se och HSB.se.



SÅ SKRIVS OCH BEHANDLAS EN MOTION

1. Sätt en rubrik som berättar vad motionen handlar om.
2. Skriv en inledning som kortfattat beskriver ärendet.
3. Skriv en längre text som beskriver anledningen till att motionen behövs och varför det finns ett behov av förändring. Försök vara så exakt som möjligt för att undvika missförstånd och feltolkningar.
4. Beskriv hur ärendet skulle kunna lösas genom att avge ett tydligt och klart yrkande.
5. Skicka med bilagor om sådana finns.
6. Avsluta motionen med ditt namn.
7. Samtliga föreningsmedlemmar inklusive styrelsen har rätt att avge kommentarer till motionen. Om något är oklart är det bra att den som skrivit motionen kontaktas innan stämman för ett förtydligande.
8. Styrelsens skyldighet är att motionerna är medlemmarna till handa i stadgeenligt alternativt lagstadgad tid.
9. Om styrelsen har synpunkter på motionen bör den skriva ett skriftligt svar som redovisas på stämman.
10. Styrelsen kan bara rekommendera stämman att bifalla, avslå eller anse motionen vara besvarad.

Din helhetsleverantör inom

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar

Tvättstugor:
- Allt från enstaka reparationer av din tvättstuga till stora totalentrepenader.

Installation och renovering:
- Vi hjälper dig med allt från små enkla projekt till stora helhetslösningar. Vi utför renoveringar samt bygger nya tvättstugor.

Serviceavtal:
- Praktiska och ekonomiska fördelar!
Våra serviceavtal för Er tvättstuga förlänger livslängden på utrustningen samt minimerar dom akuta driftsavbrotten under maskinens livslängd.

- Vi erbjuder kostnadsfri inventering av tvättstugor och lämnar förslag på serviceavtal.



08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE

SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!

VÄLKOMMEN!

Du får den hjälp du behöver



Med besiktning av:
Badrum
Kök
Målning
Elinstallationer
Va-Stammar
Ventilation
Yttertak
Fasader
Terrasser
Tvättstugor

Och mycket mer:

Med 35års erfarenhet av byggnation från olika befattningar får du som kund ett helhetstänk med personligt engagemang som få andra kan ge dig.

Team Jonas Granberg
För Ert hus & byggprojekt
www.byggbesiktning.nu

För att styrelsearbetet ska fungera på bästa sätt är det viktigt att tydligt definiera de olika rollerna. Här beskriver Adrian Collins styrelsemedlemmarnas olika funktioner och ansvar.

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



Styrelsens olika roller och ansvar

Styrelsen i en bostadsrättsförening liknar på många sätt styrelsen för vilken organisation eller företag som helst. Skillnaderna ligger bland annat i det faktum att styrelsemedlemmarna väljs ur en snäv grupp och att det helt och hållet är ett fritidsuppdrag med en hel del ideella förtecken. Som styrelsemedlem arbetar man ju också för sig själv och sin egen bostadsrätt.

STYRELSEN VÄLJS AV årsstämman – normalt på två år – och ska registreras hos Bolagsverket. När det är dags att ta in nya styrelsemedlemmar är det lämpligt att man inte byter ut hela styrelsen på en gång utan att till exempel hälften är uppe för nyval/omval varje år. Alla som är med i styrelsen har ett gemensamt ansvar för styrelsens beslut och dess konsekvenser.

Ordföranden väljs ofta direkt av årsstämman och i annat fall av övriga styrelseledamöter. Det faller på ordföranden att kalla till möten, att säkerställa att möten protokollförs samt se till att de beslut som styrelsen fattar också leder till handling och resultat.

I DE FLESTA FALL håller ordföranden i kontakter med medlemmarna och ansvarar för gemensamma aktiviteter såsom årsstämma, informationsmöten eller aktivitetsdagar.

Oftast säkerställer också ordföranden att föreningen och fastigheter är försäkrade samt att det införs ett regelverk för hur kostnader hanteras (attestering med mera). Ordföranderollen varierar sedan säkert rejält beroende på person, graden av intresse samt personlig pondus med mera. Men det viktigaste är nog att se till att styrelsearbetet fungerar effektivt. Att se till att komma till beslut och föra styrelsearbetet framåt så att man når i mål. Ordföranden behöver se till att arbetet bedrivs med det mått av allvar och struktur som krävs för att uppfylla de åtaganden styrelsen har. Mycket annat kan delegeras.

Sekreteraren har liksom ordföran-



den en framträdande roll och han/hon är styrelsens ”ordningsperson”. Bland annat ska sekreteraren se till att kallelser kommer ut i god tid inför ett möte och att protokoll förs och innehåller det väsentliga. Han/hon ska även säkerställa föreningens samlade dokumentation med bland annat lägenhetsförteckning. Sekreterarens roll bör väl definieras så att det som är viktigt för helheten kan få det fokus det behöver.

Finns det fler roller som behöver styras upp och definieras?
Ja, i de flesta fall också kassörens och möjligen också en tekniskt ansvarig. De flesta föreningar lägger ut ekonomisk och teknisk förvaltning på entreprenad vilket medger en större kompetens och en större specialisering och därför säkerställer såväl kostnadseffektivitet som kvalitet. I dessa fall blir föreningens kassör och den som är tekniskt ansvarig, kontaktpersoner till entreprenörerna. Båda rollerna bör hålla sig med ett kontaktnät av lämpliga kompetenser, entreprenörer och andra för att klara uppdykande problem, upphandlingar med mera.

Styrelsen kan med fördel indelas i utskott eller grupper som mellan mötena får ansvar att utreda, bearbeta information, bereda enskilda frågor eller liknande. På så sätt sprids arbetet i styrelsen och man skapar bästa fokus och kompetens för varje fråga.

Avslutningsvis förtjänar det att påpekas att sekretess råder kring styrelsearbetet. Det är styrelsens gemensamma ansvar att inte föra vidare information som kan skada föreningen eller enskilda medlemmar. ■

1674 5

bostadsrätts-
föreningar
kan inte
ha fel...

...när det gäller försäkring
anlitar man Bolander & Co.

Vi är specialister på försäkring
för bostadsrättsföreningar.
Ni kan - utan merkostnad - låta oss
jämföra Er fastighetsförsäkring mot
andra bolags villkor och premier.

Ring så berättar vi mer,
eller läs om oss på
www.bolander.se

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE
OCH SKADEKONSULTER

Uppsala: Dragarbrunnsgatan 39, 018-56 71 00
Stockholm: Tegnérgatan 40, 08-663 71 11
www.bolander.se info@bolander.se

Engagerad styrelse underlättade ombildning



I Stockholm fortsätter ombildningarna. Som i Huddinge, där en bostadsrättsförening köpt loss sin fastighet från allmännyttiga bolaget Huge. Den engagerade styrelsen hade stor roll i beslutet.

AV **MAJ STABERG-DALMAN**
FOTO **ISTOCK**

Bostadsrättsföreningen Banjon, bestående av 82 lägenheter har köpt fastigheten Huddinge Banjon 1 med hjälp av ett ombildningsbolag.

– En engagerad styrelse har varit en avgörande orsak till att de boende nu kunnat köpa sina bostäder med bostadsrätt och göra en god affär, säger Jonny Öhlander, ombildningskonsult från Restate.

STYRELSEMEDLEMMARNA har exempelvis sökt upp boende som ombildningsbolaget inte lyckats få kontakt med så att alla skulle få ta del av informationen. Även den som skulle vara kvar som hyresgäst till bostadsrättsföreningen efter ombildningen fick information om vad detta innebar.

– Styrelsen har bidragit, dels med sin kunskap och vetgirighet samt kloka beslut som gynnat föreningen men också deltagit aktivt som ambassadörer på plats.

Dessa insatser av styrelsen har fått flera personer att ta kontakt med Jonny Öhlander vilket resulterat i att de sedan köpt sin bostad. Det är personer som inledningsvis varit tveksamma till ombildning. En tillräcklig anslutningsgrad är helt avgörande för att en förening som helhet ska kunna slutföra ett förvärv för ombildning, då det alltid finns en gräns för hur stort föreningsslånet kan vara.





Jonny Öhlander, ombildningskonsult från Restate.

OMBILDNINGAR FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT

2018 tillträdde närmare 70 bostadsrättsföreningar genom ombildning fastigheter i landet. En viss minskning från närmare 100 föregående år. Det har dock varit fler större ombildningar 2018, varvid minskningen i antalet ombildade lägenheter inte är så stor.

Källa: Restate

Sedan ombildningsvågen startade för runt 20 år sedan har det mest varit ett storstadsfenomen.

– Det som varierar är i vilka kommuner detta sker i, vilket är nära sammanlänkat med det politiska styret lokalt. De högre bostadsrättspriserna har också öppnat upp för ombildningar även i lite mindre städer ute i landet, säger Jonny Öhlander.

I MÅNGA tillväxtkommuner, särskilt i de större städerna, är behovet av nybyggnation av hyresrätter stort och att då sälja av i det gamla beståndet finansierar nybyggnation utan att några bostäder försvinner.

– Vad avser allmännyttan så ser vi att vissa kommuner återigen öppnar upp för försäljningar och ombildningar, medan andra stänger dörren.

Det sker fortsatt en del ombildningar i Stockholms innerstad men ombildningstakten har av olika orsaker minskat. En förklaring är rent politisk, att allmännyttan inte längre ombildar innanför tullarna. I takt med att låneregler skärpts och den privata investeringsviljan i fastigheter ökat, så har det i många fall också blivit svårt för en bostadsrättsförening att kunna betala lika mycket för en fastighet som en privat aktör.

– Ute i landet kan en bostadsrättsförening fortfarande oftast erbjuda mer för en fastighet än privata aktörer och den som säljer en fastighet ser gärna att det finns en bostadsrättsförening som ägare.

Vilka är de bästa förutsättningarna för att ett hyreshus ska få igenom en ombildning?

– Om man generaliserar så är det i nya hus, med höga hyror och en stark vilja till ombildning bland hyresgästerna. Sedan så krävs givetvis att fastighetsägaren är öppen för en försäljning. I allmännyttan styrs det sistnämnda av den politiska viljan och de regionala behoven medan det i det privata beståndet råder mer affärsmässiga beslutsgrunder, säger Jonny Öhlander. ■



Ny certifiering för trygg bostadsrättsaffär i nyproduktion

Byggbolaget Veidekke certifierar ett nytt bostadsprojekt med märkningen ”Trygg Bostadsrättsförening” som ska gälla i nyproduktionsskedet. Det vill säga under byggtiden fram till dess att bostadsutvecklaren lämnar över till en boendestyrelse.

AV **MAJ STABERG DALMAN** • FOTO **ISTOCK**

2017 beställde regeringen en utredning om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden då det genomsnittliga priset för både nyuppförda och äldre bostadsrättslägenheter stigit kraftigt under de senaste åren.

I oktober samma år kom remissvaren från ett antal aktörer som var positiva till förslaget. Bland annat tyckte Bankföreningen, en av de aktörer som man frågat, att mäklarna ska summera pris och bostadsrättshavarens andel av förenings lån redan i bostadsannonsen så att det blir tydligt.

I STORSTADSOMRÅDEN som Stockholm är det inte ovanligt med lån på över 20 000 kronor per kvadratmeterbostadsyta. Ofta är det då nyproduktion det handlar om.

Certifieringen ”Trygg Bostadsrättsförening” är inriktad på bostadsrättsföreningar i nyproduktionsskedet. Det vill säga under byggtiden fram till dess att bostadsutvecklaren lämnar över till en boendestyrelse.

– I de riktlinjer vi har tagit fram har vi jobbat utifrån att de ekonomiska planerna ska vara tydliga, transparenta och jämförbara. Exempelvis har vi enats om ett antal nyckeltal som alltid ska finnas med för att göra olika ekonomiska planer jämförbara mot varandra, säger Petra Sandblom, som ansvarar för försäkringen hos Veidekke.

Genom att informationen om bostadsrättsföreningens ekonomi blir mer lättillgänglig och jämförbar hoppas man att konsumenter lättare ska kunna ta till sig den. Bland annat ska en utbildning i styrelsearbetet erbjudas de första styrelsemedlemmarna, efter att den byggande styrelsen har gjort sitt. Den byggande styrelsen ska bestå av en majoritet av externa ledamöter som en extra kontrollfunktion. Man vill säkerställa att allt i föreningen har skötts på bästa sätt innan överlämning sker till dem som har flyttat in i de nyproducerade lägenheterna.

– De externa styrelseledamöterna ska vara oberoende från bostadsutvecklaren, och med det menas att de inte ska vara anställda hos, ägare av eller ingående i styrelsen för bostadsutvecklaren eller vara på annat sätt närstående till bostadsutvecklaren, säger Petra Sandblom.

Kommer den här certifieringen att förändra styrelsearbetet på något vis?

– Vi hoppas att de riktlinjer vi tagit fram för Trygg Bostadsrättsförening ska underlätta arbetet för kommande styrelser då vi ställer krav på att all information lämnas över till föreningens boendestyrelse, att boendestyrelsen erbjuds en styrelseutbildning och att bostadsutvecklaren tar fram en 30-årig underhållsplan som ska överlämnas till föreningen.

Förutom Veidekke så har Skanska, JM, Obos, Besqab, Rikshem, Peab och Bostadsrätterna anslutit sig till initiativet. ■



EN SÄKER DÖRR ÄR EN RÄTT INSTALLERAD DÖRR.

Det finns två delar som måste samverka för att en säkerhetsdörr ska hålla vad den lovar. Det ena är dörren i sig, dess funktion och konstruktion, och det andra är installationen. Köper du din dörr från Secor kan du vara helt lugn. På några timmar får du en ny Daloc-dörr, installerad på ett korrekt sätt med inbrottsskydd och alla andra funktioner säkerställda. Dessutom tar vi hand om och forslar bort din gamla dörr till återvinning. **Läs mer på daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

SECOR Secor säljer och installerar Daloc säkerhetsdörrar i hela landet.
För mer information och beställning kontakta Secor på 020-440 450 eller läs mer på secor.se

AARSLEFF

Tre saker att tänka på när fastighetens ledningar behöver renoveras



1 Trygghet

Se till att välja en metod och en entreprenör som har mångårig erfarenhet av att arbeta med bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar, och som finns kvar under hela garantitiden.

2 Kvalitet

Vårt flexibla foder bildar ett nytt rör i det gamla röret. Studier visar att flexibla foder har en förväntad livslängd på minst femtio år.

3 Effektivitet

Att förnya fastighetsledningar behöver inte vara en omständlig process. Ofta kan felet åtgärdas med minimal påverkan för de boende.

Läs mer på: www.aarsleff.se

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 vilke 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



Dags att byta fjärrvärmecentral? Tänk på det här!

Att byta till en modernare fjärrvärmeanläggning ger många fördelar. Men det är inte alltid en ny anläggning ger mer utrymme till annat.

AV **MAJ STABERG-DALMAN**

En del företag lovar, att vid ett byte till en modernare fjärrvärmeanläggning så kan en hel del yta frigöras för att kunna användas till annat som till exempel ett cykel-, pingis eller styrelserum. Men Erik Albertsson, energikonsult och vd på Energisparkonsult AB, kan inte hålla med om att en fastighet alltid tjänar yta på ett byte av fjärrvärmecentralen. Bolaget servar över 500 fastigheter innanför tullarna i Stockholm där de utför periodiskt återkommande funktionskontroller.

– Ibland är det verkligen så att den frigör yta i källarutrymmen som kan användas till annat men det kan vi aldrig lova. En 20 år gammal fjärrvärmecentral är större men det är inte alltid den nya sparar plats utan det beror på var i rummet den är placerad. Där får man göra en bedömning från fall till fall eftersom alla undercentraler är olika utformade, säger Erik Albertsson.

SOM FASTIGHETSÄGARE är det viktigt att anlita rätt kompetens inom den här typen av anläggning för att hålla nere värmekostnaderna.

– Vi ser att behovet av korrekt service ökar och föreningen kan inte alltid förlita sig på att fastighetsskötaren har den här kompetensen, att sköta en avancerad anläggning som en fjärrvärmecentral är.

Många boende, speciellt i äldre fastigheter, klagar på värmen under den här årstiden och husets fastighetsskötare är ideligen anlitad för att hitta en lösning på problemet. Ofta blir resultatet bara att höja värmen.

– Den vanligaste orsaken till ökade kostnader är nog att värmen höjs i takt med att klagomål förekommer. Det kan bero på att fastighetsskötaren inte har kontrollerat grundproblemet utan man löser det enkelt genom att ”elda på”.

Vill man byta till en modernare anläggning är det bra att ta in minst två offerter samt ta hjälp av en sakkunnig person.

– Den här personen kan göra en bedömning av vilken offert som ger mest för pengarna så att föreningen får rätt produkter i form av värmeväxlare och andra tillbehör.

Man ska också vara medveten om att det oftast finns olika lösningar på hur anläggningen kan byggas. Ett företag kan ge en lösning och ett annat företag en helt annan lösning. Exempelvis kan skillnaden vara vilken kopplingsprincip som väljs, typ av reglerutrustning och garantier som gäller.

FÖRDELARNA ÄR MÅNGA om föreningen väljer att byta ut sin gamla 20-åriga fjärrvärmecentral till en modernare. Förutom att det är mer energieffektivt så minskas även värmekostnaderna i föreningen. Men det gäller att ha rätt kompetens för service och underhåll.

– Vi har mycket smartare och energisnålare pumpar och plattvärmeväxlare idag än för 20 år sedan och fastighetsägarna har allt att vinna på att satsa på ny fjärrvärmecentral. Men det är inte bara att tro att allt ska sköta sig själv efter installationen, utan anläggningen behöver regelbunden service och underhåll, säger Erik Albertsson vars företag även installerar fjärrvärmecentraler åt bostadsrättsföreningar.

I flerbostadshus med fjärrvärme sker värmeväxlingen, mellan fjärrvärmesystemet och byggnadens värmesystem, i undercentralen. Här hittar man också värmesystemets pumpar, expansionskärl, avstängningsventiler, reglerventiler och även ibland styr- och reglerskåpet. Det är där man kan utläsa vilka temperaturer som skall gälla till radiatorer, ventilationsaggregat och varmvatten. ■





Erik Albertsson, energikonsult och vd på Energisparkonsult AB.



Vilken typ av dörr man har spelar stor roll för hur lätt det är att bryta sig in samt att förhindra brand och brandrök från att sprida sig. Kanske är det dags att byta till en säkerhetsdörr?

Installationen är A och O när det gäller säkerhetsdörrar

En säkerhetsdörr har många funktioner som att hålla tjuvarna borta och att förhindra att brand och giftiga brandgaser läcker in i lägenheterna om det brinner. Funktionerna fallerar dock om inte installationen av dörren är korrekt utförd.

AV **MAJ STABERG-DALMAN**

En ordinär lägenhetsdörr är enkel att forcera för en van inbrottstjuv som bestämt sig för att göra inbrott. I värsta fall kan forceringen av en enkel trädörr gå på några sekunder. En säkerhetsdörr i stål bjuder däremot på motstånd och försvårar intrånget rejält. Förutom att dörren blir svårare att forcera så har en säkerhetsdörr flera andra fördelar: som att skydda mot bränder och inneha en ljuddämpande effekt, något som Boverket kräver.

Det är den giftiga röken och inte branden i sig som är den vanligaste dödsorsaken vid bränder. Sedan 2013 ska alla nyinstallerade dörrar mot trapphus vara brandgastäta.

– I och med att dörren ska rädda liv vid en brand, se till att välja rätt produkt och installationsföretag. En säkerhetsdörr ska ha ett trettio minuters brandmotstånd enligt Boverkets skallkrav för lägenheter. Då hinner brandkåren fram för att sätta de boende i säkerhet och släcka branden, säger Evert Tillman på installationsföretaget Secor, som ingår i Daloc-koncernen.

– Att den boende inte får inbrott, samt att dörren även är korrekt ljudisolerad för boendemiljön, är såklart även delar som kommer med en korrekt testad säkerhetsdörr från Sverige för den svenska marknaden.

HUR SVÅRT KAN det vara att installera en dörr, kan man fråga sig. Svaret är att installationen av karmen är ett projekt i sig, och det är mycket viktigt att allt blir korrekt utfört. Annars kan i värsta fall säkerheten bli lidande trots att dörren håller högsta kvalitet.

Det finns två olika klassningar gällan-



de säkerhetsdörrar för boendemiljö: Klass 3(RC3) och klass 4(RC4). För Klass 3 (RC3) är angreppstiden, vad dörren ska tåla av åverkan, 20 minuter varav effektiv tid är fem minuter. Då talar vi om angrepp med brytjärn, kofot, rörtång eller skruvmejsel. För Klass 4(RC4) ska dörren tåla än mer åverkan och här är angreppstiden 20 minuter. Under denna tid ska dörren klara av att stå emot verktyg som skjutvapen, angrepp med elektriska verktyg, kofot och bultsax.

Vilken klass ska en bostadsrättsägare välja om man bor i ett vanligt flerbostadshus?
– Det vanligaste är RC3 men RC4 väljs allt oftare. Prisskillnaden är ett par tusen kronor, säger Evert Tillman.

För föreningen är det att föredra att byta ut samtliga dörrar till säkerhetsdörrar vid ett och samma tillfälle. Allt för att få samma kvalitet i både dörr och installation samt i färg och stil. ■

Mer information på:
ri.se (Research Institutes of Sweden)
sbsc.se (SBSC – Svensk Brand- och Säkerhetscertifiering).
Källa: Secor



Evert Tillman på Secor.



Under 2017 utsattes ungefär 1,8 procent av alla hushåll i Sverige för inbrott. För att undvika att detta sker finns det flera saker att göra.

AV **JENNY FAGERLUND**

Så skyddas föreningen mot inbrott

Enligt en nyligen genomförd studie* av BRÅ, Brottsförebyggande rådet, anses ett bostadsinbrott ofta som mer integritetskränkande och mer allvarligt än andra stöldbrott. Men det finns flera saker man kan göra för att skydda sig. Grannsamverkan, installera säkerhetsdörrar och förbättra låsen är några av dem. Man bör även säkerställa att inga obehöriga har tillträde till loftgångar, källarutrymmen, cykelförråd med mera. Verktyg och redskap som till exempel stegar, bör vara fast- eller inlåsta.

I VISSA KOMMUNER har man tagit hjälp av hunddagis och körskolor som ökat närvaron i bostadsområdet. Man kan också skrämma bort eventuella gärningsmän genom att visa dem att fastigheten är bevakad och har till exempel larm. Eftersom täta buskage, mörker eller annat som förhindrar insyn ökar risken för brott är det bra att försöka stärka upp med belysning samt klippa ner buskage där det behövs.

GRANNSAMVERKAN är något som har visat sig resultera i minskad brottslighet, och innebär att grannarna i en



Lämna inte värdefulla saker synliga i lägenheterna eller i källar-och vindsförråd.

5 TIPS PÅ HUR FÖRENINGEN KAN SKYDDA SIG MOT BROTT

- Installera säkerhetsdörrar.
- Inför grannsamverkan.
- Se till att inga obehöriga har tillgång till gemensamma utrymmen som loftgångar, källarförråd samt cykel- och barnvagnsrum.
- Håll verktyg och redskap in- och/eller fastlåsta.
- Håll yttermiljön ren från täta buskage samt stärk upp belysningen på utsatta platser.

fastighet går ihop, och håller uppsikt över varandras bostäder och närområdet. Detta sker i samarbete med polisen som delar med sig av kunskap och information. Beroende på hur stor föreningen är utses en eller flera kontaktpersoner. Dessa får i uppgift att meddela de boende vad som är på gång och hur man arbetar. De tar emot tips, deltar i grannsamverkansutbildningar, informerar nyinflyttade och bär ansvar för att vissa praktiska saker som stöldskyddsmärkningar.

FÖRUTOM ATT DE boende upplever en ökad trygghet vid grannsamverkan visar statistiken att risken för vardagsbrott som cykelstölder, inbrott och skadegörelse minskar. ■

**Nationella Trygghetsundersökningen 2018 av BRÅ, Brottsförebyggande rådet.*

Nationella trygghetsundersökningen (NTU) genomförs varje år och underlaget utgörs av cirka 74 000 personer som svarar på frågor om utsatthet för brott, otrygghet och oro för brott, förtroende för rättsväsendet och erfarenheter av kontakter med rättsväsendet. Källa: BRÅ.





Enkelt att hitta rätt färg
Med Nordsjös Colour Tester går det snabbt och enkelt att prova vilken färg man föredrar att måla om med. Färgen är vattenburen och kommer med en miniroller. Finns i 49 olika kulörer.
nordsjo.se



Marksten med dränering
Starka har tagit fram en permeabel markstensanläggning som via perkolationsöppningar hjälper till att dränera regnvattnet till underliggande lager.
starka.se

Skruvmejsel med fart
Skruva minst två gånger så snabbt med speedE från Wiha. Med inbyggd motor i handtaget underlättas arbetet avsevärt.
wiha.com/se





Stark och tålig mot fukt
Väggskivan EliteX passar perfekt till förråd, källar- och vindsutrymmen. Den kräver ingen ytbehandling, passar i rum med högre luftfuktighet och är stark och solid.
forestia.byggmagroup.se



Arbetslampa på stativ
Bärbar lösning som underlättar arbetet i de flesta utrymmen. Arbetslampan är batteridriven och lätt att bära och ställa upp.
milwaukeetool.se

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

Avloppsteknik Svenska AB

BRANDEXPERTEN
Heltäckande på säkerhet



FOTO: STEFAN TELL

– I dagsläget har vi ett bra styrelsegäng med människor som är så kunniga och engagerade i vår gemensamma boendemiljö, säger Ylva Hällen, författare, På Spåret-deltagare och programledare.

TIDIGARE DELTAGAREN I ”PÅ SPÅRET”, YLVA HÄLLEN:

”Ett bra gäng i min brf-styrelse”

Ylva Hällen har börjat finna sig till rätta i sin bostadsrättsförening i Norra Hammarbyhamnen dit hon flyttade för två år sedan.
– I dagsläget har vi ett bra styrelsegäng med människor som är så kunniga och engagerade i vår gemensamma boendemiljö. Flera av dessa är äldre personer, många pensionärer bor här och jag tror att om man vistas mycket i sitt bostadsområde så engagerar man sig mer i sin hemmiljö, säger hon.

AV **MAJ STABERG-DALMAN** • FOTO **STEFAN TELL** OCH **MAJ STABERG-DALMAN**

Fruktträd som de boende kan plocka äpplen från på sommaren på innergården, ordentliga cykelförråd på gården och nya aktiviteter på gården sker regelbundet. Att det är en engagerad styrelse i Riksbyggen Brf Hammarby Strand i Stockholm vittnar även den fina hemsidan om, där man är snabb med att gå ut med vad som händer i föreningen. Hemsidan länkar även till Stockholmskällan, där man hittar bilder från hur området såg ut en gång i tiden med kartor och historik.

Författaren, programledaren och På Spåret-deltagaren Ylva Hällens lägenhet ligger ett stenkast från Hammarbykanalen där båtarna sakta tuffar förbi denna småkalla vinterförmiddag. Samtidigt har hon en vacker vy över skidbacken tvärsöver kanalen. Det tog inte många sekunder för Ylva Hällen att bestämma sig för denna lägenhet för två år sedan. Här skulle hon bo!

– Den som bor högt upp i huset ser himlen men har ingen kontakt med vad som händer på marken. Likaså om man bor marknära, då kan det vara svårt att få se en skymt av en blå himmel. Här har jag både och, säger hon och pekar ut över vattnet där en passagerarbåt just lämnar hamnen i Hammarby Sjöstad på andra sidan kanalen.

EN NY SÄSONG AV PÅ SPÅRET med en miljonpublik går just nu på tv men denna gång får vi inte se Ylva Hällen tävla. Hon har hittills deltagit hela tre gånger och varenda gång har hon tagit sig till en tredjeplacering. Många av oss tittare undrar hur de tävlande kan vara så duktiga och pålästa inom så skilda ämnesområden. Är man lite av en kalenderbitare eller har deltagarna ett exceptionellt gott minne?

Det Ylva Hällen har på handen är att hon har lätt för att identifiera kartor och att hon har rest mycket i hela världen. Hon har även bott långa tider utomlands då hennes mor arbetade som biståndsarbetare. Bland annat bodde familjen i Indien och Bangladesh. I Prag bodde Ylva Hällen i två år och i England gick hon gymnasiet på internatskola.

– För att förbereda mig för deltagandet i ”På Spåret” så gjorde jag ofta som så att jag öppnade en kartbok och tittade på kartorna. Jag försökte memorera mina långresor i bland annat Sydamerika.

YLVA HÄLLEN
Ålder: 46 år.
Bor: Norra Hammarbyhamnen.
Gör: Författare, programledare, låtskrivare och illustratör.



FOTO: MAJ STABERG-DALMAN

Att det är en engagerad styrelse i Riksbyggen Brf Hammarby Strand i Stockholm vittnar även den fina hemsidan om där man är snabb med att gå ut med vad som händer i föreningen.



Böckerna om landet Ylvania är fantasy – en sagovärld där fyra barn tillsammans ska stoppa ondskan. Temat är vänskap och att ha tro på sin egen förmåga. Ylva Hällen på balkongen i Hammarbyhamnen i Stockholm.



Ylva Hällens lägenhet ligger ett stenkast från Hammarbykanalen där båtarna sakta tuffar förbi denna småkalla vinterförmiddag.

Hon berättar att det är bra att gå igenom sina specialkunskaper, exempelvis om man är väldigt duktig på tårtor och fördjupa sina kunskaper i det ämnet. Helt enkelt göra en kortare repetition av de kunskaper man samlat på sig i livet.

– Att läsa in sig på en massa saker som årtal och namn fungerar inte för du vet aldrig vilket ämne som kommer upp. Det kan ju vara hundutställningar, akvariefiskar, bokbinderi – ja vad som helst. Jag har alltid älskat kartor sedan jag var liten och min medtävlare, Anna Charlotta Gunnarsson som är journalist, författare och programledare, är väldigt allmänbildad så vi utgjorde ett bra team.

I hela 17 år har Ylva Hällen arbetat på SVT som programledare för barnprogram och nu senast såg vi henne som lucköppnare för julkalendern 2018. I sina program har hon hittat på egna sagor så steget till att skriva ned berättelserna borde inte vara så långt.

– När jag gör berättelser för barn så blir det ganska enkla historier men att skriva en hel bok kändes som en alldeles för svår uppgift att ta sig an, säger Ylva Hällen med ett stort leende.

SLUMPEN, ELLER OM man så vill, ödet, ville något annat då hon på en fest stötte ihop med Albert Bonnier på Bonniers Förlag. Han hade sett Ylva som programledare i Bolibompa - gillade hennes berättelser och frågade henne om det även var hon som skrev manus. Det gjorde hon ju och då sa han: ”Du borde skriva böcker!”

I Ylvas värld fanns då inte en tanke på att skriva en bok men hon fick Albert Bonniers visitkort. Innan hon ens hann ta kontakt mailade han henne dagen därpå och förklarade allvaret i sitt förslag.

– Då började en tanke gro, att jag faktiskt hade väldigt lätt för mig att hitta på historier och att det var det roligaste jag visste att sysselsätta mig med. Jag





FOTO: STEFAN TELL

– För att förbereda mig för deltagandet i ”På Spåret” så gjorde jag ofta som så att jag öppnade en kartbok och tittade på kartorna. Jag försökte memorera mina långresor i bland annat Sydamerika, säger Ylva Hällen.

BRF HAMMARBY STRAND

Föreningen består av två fastigheter:

Tobaken 2 (Tegelviksgatan 61-69, Tengdahlsgatan 41-49).

Tobaken 3 (Tegelviksgatan 55-59, Nackagatan 14-22).

216 lägenheter och fem lokaler.

Från början var det två skilda projekt med Riksbyggen och PEAB som byggherrar för varsin fastighet. Tanken var då att det skulle bli två olika föreningar med en gemensamhetsanläggning i mitten; gården och garaget. Riksbyggen tog på ett tidigt stadium över hela byggherreansvaret med PEAB som entreprenör.

Planarkitekt för hela projektet Sjöstaden var Jan Inghe-Hagström som bodde i föreningen under några år och har fått ett torg uppkallat efter sig på andra sidan kanalen.

Källa: Riksbyggen/ Brf Hammarby Strands hemsida.

skrev några sidor på försök och tydligen gick det hem hos förlaget.

Så Ylva Hällens morgonrutiner ändrades drastiskt. Från att ha kunnat ta en och annan sovmorgon började hon stiga upp två timmar före den övriga familjen för att kunna skriva i lugn och ro på sin bok. Det som sedan blev boken ”Ylvania – sagan om ljusbäraren.”

– Det var tufft i början att gå upp så tidigt trots att jag räknar mig själv som en morgonmänniska. Så småningom blev det något jag längtade efter: Att få sitta där i tystnaden med en kopp nybryggt kaffe med mörkret utanför fönstret.

Båda hennes böcker, ”Ylvania – sagan om ljusbäraren” och den senaste boken ”Ylvania – de stulna skuggornas tid” har kommit till på det här viset.

FRÅN OCH MED 2019 har hon sagt upp sig från SVT för att känna sig friare. Så nu kan hon skriva på heltid och/eller när inspirationen infinner sig och blanda skrivandet med tv-uppdrag.

Böckerna om landet Ylvania är fantasy – en sagovärld där fyra barn tillsammans ska stoppa ondskan. Temat är vänskap och att ha tro på sin egen förmåga.

– Att våga lita på att man klarar mer än vad man tror och att på ett magiskt sätt klara av mer saker än vad man gör har jag alltid drömt om.

För att testa ett kapitel ur den bok hon höll på att skriva läste hon kapitlet högt för sin yngsta son innan han skulle somna. Somnade han medan hon läste så förstod Ylva att berättelsen inte var spännande nog. Om sonen däremot var klarvaken, engagerade sig i berättelsen och ivrigt frågade när han skulle få veta hur berättelsen slutar … då visste hon att det var något bra hon skrivit. ■

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

Storholmen Förvaltning

Frågor rörande all typ av brf förvaltning.

Bolander & Co

Försäkringsmäklare

Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vem har ansvaret för skadan?

Jurideko

Experter på juridik för bostadsrättsföreningar.

Gerox

Bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning

Corvara

Skadeservice med specialkompetens. Allt från brand- och vattenskador, till sanering och torkning.

Avloppsteknik

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.

Storholmen Förvaltning

Berättar om underhållsplanen kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring bostadasrättslagen och stadgefrågor

GR-Avloppsrensning Söderkyl

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

VÅRDSLÖS MED VÄGGLÖSS?

Jag är ordförande i bostadsrättsföreningen Varvsholmen i Kalmar och har följande fråga. Enligt 7 kap. 5 § bostadsrättslagen gäller följande: ”Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller någon som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.”

Jag undrar om en bostadsrättshavare gjort sig skyldig till vårdslöshet eller försummelse om denne fått med sig vägglöss hem i resväskan efter en utlandsresa och lössen kommit in i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen Varvsholmen

Det kan inte anses vara vårdslöst om man har råkat få med sig till exempel vägglöss hem efter en resa. Däremot är medlemmen skyldig att anmäla misstanke om ohyra som till exempel vägglöss till föreningen.

Storholmen Förvaltning AB

PROBLEM MED SILVERFISKAR

En medlem har problem med långsprötade silverfiskar. Tydligen ett vanligt problem i nybyggda fastigheter. Detta har pågått i sju år och styrelsen har agerat från dag ett. Vi har både haft samarbete med Anticimex och en byggfirma under alla år. Anticimex rekommenderade oss att riva upp alla golv (parkett) i hela lägenheten (en fyra), och byggfirman tätade. För att kompensera vår medlem betalade vi ett helt nytt parkettgolv som var av bättre kvalitet än det befintliga. Vi tog även kostnaden för återställandet av golven.

Anticimex och byggfirman säger att de inte kan göra mer. Men vår medlem är fortfarande inte nöjd utan hittar fortfarande silverfiskar. Fram till nu har föreningen lagt ut över 300 000 kronor på detta. Nu kommer



även vår medlem med ett krav via en advokat. Han vill ha sänkning av årsavgiften med 85 000 kronor och ersättning av förlorad arbetsinkomst. Detta motsätter vi oss. Styrelsen har inte på något vis varit försumlig. Vi har agerat hela tiden. Är vi skyldiga att ersätta vår medlem? Hur går vi vidare?

Brf:Musetten Göteborg

Det krävs en hel del för att en bostadsrättsinnehavare ska ha rätt till nedsättning av avgiften. Vi rekommenderar styrelsen att skaffa sig ett eget juridisk ombud i frågan.

Storholmen Förvaltning AB

JÄMFÖRA OLIKA ERBJUDANDEN

Det vore intressant att se en jämförelse mellan olika försäkringsbolags försäkringserbjudande för bostadsrättföreningar, då det gäller innehåll och kostnader.

Brf Hemfjällsbyn

Det är precis det som sker i samband med en försäkringsupphandling via en försäkringsförmedlare. Det går inte att göra en generell jämförelse, utan varje förening har sina egna förutsättningar hos försäkringsbolagen. Du är välkommen att kontakta mig om du är intresserad av en kostnadsfri jämförelse för just din förening.

Eric Rubenson, Bolander & Co

BRANDEXPERTEN
Heltäckande på säkerhet

När kontrollerade du din röklucka senast?

Rökluckan har en viktig del i en byggnads brandskydd. Vid de allra flesta bränder är det röken som orsakar störst skada. I en rökfylld lokal bildas ofullständigt förbrända gaser som i sin tur ger upphov till ytterligare brandspridning och explosionsrisk.



En väl fungerande brandventilation evakuerar effektivt farliga rökgaser och kan därmed rädda både människoliv och stora materiella värden.

Erfarenheter och undersökning visar att många rökluckor inte fungerar eller öppnar som det är tänkt. I vissa fall har upp till hälften av de installerade luckor inte gått att öppna.

Rökluckor skall kontrolleras en gång per år i enlighet med SS 883007:2015. Kontrollen ska ske enligt SVEBRAs riktlinjer och SS 883007:2015. Brandexperten levererar nya luckor, renoverar äldre luckor och byter ut gamla och skadade luckor till nya och moderna brandgasventilatorer.

Systematiskt brandskyddsarbete – SBA

Som en följd av lagstiftningen ställs även krav på att ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA, ska bedrivas. SBA innebär att man på ett organiserat sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet i en organisation.



Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) gäller alla organisationer, oberoende av storlek och verksamhet. Ledningen har det yttersta ansvaret, men säkerhetsansvarig, brandskyddsansvarig, skyddsombud och övrig personal är viktiga medarbetare i sammanhanget.

Vi vet hur viktigt det är med skräddarsydda och flexibla lösningar som utgår från din verksamhets specifika behov. Vi kan till exempel erbjuda SBA utbildning i er egen verksamhet i den miljö ni ska utöva brandskyddskunskaperna i. Detta är ett kostnadseffektivt sätt då det innebär färre avbrott av er arbetstid.

Vi erbjuder också ett unikt Webb baserat verktyg som hjälper dig med ditt SBA arbete, systemet är också uppbyggt för att hjälpa dig med ditt SAM arbete i form av skyddsronder

Brandexperten AB
Org.nr 556638-0282
Bg 5788-7101

Företaget innehar F-skattesedel

Joakim Runesson 070-600 15 97
joakim.runesson@brandexperten.se

Stockholm 08-720 29 00
Norrköping 011-29 90 00
Lund 046-29 44 00
Kristinehamn 0550-829 00
www.brandexperten.se

Göteborg 031-13 48 00
Motala 0141-20 85 00
Kalmar 0480-41 15 10
Östersund 063-10 56 00
info@brandexperten.se

Linköping 013-29 90 00
Jönköping 036-12 30 00
Sundsvall 060-15 09 00
Service 020-29 90 00



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 **JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Fråga 1: Är det möjligt att upplåta mark med bostadsrätt?
A. Ja, men enbart om den upplåts i anslutning till hus eller del av hus.
B. Ja, men enbart om den upplåts samtidigt som hus eller del av hus.
C. Nej, mark tillhör alltid föreningen.

Fråga 2: Vad stämmer om ansvarsfrihet?
A. Om styrelsen inte beviljas ansvarsfrihet på ordinarie föreningsstämma så kan styrelsen istället beviljas ansvarsfrihet på en senare extra föreningsstämma.
B. Det är möjligt att enbart ge delar av styrelsen, eller enstaka styrelseledamöter, ansvarsfrihet.
C. Om stämman beslutar att inte ge styrelsen ansvarsfrihet på grund av att styrelsen misskött sitt arbete så måste stämman väcka en skadeståndstalan mot styrelsen.

Fråga 3: Vad måste finnas med i en bostadsrättsförenings firma?
A. Namnet på fastigheten där bostadsrätterna finns.
B. Det finns inga formkrav angående namnet.
C. Ordet ”bostadsrättsförening”.

Fråga 4: Vilket beslut av hyresnämnden får inte överklagas?
A. Medlemskap i föreningen.
B. Andrahandsuthyrning.
C. Utdömande av vite.

Fråga 5: När måste en bostadsrättsförening upprätta en ny ekonomisk plan?
A. När en väsentlig händelse sker som påverkar föreningens ekonomi då nya bostadsrätter ska upplåtas.
B. Efter 25 år.
C. Aldrig.

Fråga 6: Vilket av följande alternativ har styrelsen inte mandat att besluta om?
A. Ökning eller minskning på medlemmarnas kollektiva årsavgiftsuttag.
B. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen.
C. Ökning eller minskning på medlemmarnas insatser.

Fråga 7: Vad stämmer om en revisor?
A. En revisor behöver inte vara auktoriserad, men behöver däremot ha en godkänd revisorsexamen.
B. En revisor kan inte avsäga sig sitt uppdrag eller bli avsatt i förtid.
C. Föreningens revisor behöver lämna en revisionsberättelse till föreningsstämman, men behöver däremot inte fysiskt närvara vid densamma.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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



ERIC RUBENSON – SKADEJURIST

Sedan 2006 har jag skrivit om skador och försäkring i tidningen Borätt. Under åren har många olika typer av skador och problem avhandlats och flera principiellt viktiga domar har också kommenterats. Glädjande nog har spalten fått ett mycket positivt mottagande, vilket tyder på att behovet av information på detta område är stort bland bostadsrättsföreningarna. Därför kommer jag att fortsätta svara på läsarfrågor och bevaka rättsutvecklingen i denna spalt och tar tacksamt emot nya frågeställningar från er. skadefragan@borattforum.se

Jag fick ett läckage från ett element i min lägenhet som gjorde att hela parkettgolvet i vardagsrummet fick rivas upp och ersättas med ett nytt golv. Nu säger föreningen att kostnaden för det nya golvet är mitt ansvar och att jag ska anmäla det på min försäkring. Men i våra stadgar står ju att jag bara har ett målningsansvar för elementet, resten ska föreningen stå för. Det måste väl betyda att föreningen ska stå för mitt nya golv?

Nej, tyvärr är det inte så. Som medlem har du ett underhållsansvar för skador på din lägenhet och det innebär att det nya golvet blir en kostnad för dig och din försäkring. Det stämmer att föreningen har underhållsansvaret för elementet (förutom målning, vilket faller på ditt ansvar), men det betyder inte att föreningen också blir ansvarig för den skada som uppkommer på ditt golv om elementet skulle läcka. Underhållsansvaret för elementet betyder bara att föreningen måste stå för reparation/utbyte av elementet när behovet uppstår.

SITUATIONEN KAN LIKNAS med när vattenskada uppkommer på grund av att ett badrum läcker. Som medlem har man ju underhållsansvaret för badrummets yt- och tätskikt och inte sällan menar föreningen då att medlemmen också automatiskt borde bli ansvarig för föreningens kostnader för att torka vattenskadan som uppstår i golvbjälklaget. Men så är det inte. Medlemmens underhållsansvar gäller endast för lägenheten, inte för skador utanför lägenheten. Gränsen går således vid lägenhetens yt- och tätskikt och därmed omfattas inte golvbjälklaget av medlemmens underhållsansvar. För att medlemmen också skulle bli ansvarig för skadan i golvbjälklaget måste man konstatera en skadeståndsskyldighet för medlemmen enligt Skadeståndslagens regler, det vill säga att skadan beror på en vårdslöshet/försumlighet från medlemmen. Men om badrummets yt- och tätskikt ser ut att vara i dugligt skick kan medlemmen inte anses ha varit vårdslös. För att en skadeståndsskyldighet ska kunna konstateras krävs mer, till exempel att badrummets yt- och tätskikt har tydliga skador och att medlemmen, trots detta, fortsatt att utsätta ytskikten för vatten i stora mängder.

OM VI GÅR TILLBAKA till elementet skulle man kunna tänka sig att föreningen, på liknande sätt, skulle kunna bli ansvarig för skadan på ditt golv om man kan visa att föreningen varit försumlig i sitt underhåll av elementet. I praktiken är detta dock svårt. I princip skulle det betyda att läckaget har upptäckts på ett tidigt stadium, innan golvet blivit skadat, anmälts till föreningen men föreningen har trots detta inte åtgärdat felet inom skälig tid.

I BOSTADSRÄTTSLAGEN finns ett par viktiga undantag för medlemmens underhållsansvar. I 7 kapitlet 12 § sägs nämligen att föreningen i normalfallet står för alla reparationer till följd av brand- eller vattenledningsskada. Då inställer sig frågan – är det inte fråga om en vattenledningsskada när elementet läcker då? Nej, det är det inte. Det var precis en sådan skada som var bakgrunden till Högsta Domstolens beslut (Mål nr Ö 4023-05), där man slog fast att begreppet vattenledningsskada i Bostadsrättslagens mening endast avser skada på trycksatta tappvattenledningar, inte läckage från ledningar och anordningar för värme, spillvattenledning, diskmaskin eller andra apparater. ■

NISSES KRÖNIKA:

0,49 % – matchar din förening denna ränta på sina lån?

JAG FÖRUTSÄTTER ATT det finns många duktiga kassörer som också har sett till att få denna låga ränta hos sin bank. Men jag har ännu inte hört talas om någon annan. För många bostadsrättsföreningar skulle en ränta på 0,49 procent innebära hundratusentals kronor i lägre räntekostnader varje år. Det förutsätter dock att man, för det första, vet att det är möjligt att få en så låg ränta, och för det andra, att man tror på att det går att övertyga sin bank att gå med på dessa villkor. Sedan måste man nog ha förmågan att våga pruta (det vill säga att förhandla). Om din förening har en sund ekonomi är det naturligtvis ännu lättare att övertyga banken.

Redan i min första krönika, nr 2/2018, nämnde jag i förbigående möjligheten till denna låga ränta. Men då jag inte fick någon reaktion alls på detta så tänkte jag att det inte var någon som var intresserad. Kanske hade alla föreningar redan skaffat sig denna låga ränta – eller kunde det vara så att alla trodde att det var ett skrivfel? Eller var det kanske ännu värre (att alltför få kassörer eller föreningar brydde sig om att ens försöka lägga ner lite tid och arbete för att förbättra föreningens ekonomi).

DET FANTASTISKA MED konstruktionen av detta lån är att räntan fortfarande ligger kvar på 0,49 procent, även efter Riksbankens senaste räntehöjning i december 2018. Inte nog med det – lånet är konstruerat så att referensräntan måste gå upp ytterligare 0,10 procent (från den 8/1 2019) innan räntan på detta lån går upp överhuvudtaget. Enligt de senaste signalerna från Riksbanken kan det dröja ett bra tag till innan detta inträffar.

I min krönika i nr 5/2018 berättade jag också om hur det ganska lätt går att få ner flera kostnader genom att lära sig att pruta. I min krönika i nr 2/2018 redovisade jag hur man ganska enkelt kan sänka sina kostnader med 90 000 kronor på tre olika poster. Då återstår ändå många andra möjligheter att sänka kostnaderna med ytterligare åtminstone 50 – 100 000 kronor per år – men detta kräver lite mer arbete.

EN KASSÖR SOM tar sin uppgift på allvar bör inte nöja sig med att bara rutinmässigt skriva under inkommande fakturor. Varför inte motivera föreningens kassör genom att erbjuda provision om han/hon lyckas förhandla fram sänkningar av föreningens kostnader. Det innebär ju trots allt en hel del extra arbete. Föreningens kassör blir då mer motiverad och föreningen får samtidigt en bättre ekonomi. Kanske kan en del av föreningens förbättrade ekonomi avsättas till personalvård för de övriga ledamöterna i styrelsen. Alla kommer att tjäna på det. Alternativet kan vara att anlita en utomstående konsult som gör jobbet mot en rimlig provision? Det kommer definitivt att bli en av föreningens smartaste och mest lönsamma investeringar.

Hör gärna av dig till Borätt om din förening har lyckats med en ännu lägre ränta än 0,49 procent.

/ Nisse

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 Sjöberg på elisabeth.sjoberg@storholmen.se. Eller på 070-798 83 88.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

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