NR 2/2020 • ÅRGÅNG 36 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Att tänka på inför
ÅRSSTÄMMAN

Den asfalterade gården blev en
GRÖN OAS

NY TEKNIK
Sveriges första djupgeometri-anläggning

ANNIKA TELLÉUS:
”Jag var helt inställd på att köpa en annan lägenhet”



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Fyra steg till elbilsladdare:



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

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

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

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

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

forfragningar@gullikssonsel.se
www.gullikssonsel.se

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

Gullikssons El

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 2/2020 • 36:e årgången

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

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

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Felix Ek
Jenny Fagerlund
Johan Hagelqvist
Leif Hässel
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Caroline Säfstrand

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

Nu är det dags att hjälpas åt

Jag tänker ofta på hur fantastiskt trevligt det hade varit att bo i en fastighet som producerar mer energi än den förbrukar. En fastighet som har noll kronor i energikostnader, och kanske till och med tjänar pengar på sin energi. Med framtidens energilösningar kan det faktiskt bli verklighet. De senaste åren har solcellsanläggningar varit en populär investering. Bara under 2019 ökade antalet anläggningar i Sverige kraftigt. Men nu har en helt ny typ av energilösning tagit sig till Sverige, och på sidan 32 kan ni läsa mer om det.

Många föreningar tampas i dag med problematiken kring föreningsstämman. Pandemin har medfört restriktioner som gör det svårt att hålla årsstämman i vanlig ordning. På sidan 22 kan ni hitta information om vad som gäller, och hur ni kan göra för att genomföra er årsstämma.

Pandemin har påverkat de flesta på ett eller annat sätt, och för att klara oss igenom detta måste vi hjälpas åt. Hjälp de äldre i föreningen med att handla mat eller mediciner. Hitta lösningar för att minimera smittspridningen i föreningens byggnader. Håll medlemmarna uppdaterade.



Vi på Borätt Forum vill också hjälpa till, därför har vi skapat en expertpanel som alla våra prenumeranter har tillgång till via vår hemsida **www.borattforum.se**. Där kan ni till exempel få hjälp av en jurist för att reda ut hur er förening ska hantera de problem som uppstått på grund av pandemin.

Om er förening bara har ett exemplar av tidningen är vårt tips att låta den rotera i styrelsen, på så sätt kan alla i styrelsen läsa tidningen och ta del av all kunskap. Och vill ni få tillgång till ännu mer kunskap, erbjudanden och annat gott kan er styrelse bli premiummedlem. Det blir ni enklast via **www.borattforum.se** eller genom att kontakta oss på **info@borattforum.se.**

Jag hoppas ni kan hitta ett sätt att njuta av försommaren på, även om det kanske blir svårare än vanligt för många. Men det gäller att vara kreativ. Nu kanske det är ett perfekt tillfälle att genomföra den där idén med balkongen som aldrig blivit av?

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

Nätverk för styrelser i bostadsrättsföreningar

Att träffa styrelsemedlemmar ifrån andra föreningar ligger högt upp på önskelistan, att ta del av andras erfarenheter, tips och råd.

Nu kan du vara med och skapa den moderna bostadsrättföreningen tillsammans med andra styrelser i vårt nätverk för styrelser i brf. Vi finns i Malmö, Göteborg och Stockholm!

Aktuella ämnen:
• Digitalisera föreningen för attraktivare boende
• Optimera energianvändingen – lär av de bästa
• Om föreningen vore ett företag – hur skulle du driva den då?

”Kraven ökar på styrelsernas professionalism. Det finns lärdomar att hämta från andra styrelser, men de flesta styrelser lever sitt eget liv. Om vi samlar kraften från flera styrelser så kan styrelser lära av varandra, bli starkare i styrelsearbetet och skapa en attraktivare förening.”

Fredrik Dansk
Nätverksansvarig

Detta nätverk vänder sig till dig som utmanar gränser och etablerade sanningar. Hur ska styrelsen göra för att fånga vardagsinnovationen? Hur ska styrelsen göra för att hitta de bästa och mest attraktiva lösningarna för den egna förening? Hur ska styrelsen balansera rent underhåll och moderna satsningar? Hur kan engagemanget ökas i föreningen? Hur görs styrelsearbetet attraktivt?
Som deltagare i nätverket får du insikter, förhållningssätt och verktyg som hjälper dig att utveckla och fånga kraften i utvecklingen av den verksamhet som du leder och som faktiskt värderas till mångmiljonbelopp.

Anmäl dig till info@borattforum.se

Välkommen till något som du längtat efter!

Fredrik Dansk
info@borattforum.se

INNEHÅLL NR 2/2020

EKONOMI

Leif Hässel: Hur kommer pandemin att påverka bostadsmarknaden? 14
Ekonomispalten: Pandemin påverkar oss alla 16
Juridikfrågan: Bostadsrättsföreningar kan få stöd av staten 18
Juridikfrågan: Vem ansvarar för skadan i lägenheten? 20

STYRELSEN

Årsstämman – detta gäller 22
Så hanterar bostadsrättsföreningarna sina lokalhyresgäster 24
Hur skulle det se ut om en bostadsrättsförening drevs som ett AB? 26
Styrelsearbete i orostider 27

TEKNIK

Framtidsteknik 28
Digitalisering ökar möjligheterna 30
Sveriges första djupgeotermianläggning 32
Svenskt företag först i världen med dynamiska glas 34

LIVET

Annika Telléus 36
Asfalterad gård blev grön oas 40
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

Behöver du ändra uppgift om bostadsrätts-föreningens styrelse?

Använd verksamt.se

20.000 av Sveriges bostadsrättsföreningar gör det redan.

Verksamt.se
Till företag från myndigheter

Bli premiummedlem i Borätt forum och få fina erbjudanden från våra partners!

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

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

hjärt-lungräddning.se

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

DAHL

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

Fixit!

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

COREPARK
Din partner inom parkering

Hjälper er brf med all parkeringsadministration och garanterar bästa tänkbara kundservice.

CLEANFRESH

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

Plastic produkter
VÄGSÄKERHET SEDAN 1963
WWW.FARTHINDER.NET

Är ni också trötta på att det är för höga hastigheter i ert område? Vi har flera olika lösningar så som Farthinder, Vägbommar, Hastighetsskyltar, Speglar, Stolpar m m. Besök vår hemsida eller ring oss direkt för den bästa lösningen.

cupola fire

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

Crawford CENTER

Garageportar som kännetecknas kvalitet, stil och säkerhet. Takskjutportar, Sidoskjutportar, Vipportar, Förrådsdörrar, Portautomatik, Garageportsautomatik, Tillbehör, Serviceavtal

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

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

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet

Erbjuder hög kvalitet inom fastighetsservice, Trappstädning, Flyttstädning, Garaggestädning, Garagespolning Klottersanering, Fasadtvätt, Soprumsanering.

DIMSON

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

SAMUELSSONS
VITVARUSERVICE
AKTIEBOLAG

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

TEKFAST.SE
Spara pengar på rena rörsystem

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

BRANDEXPERTEN

Smidigt SBA arbete. Säkerhetsföretag som hjälper att förebygga brand och personskador. Hjälper våra kunder att uppfylla alla lagkrav med arbetsmiljöarbete och brandskyddsarbete SBA.

AKUSTIKMILJÖ

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

Team JG
Byggbesiktning.nu

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

Meet Port
JOHANNESHOV

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

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

Ren känsla i
dina fastigheter

- utan bekymmer!

maries.se
PUTS & STÄD

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

Fastighetsboxar

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



Swebox

Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar

Entrétak

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



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

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

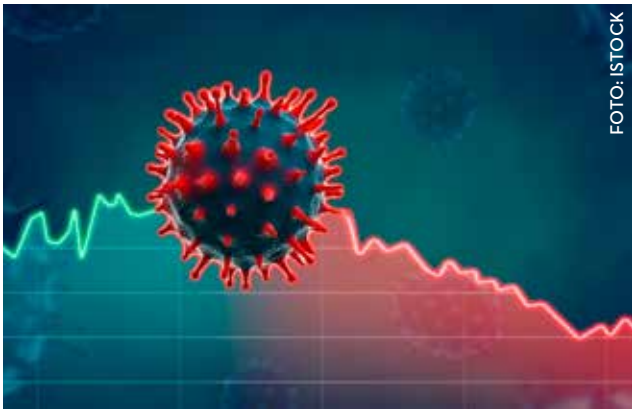


FOTO: ISTOCK

Coronaviruset påverkar bostadsmarknaden

I den senaste statistiken från Hemnet framgår det att bostadsrätter säljs snabbare än någonsin och att utbudet av bostadsannonser ökar.

Mediantiden för en försäljning i Stockholm är nu 12 dagar. I Göteborg har antalet bostadsannonser ökat med 29 procent. Erik Holmberg, analytiker på Hemnet, tror att stress för coronavirusets effekter på marknaden påverkar aktörernas inställning.

– Många säljare vill nog få klart affären så snabbt som möjligt på grund av att de inte vet vad som händer framöver, om det blir fler restriktioner och nedstängningar. Då får man hellre klart affären än väntar in något extra bud för att få några tusenlappar till. Vi ser också att budpremierna sjunker, vilket stärker den tesen. Även köparna är nog stressade, då många säljer sin bostad först och sedan måste hitta något nytt, säger Erik Holmberg.

Statistiken visar även att bostadsmarknaden i Göteborg har påverkats. Utbudet har ökat dramatiskt under den senaste. Totalt sätt har utbudet av bostadsrätter till salu ökat med 29 procent jämfört med samma tid förra året. ■

Tillfälliga regler för amortering av bolån

Finansinspektionen förslår nu att alla befintliga och nya bolånetagare ska få möjlighet till amorteringsfrihet till följd av den kraftiga nergången i svensk ekonomi. Förslaget föreslås gälla från 14 april till och med juni 2021.

– Vi gör ett undantag från amorteringskraven mer generellt, det vill säga att alla som omfattas av det tvingande amorteringskravet undantas fram till juni 2021. I klartext betyder det att hushåll som omfattas av kravet nu frigör flera tusen kronor som tidigare har varit bundet men som nu kan användas till annat, sa FI:s generaldirektör Erik Thedéen under en presskonferens.

– Det är ett exceptionellt läge. Hade vi haft en normal nergång i Sveriges ekonomi hade vi inte ändrat i amorteringskraven. Men nu ser vi en kris som kommer med stor ovisshet och därför är det läge att ändra i amorteringskravet, säger Erik Thedéen. ■

Stockholms fastighetsbolag inför gemensamma avfallskrav

Stockholms kommunala fastighetsbolag har tillsammans kommit överens om nya avfallskrav. Det handlar främst om hanteringen och återvinning av byggavfall. Syftet med kraven är att minska fastighetsägarnas påverkan på klimatet.

– Med de nya gemensamma kraven vill vi göra det lättare för våra byggentreprenörer att förebygga och hantera avfall. Genom att minska mängden byggavfall och återanvända avfallet som ändå uppstår kan vi minska vår klimatpåverkan, säger Helena Ulfsparre, miljöchef på Familjebostäder, ett av bolagen bakom de gemensamma kraven.

Några exempel på de nya kraven är källsortering direkt på arbetsplatsen och nya rutiner för att minimera avfall. Kraven anger också att materialåtervinning av "icke farliga" avfall ska uppgå till 70 procent.

– Våra erfarenheter hittills är att källsortering är det mål som är lättast att uppnå. Absolut svårast är att få ner avfallsmängden, säger Helena Ulfsparre.

Totalt är det sex fastighetsbolag som ställer sig bakom kraven; Stockholmshem, Svenska Bostäder, Micasa, Sisab, Fastighetskontoret och Stockholms Hamnar. ■

Bostadsrättsföreningen betalade ordförandens avgift – i sju år

En man i 75-årsåldern lät bostadsrättsföreningen betala hans avgift i sju år. Den totala summan uppgick till 250 000 kronor innan han avslöjades av en ny medlem i föreningen, rapporterar Göteborgs-Posten.

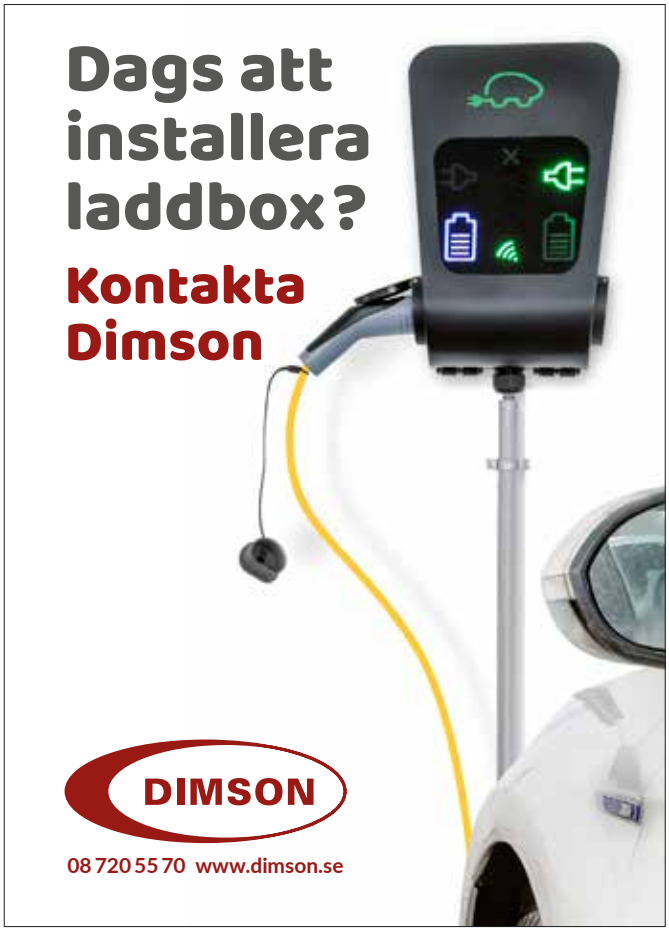
Mannen döms till villkorlig dom och 200 timmars samhällstjänst. Han döms för två fall av förskingring, grov trolöshet mot huvudman och sju fall av grovt bokföringsbrott.

Bostadsrättsföreningen, som ligger norr om Göteborg, berättar att allt uppdagades i samband med en årsstämma när en ny medlem i föreningen började ställa frågor om resultaträkningen som inte gav några vettiga svar. Efter en intern undersökning kunde medlemmarna konstatera att det saknades en avgift varje månad de senaste sju åren, ordförandens avgift.

Mannen har till sitt försvar sagt att "jag är den som skött allt i föreningen", men också att han hade rätt till en "extraersättning" utöver sitt styrelsearvode, eftersom han "rensat ogräs, skött trädgården, sopat och plockat skräp vid behov".

Tingsrätten skriver att om mannen dömts till fängelse istället för samhällstjänst och villkorlig dom hade han fått åtta månader. ■





GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se

GAFS

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

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

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

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

ISO-certifierade
GR Avloppsrensning AB

BRF fick föreläggande från Miljöförvaltningen – överklagade och vann

Det var i mars 2018 som bostadsrättsföreningen Linden i Landskrona kommun fick ett föreläggande från Miljöförvaltningen i samma kommun. Enligt Miljöförvaltningen hade fastigheten för lågt luftflöde i ventilationen, och fick därför krav på sig att säkerställa att ventilationen följde Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Men föreningen menade att fastigheten är från 1942 och att Folkhälsomyndighetens rekommendationer inte är anpassade för befintliga hus med självdragsventilation. Efter att ha drivit målet hela vägen till mark och miljödomstolen, med hjälp från HSB, kom till slut beskedet den 17 januari 2020. Domstolen gick på föreningens linje och upphävde miljöförvaltningens föreläggande.

– Domen är en lättnad. Den betyder oerhört mycket för HSB Landskronas bostadsrättsföreningar som har den här typen av hus. Och i förlängningen är den intressant för fastighetsägare i hela Sverige. Ifall domen inte överklagas kan den ses som vägledande i liknande fall, säger Mikael Jönsson, vd HSB Landskrona. ■

2000 hyresrätter kan omvandlas till bostadsrättsrätter

Moderaterna i Stockholms stad har beslutat att gå vidare med att sälja hyresrätter. Över 2000 hyresrätter kan nu komma att ombildas till bostadsrätter.

Totalt rör det sig om 22 stycken nybildade bostadsrättsföreningar.

– De totalt 42 godkända ansökningar som inkommit innefattar 3673 allmännyttiga hyresrätter. Det är alltså fler som är intresserade än vad våra beslutade kriterier tillåter. Beslutet ligger nu i händerna på boende i de 22 bostadsrättsföreningar som går vidare i processen, säger bostads- och fastighetsborgarrådet Dennis Wedin (M) till Fastighetsvarlden.se.

Men Emilia Bjuggren (S), oppositionsborgarrådet, anser att moderaternas bostadspolitik är ett rent haveri. I ett pressmeddelande säger hon att socialdemokraterna vill se fler hyresrätter.

– Bostadspolitiken i Stockholm är på väg mot ett fullständigt haveri sedan moderaterna tog över ansvaret. Det här kommer ytterligare försvåra för de många stockholmare som kämpar för att få en bostad och det i en tid när bostadskön fortsätter att växa. Istället för att minska antalet hyresrätter vill vi se ett tydligt fokus på att fler hyresrätter byggs och hyrorna pressas ner, säger Emilia Bjuggren (S). ■

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 35år.

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

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

Premiummedlemskapet inkluderar:

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

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

☑ Markera önskad prenumeration och posta till oss.

Eller skicka per mejl info@borattforum.se

Beställare / Brf

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

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

Borätt erbjuder två typer av medlemskap:

Borätt Premiummedlem 2000 kr år* ☐

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

Borätt Premium Digital 1000 kr år* ☐

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

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

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
Svarspost
20342265
121 36 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Pedersen

Hur kommer pandemin att påverka bostadsmarknaden?

Frågan gäller inte om, utan hur negativ och långvarig effekt corona-krisen kommer att ha på bostadsmarknaden. Fallande hushållsinkomster och förmögenheter kommer medverka till en dipp på bostadsrättsmarknaden.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**



LEIF HÄSSEL

Arbetat med kapitalförvaltning hela arbetslivet och varit kapitalförvaltningschef på en AP-fond samt Kammarkollegiet. Skrivit läroböcker i finans. Bor i bostadsrätt samt äger fastigheter privat och sitter i flera fastighetsbolagsstyrelser.

Kontakt: Info@borattforum.se

Långsiktigt kommer dock låga räntor under lång tid och en demografisk situation som skapar efterfrågan på boende, att både dämpa prisfallet och medverka till återhämtning. Bedömningar från konjunkturinstitutet antyder att vi ska räkna med en rejäl depression i både Sverige och globalt. Svensk tillväxt kan väntas falla med cirka fyra procent under året och arbetslösheten överstiga nio procent, en ökning om närmare 300.000 personer. Risken ligger nog dessutom på nedsidan. Naturligtvis får detta en negativ effekt på hushållens inkomster. Än värre ser det ut att bli i USA där arbetslösheten på två veckor stigit med sex procent. Eftersom vi inte har någon erfarenhet av liknande kris, samtidigt som det är ovisshet kring hur länge länder stängs ner, är osäkerheten i nuläget mycket stor.

Omsättningen på bostadsmarknaden har av naturliga skäl fallit markant. Det är väsentligt färre visningar, vilket är naturligt med tanke på att köpare dels är mer osäker om sin ekonomiska framtid, dels försiktigare att träffa andra potentiella köpare samtidigt som potentiella säljare drar sig för att ta hem intressenter som kan vara smittbärare. Just osäkerheten om hushållens framtida ekonomiska situation kommer att medföra fallande priser. Hur stora de blir är omöjliga att svara på, men kanske tio procent. Lägg därtill fallande aktiekurser, det vill säga att hushållens förmögenhet minskar, vilket även det lägger sorti på marknaden och särskilt för dyrare objekt. Nedanstående figurer visar ett tydligt samband mellan dels antal sysselsatta och bostadsrättspriser samt förändring i börskurser och förändringar i bostadspriser.



Bostadsrättspriser och antal sysselsatta i Sverige samt förändring över 12 månader på börs och bostadsrättspriser.

Det är inte bara småföretagare, hotell- och restaurangägare som har mycket svåra tider, utan vi kan konstatera att även mäklarbranschen kommer att få gå igenom ett stålbad. Vidare kommer troligen även ett antal bostadsrättsföreningar, vars avgifter till stor del består av uthyrning av lokaler, att uppleva ökad avgiftsosäkerhet. Minskade intäkter, till följd av konkurser eller rabatter, medför att avgifterna för medlemmarna kan tvingas öka.

JU LÄNGRE KRISEN PÅGÅR, desto större blir effekterna. Det är tur att bankerna är mycket välkapitaliserade och tål ökade kreditförluster. Men skulle de stiga markant vid ett scenario om stängda länder i flera månader, riskerar det att leda till högre bankmarginaler, läs högre avgifter hos föreningar eftersom låneräntor stiger.

En nedstängning i flera månader är emellertid inte mitt huvudscenario utan jag tror att en övergång till mer normal företeelse sker under de närmaste två månaderna. Vi återhämtar oss även denna gång, där räntor kan väntas vara fortsatt mycket låga under lång tid samtidigt som kraftfulla stimulanser påverkar hushåll och företag positivt, även om det är klen tröst för de som drabbats värst under krisen.

Byggandet av bostäder torde avstanna till följd av ökad osäkerhet och lägre priser. Ser vi det däremot på sikt kommer fortsatt låga räntor under lång tid och vår demografiska situation, med stor underliggande efterfrågan på boende, är det svårt att bli alltför negativ på några års sikt. Efterfrågan finns men troligen inte det närmaste året. ■

I Sverige sker över 3300 lägenhetsbränder varje år.*



DALOC
Säkra dörrar.

* Källa: NordicFireStatistics.org.
Siffran avser år 2017.

Pandemin påverkar oss alla

Nu är det allvar. Sällan eller aldrig har så många påverkats så mycket på så kort tid. Corona påverkar oss alla. Små företag, stora företag, hushåll och bostadsrättsföreningar. Alla påverkas vi av covid-19.

AV **ARTURO ARQUES**

Mest utsatta är småföretagare inom hotell och restaurang som fått se sin omsättning krympa till nästan ingenting. Konsultföretag inom tjänstesektorn, transportnäringen och många andra branscher drabbas också hårt. Det är hemskt.

Bostadsrättsföreningar med hyreslokaler påverkas också. Hårdast drabbas naturligtvis föreningar som har en stor andel hyresintäkter. Sitter du i styrelsen i en sådan förening är rådet att omedelbart ta upp frågan i styrelsen om att stötta hyresgästerna med anstånd med hyran eller hyresnedsättning. Det är bättre att få en inbetalning sent än inte alls, och det är bättre att få någonting än ingenting.

LÅNGSIKTIGT ÄR DET INTE hållbart men kortsiktigt kan det vara både rimligt och klokt. Kontakta Länsstyrelsen och se om föreningen är berättigad att få bidrag för en hyresrabatt. Men ännu viktigare än att rädda intäkter är att rädda liv. Särskilt utsatta riskgrupper som äldre och sjuka behöver vi ta särskild hänsyn till. Informera medlemmarna om vikten av att håll sig hemma, hålla avstånd till andra människor när man möts och att inte utsätta andra för smitta om man själv är drabbad av covid-19. Känner du dig dålig och är till exempel förkyld och har feber – ta inga risker utan utgå ifrån att du själv är smittad.

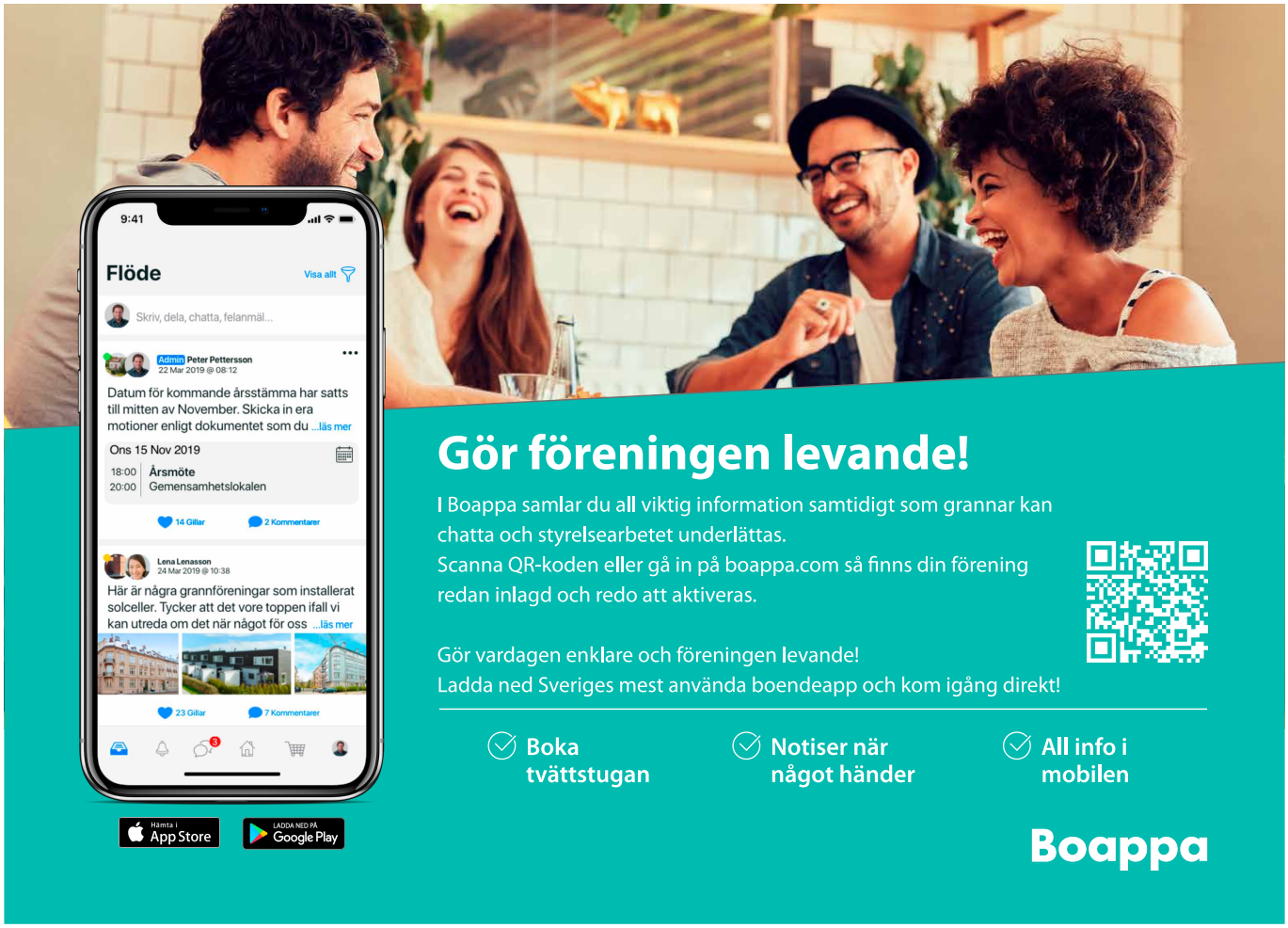
ERBJUD ÄLDRE medlemmar hämtning och lämning av mat, mediciner och annat livsnödvändigt. Tänk på att det är i dessa tider som vårt samhällsengagemang och omsorg om andra sätts på prov. Passa därför på att visa dina bästa sidor i denna mycket svåra tid. Tack och lov kommer en dag när allt är över. Och glöm inte att det finns ingenting ont som inte för någonting gott med sig. Genom att visa dina bästa sidor nu är chansen stor att du får nya vänner som kommer tacka dig för resten av ditt liv. ■



ARTURO ARQUES

Privatekonom på Swedbank & Sparbankernas privatekonom, VD Sparfrämjandet, olika chefsbefattningar på Handelsbanken, SEB och Nordnet. Bland annat Aktie- och optionsmäklare och kapitalförvaltningschef. Är Ordförande i Brf Stugan 2.

Kontakt: Info@borattforum.se



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

Utan också när det är 900 grader.



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

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Bostadsrättsföreningar kan få stöd av staten

För att minska kostnaderna för företag med stora svårigheter på grund av coronaviruset i sektorer som sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter föreslår regeringen ett stöd i syfte att underlätta och påskynda omförhandling av hyror. Inriktningen är att staten bär 50 procent av hyresnedsättningen, upp till 50 procent av den fasta hyran.

AV **ERIK OLSSON LIDMAN, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Stödet ska kunna sökas i efterhand och gälla för perioden 1 april till 30 juni och baseras på att fastighetsägare går med på att sänka hyran under det aktuella kvartalet.

Exempel: Om hyresgästens fasta hyra uppgår till 100000 kronor per kvartal och hyresvärden accepterar att sänka hyran till 50000 kronor, kan hyresvärden få ersättning från staten med ett belopp om 25000 kronor. Kompensationen ges med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran.

Vem kan ansöka om stödet?
Det är hyresvärden som via Länsstyrelsen ansöker om stödet i efterhand. En grundförutsättning för stödet är att hyresvärden har kommit överens med sin hyresgäst om sänkt hyra. Mer information om ansökningsförfarandet kommer i ett senare skede.

Vilka branscher är aktuella?
Regeringen har pekat ut sektorerna; sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter. Förordningen kommer specificera vilka sektorer som blir aktuella, baserat på SNI-koder, som är den kod som anges till Skatteverket när man registrerar sitt företag.

När förordningen väl är på plats, hur gör man då?
Det är hyresvärden som ansöker om stödet i efterhand hos länsstyrelserna. Ambitionen är att använda ett digitalt system, men formerna är under utveckling. Länsstyrelsen kommer ha ett samordningsansvar och administrera insatsen.

När kan de första utbetalningarna ske till de hyresvärdar som ansökt om kompensation?
Stödet beviljas i efterhand och innebär att den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni i utpekade utsatta branscher kommer att kunna ansöka om stödet för att kompensera en del av nedsättningen. Mer information om tider för ansökan och utbetalning kommer även det i ett senare skede.

När behöver hyresvärden och hyresgästen vara överens om hyressänkningen för att kunna söka stödet?
Hyresgästen och hyresvärden ska avtala om en nedsatt hyra för perioden 1 april till 30 juni. Avtalet ska ha slutits innan den 30 juni 2020.

Regeringen arbetar just nu med att ta fram ett regelverk för det kommande stödet. Då det handlar om statsstöd måste satsningen även godkännas av EU. Innan regelverket är på plats kan inga ansökningar om ersättning tas emot. Regeringen avser att ha en förordning klar i mitten på april. Den information som lämnas här är i alla delar preliminär i väntan på att förordningen beslutas. ■

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER



CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Dags att göra något åt taket?

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

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

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

Kontakta oss redan idag! 08 - 36 00 10

AAA

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

Vem ansvarar för skadan i lägenheten – föreningen eller bostadsrättsinnehavaren?

När skada uppkommer i en bostadsrättslägenhet uppstår ofta frågan vem som ska återställa lägenheten till sitt tidigare skick. Högsta domstolen har nyligen meddelat att bostadsrättshavaren ansvarar för reparation av innertak, även då skada uppkommit i en del av huset där föreningen haft underhållsansvar.

AV **ERIKA SVEDIN** OCH **ELVIRA FERRARINI, JURISTER PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN.**

BOSTADSRÄTTSLAGEN OCH STADGARNA. En bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Föreningen äger huset och lägenheterna. Medlemmen har dock en stark nyttjanderätt till lägenheten utan begränsning i tiden varför medlemmen trots att denne inte äger lägenheten, ändå ansvarar för underhållet av den.

Huvudregeln enligt bostadsrättslagen, BRL, är att föreningen ansvarar för att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick om inte ansvaret åvilar bostadsrättshavaren. Ansvarsfördelningen kan även anges i föreningens stadgar, så länge det inte sker till medlemmarnas nackdel.

ANSVARSFÖRDELNINGEN. Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet i lägenheten medan föreningen ansvarar för gemensamma utrymmen, det vill säga allt annat både i och utanför byggnaden. Till det inre underhållet i lägenheten räknas normalt golv, väggar, tak, inredning, glas och bågar i fönster samt inner- och ytterdörrar om inget annat anges i stadgarna.

I vissa fall ansvarar dock föreningen för att vidta och bekosta reparationer i lägenheten, exempelvis vid reparation av ledningar för avlopp, värme, el och vatten.

Skada som uppkommit genom föreningens vårdslöshet, exempelvis om föreningen varit medveten om en skada men inte vidtagit åtgärder, är också föreningens ansvar. Detsamma gäller omvänt, om en medlem haft vetskap om skada i lägenheten men inte gjort något för att avhjälpa skadan ansvarar denne för följdskador i gemensamma utrymmen.

NYTT AVGÖRANDE FRÅN HÖGSTA DOMSTOLEN

Högsta domstolen, HD, slog nyligen fast att bostadsrättshavarens ansvar för reparationer av den egna lägenheten är långtgående.

Ansvaret omfattar även fall där skada uppkommit både inne i lägenheten och i en del av huset där föreningen har underhållsansvar. Föreningen ansvarar då för att reparera delar av huset som inte tillhör lägenheten medan bostadsrättshavaren ansvarar för reparationer i lägenheten.

Bakgrunden var att en bostadsrättshavare meddelat föreningen att det läckte in vatten genom taket i lägenheten. Det konstaterades att läckaget uppstått till följd av otätheter i husets yttertak vilket lett till att bostadsrättshavarens innertak skadats. Föreningen bytte ut de skadade delarna av innertaket, men varken spacklade eller målade innertaket som byttes ut.





Elvira Ferrarini och Erika Svedin, jurister på Pedersen AB.

Pedersen

Skadan i lägenheten hade inte uppstått till följd av en vattenledningsskada vilket föreningen ansvarar för enligt BRL. Enligt stadgarna utgjorde målning och spackling av innertak bostadsrättshavarens ansvar. Det hade inte heller påstätts att föreningen brustit i underhåll eller orsakat skadan genom vårdslöshet.

HD ansåg att föreningen inte var ansvarig att återställa taket genom att spackla och måla.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR ÄR LÅNGTGÅENDE. HD:s dom visar på ett långtgående ansvar för den egna lägenheten. Bostadsrättshavaren ansvarar för all reparation och underhåll av den egna lägenheten medan föreningen ansvarar för gemensamma utrymmen, även då skadan uppkommit i en del av huset där föreningen haft underhållsansvar. ■

STYRELSE-ARBETET

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning



Årsstämman – detta gäller

En bostadsrättsförenings styrelse är skyldig att kalla till ordinarie årsstämma minst en gång om året. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets slut, vanligtvis senast den sista juni men det kan även vara vid en tidigare tidpunkt enligt bestämmelse i stadgarna, något som visat sig bli problematiskt på grund av rådande pandemi.

AV **JOHANNA KERN, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER** • FOTO **ISTOCK**

I föreningens stadgar och lag framgår vilka frågor som ska behandlas på årsstämman. Det handlar bland annat om beslut avseende årsredovisningen, beslut om ansvarsfrihet för styrelsen ska fattas och val av styrelse och revisor. Johanna Kern, Jurist på Jurideko Fastighetspartner, har svarat på några vanliga frågor som uppstått senaste tiden.

Vad händer om en planerad årsstämma inte kan genomföras?

Styrelsen kan besluta att ställa in en planerad årsstämma och underrätta alla bostadsrättshavare om detta. Sedan får en ny kallelse skickas ut i enlighet med kallelsetider som gäller för årsstämma i stadgar och lag. Om styrelsen inte kallar till årsstämma inom den tid som den ska hållas enligt stadgarna, kan medlem eller revisor ansöka om att Bolagsverkets i stället ska kalla till en årsstämma. Sannolikt kommer det vara ovanligt att denna möjlighet utnyttjas och det är även tveksamt hur Bolagsverket kommer agera vid sådana ansökningar i rådande situation. Om kallelse sker till en senare tidpunkt än vad som anges i stadgarna ska kallelsen även skickas med post till alla medlemmar vars postadress är känd för föreningen.

Måste stämman ställas in om det är för få deltagare?

I lagen finns det inte något krav på lägsta antal närvarande medlemmar för att beslut ska kunna fattas. Det räcker därmed med en ordförande, en protokollförare, som även kan vara ordföranden, och en eller två justeringspersoner i enlighet med stadgarna. Även beslut med särskild majoritet är oftast satt i relation till antalet röstande oavsett hur många som deltar på stämman. Ett fåtal beslut har majoritetskrav som är beroende av hur många som närvarar. Stämman kan själv fatta beslut om att skjuta upp en viss fråga eller fortsätta stämman vid senare tillfälle. En minoritet om en tiondel av samtliga röstberättigade kan avseende obligatoriska frågor på årsstämma också begära att beslut ska skjutas upp till en vid senare tidpunkt fortsatt stämma, som i så fall ska hållas inom 4–8 veckor.

Är det möjligt att genomföra en årsstämma med något alternativt förfarande?

Vi anser i första hand att förfaranden som exempelvis videokonferens lämpar sig för mindre föreningar då det finns praktiska och juridiska frågor som kan bli problematiska i större föreningar.

Vad rekommenderar Jurideko i denna situation?

Det vi på Jurideko Fastighetspartner råder föreningar till är framförallt att skjuta upp stämmor som skulle ha hållits i april till andra halvan av maj och juni, med förbehåll för att det kan komma att skjutas upp ytterligare till exempelvis september.

Detta är även i enlighet med flera av de stora bostadsrättsorganisationernas rekommendationer som är inriktade på att i första hand senarelägga årsstämmor till och med sista juni, som för de flesta föreningar är den senaste stadgeenliga tidpunkten årsstämman kan hållas. Något man också ska tänka på att är att maj-juni i första hand kan vara att föredra på grund av att ett eventuellt nytt utbrott av covid-19 kan komma i höst.

Vidare rekommenderar vi att gå ut med mycket information till de boende avseende planerna för stämman. Det kan utöver information om överväganden och beslut om tid och plats för stämman handla om till exempel vad som gäller för fullmakt

CHECK OK GRANBERGS
Byggkonsult & Besiktning

Statusbesiktning
Statusbesiktningar ger dels budgetunderlag för fastighetens kommande renoveringsbehov (underhållsplan) och dels underlag inför kommande byggåtgärder/renoveringar.

Entreprenadsbesiktning
Vi utför entreprenadsbesiktningar av både små och stora entreprenader.
Tex för: Stambyten, Badrum, Fasader, Balkonger, Fönster, Yttertak samt ombyggnad av vindsutrymmen eller lokaler till bostäder.

Med våra certifierade besiktningsmän och SBR ingenjörer får du som kund ett helhetstänk med personligt engagemang som få andra kan ge dig.

VÄLKOMMEN!

admin@byggbesiktning.nu

och vid stämman. Skicka gärna med en fullmaktsblankett för att underlätta för de boende att ta hjälp av annan medlem eller närstående, som enligt stadgarna får vara ombud. Detta är naturligtvis en särskilt viktig möjlighet för de som tillhör en riskgrupp eller som har sjukdomssymptom.

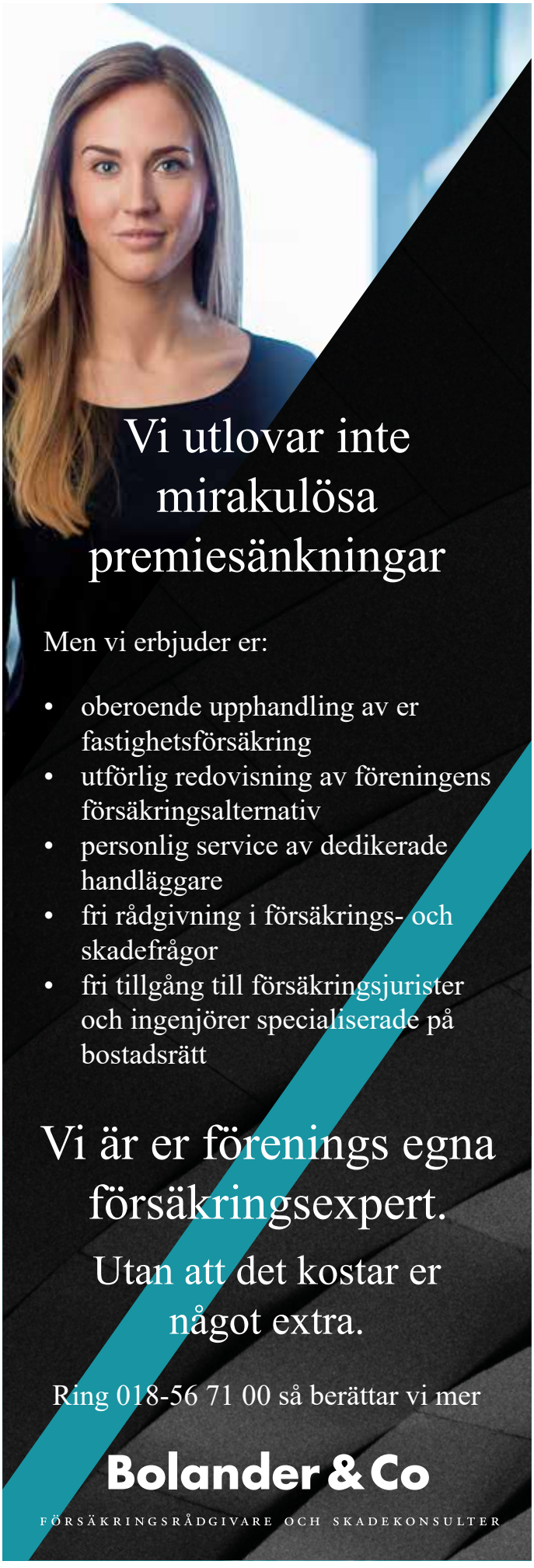
Den 3 april infördes en ny lag, Lagen om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Syftet är att det ska bli enklare att genomföra och medverka på en årsstämma. Lagen innebär bland annat att styrelsen kan utöka kretsen som får vara ombud, samt att styrelsen kan besluta om möjlighet för medlemmarna att poströsta.

NYA REGLER BETRÄFFANDE OMBUD

Oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en bostadsrättsförening inför en stämma nu besluta att medlemmarna har rätt till att anlita ett ombud som inte ingår i den krets som anges i bostadsrättslagen, samt om ett ombud får företräda fler än en medlem.

NYA REGLER BETRÄFFANDE POSTRÖSTNING

Styrelsen i en bostadsrättsförening får inför en stämma besluta om medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar. Det innebär att styrelsen i en bostadsrättsförening nu ges möjlighet att besluta om medlemmarna ska kunna utöva sin rösträtt genom poströstning. Poströstning sker genom att medlemmarna får ett formulär där de kan rösta ja eller nej till beslutsförslag. Det är upp till styrelsen att besluta om närmare riktlinjer kring hur poströstningen ska genomföras. ■





Så hanterar bostadsrättsföreningarna sina lokalhyresgäster

Många bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler har redan nu fått höra från lokalhyresgästerna att de behöver hjälp. På grund av pandemin har många verksamheter tappat intäkter och till följd inte haft tillräckligt med pengar för att betala hyresavgiften till fastighetsägaren. Borätt Forum har pratat med tre styrelsemedlemmar från olika föreningar om just detta.

AV **FELIX EK** • FOTO **ISTOCK**



GERT ABELT, ORDFÖRANDE BRF KROKEN 24/7

Har föreningen stött på några problem redan nu?
– En del av våra lokalhyresgäster har hört av sig och visat en önskan om det finns möjlighet till anstånd för april månad. Vi har än så länge skickat vidare det till våra jurister i hopp om ett rättvist avtal mellan oss och våra hyresgäster.

Hur går dialogen i styrelsen?
– Än så länge har det inte uppstått några verkliga problem för styrelsen. Vi är avhållsamma med att bestämma något innan vi är säkra på hur saker och ting kommer utvecklas. Om det är så att ytterligare förfrågningar om anstånd eller sänkt hyra tillkommer tar vi ett gemensamt beslut då.

Hur ska ni hjälpa era lokalhyresgäster?
– Mer än eventuellt anståndet gör vi inte just nu, men om ett eventuellt stödpaket från regeringen skulle bli en verklighet kan reducerade hyror vara en lösning. Vi kan inte ta beslut som skulle kunna orsaka skada på föreningens ekonomi och förhåller oss därför i dagsläget passiva.

Hur påverkas föreningens ekonomi långsiktigt?
– Än så länge har vi inte sett någon markant påverkan. Däremot om detta skulle bli en långtgående process finns det en risk att föreningens likviditet skulle bli lidande. Men som sagt har vi inte sett några sådana tendenser ännu.

LOVE CARLSSON, ORDFÖRANDE BRF SÅGEN

Har föreningen stött på några problem redan nu?
– Ja, en av våra hyresgäster har drabbats hårt i och med coronaviruset. Där har verksamheten hört av sig och ber om hjälp med att vi ska sänka hyran. Vi försöker hjälpa till så gott vi kan men försöker hålla oss inom rimliga gränser.

Hur går dialogen inom styrelsen?
– Vi hoppas på att få hjälp av vår förvaltare Storholmen förvaltning och Borätt Forum om vad som är rätt att göra i denna situationen. Sen vill vi gärna se hur situationen utvecklar sig. Kommer regeringen ut med ett stödpaket som ger oss möjlighet att reducera hyran kan ju situationen ändras för våra hyresgäster. Men för tillfället förblir vi avvaktande.

Hur ska ni hjälpa era lokalhyresgäster?
– I dagsläget har vi inte vidtagit några särskilda åtgärder. Vi har haft som förslag till en av våra hyresgäster om att låta dem vänta med att betala in sina hyror och sedan sprida ut kostnaden vid senare hyror men det gick de inte med på. Det kan självklart bli tråkigt mellan parterna men de har ett kontrakt och hyran därmed betalas.

Hur kommer viruset påverka föreningen långsiktigt?
– Vi hoppas och tror att de rådande omständigheterna inte kommer påverka oss långsiktigt. Det finns ingen anledning att i dagsläget vara orolig.

MATHIAS JONSSON, ORDFÖRANDE BRF VIDA GÄRDET

Har föreningen stött på några problem redan nu?
– Nja, vad vi har sett redan nu är att lokalhyresgästerna har hört av sig till oss i hopp om hjälp. Vi har gjort en kortsiktig lösning där vi reducerar hyrorna de kommande två månaderna. Vi trivs väldigt bra med de hyresgäster och vill gärna värna om dem. Sen är ju förhoppningen att restriktionerna som gäller kommer att luckras upp framåt sommaren och att de verksamheter som bedrivs i våra lokaler successivt återgår till det normala.

Hur går dialogen i styrelsen?
– Dels har vi skjutit på vår stämma fram till maj där vi kommer får ta nya beslut om hur vi ska förhålla oss i denna situation. Dessutom har vi, med tanke på de restriktioner som gäller, behövt ändra formen på stämman så att vi inte kommer ha någon fysisk kontakt. Eventuellt har vi pratat om att genomföra en postomröstning eller liknande.

Hur ska ni hjälpa era lokalhyresgäster?
– Man kan summera det så här. Vi hjälper till på kort sig med reducerade hyror fram till sommaren. Sen får vi se hur det blir då. Vi drabbas ju indirekt av att verksamheterna inte går bra, det gör att de eventuellt inte klarar av att stanna i våra lokaler. Vi får helt enkelt hjälpa varandra.

Kommer detta påverka föreningens ekonomi långsiktigt?
– Hela världen genomgår ju en svår tid nu. Självklart kommer det även påverka oss om våra lokaler står tomma. Vi kommer inte kunna ha kvar de låga hyror vi har nu i någon längre framtid men förhoppningsvis ändras omständigheterna snart. Med det sagt finns det inte just nu något att oroa sig för.



Hur skulle det se ut om en bostadsrättsförening drevs som ett aktiebolag?

Det värde som en bostadsrättsförening faktiskt innehar och omsätter vanligtvis miljontals kronor per år, vissa bostadsrättsföreningar hundratals miljoner. Det vore intressant att ställa sig frågan hur en framgångsrik ledningsgrupp från ett aktiebolag hade förvaltat en bostadsrättsförening.

AV **BORÄTT • FOTO** ISTOCK

Hur skulle styrelsearbetet fungera? Först och främst hade det funnits en tydlig arbetsfördelning i styrelsen med en tydlig beslutskedja. Möten hade kallats till i god tid och genomförts efter den agenda som skickats ut inför mötet så att medlemmarna i styrelsen kunnat förbereda sig inför mötet. Mötet hade på så sätt kunnat genomföras effektivt och fokus hade legat på att fatta beslut och komma vidare. Den verklighet som många styrelser lever i nu är att beslutsunderlaget är alldeles för tunt eller vid vissa fall alldeles för omfattande för en lekmannastyrelse att kunna sätta sig in i. Chanserna för styrelsen att fatta ett genomtänkt beslut är därför redan från början undergrävda.

OM MÖTET I STÄLLET hade följt ett upplägg likt ett aktiebolags hade de insett detta och skjutit upp beslutet till kommande möte då det underlag som krävts begärts in för att på så sätt ska kunna fatta ett välinformerat beslut.

Kravbilden på leverantörer hade varit tydligare. Samtliga i styrelsen hade vetat vilka avtal som fanns och styrelsen hade kontinuerligt utvärderat sina samarbetspartners. Styrelsen hade också tagit aktiva val kring vilka leverantörer de velat fortsätta arbeta med. Hos bostadsrättsföreningar i dag följs inte detta i den utsträckning det gör hos till exempel en privat fastighetsägare.

I ETT AKTIEBOLAG hade inte en medlem i ledningsgruppen kommit oförberedd till ledningsgruppsmötet månad efter månad utan att ha tagit del av den utsända agendan och ha förberett sina punkter, utan den personen hade på sikt uteslutits. Nu är det stämman som väljer medlemmarna till styrelsen i en bostadsrättsföreningen, och de flesta bostadsrättsföreningar har redan svårt att fylla på med nya styrelsemedlemmar. Men exemplet ovan visar den vardag som många styrelser i bostadsrättsföreningar sitter i.

En sak som är säkert är att den ovan nämnda personen hade inte varit lika högt avlönad som den person i ledningsgruppen som är drivande och påläst. Detta är något som borde tas upp i styrelserna i bostadsrättsföreningar oftare. En rättvis justering av det arvode som betalas ut för att på så sätt belöna de ledamöter som lägger ner mer tid och energi på sitt styrelsearbete.

Överlämningen mellan medlemmarna i styrelsen hade skett gradvis och i bästa fall hade den överlämnande medlemmen gått parallellt ett tag med den tillträdande. Detta för att säkerställa att kunskapen överlappar. Varför inte föreslå för stämman att betala ut ett visst arvode till avlämnande ledamöter för att säkerställa att de finns tillgängliga för den tillträdande styrelsen, som ett stöd för att komma in i sitt styrelsearbete?

I vissa fall agerar styrelsen i bostadsrättsföreningen i enlighet med ovan, men med sviktande intresse för styrelsearbetet. I flera bostadsrättsföreningar finns det möjligheter att styrelsearbetet skulle kunna förbättras avsevärt genom att styrelsen tar ett annat grepp.

Detta kan vara ett sätt att belysa hur styrelsearbetet skulle kunna bedrivas för att kunna locka nya ledamöter till styrelsen på sikt. ■



Styrelsearbete i orostider

Jag skriver detta i påskveckan och en mycket turbulent månad ligger bakom oss. En månad ingen såg komma i början av året, och som få av oss upplevt tidigare. Jag tänker inte kommentera vare sig virus, epidemi-strategier eller politik, men det finns anledning att reflektera över hur detta slår på styrelsearbetet i en bostadsrätts-förening och vad som kan göras. Jag delar upp detta i två delar.

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

VILKA KRAV MÅSTE VI LEVA UPP TILL – OCH HUR HANTERAR VI DET?
Vad gäller punkten ett så är vi ju inne i det halvår då årsstämmorna ska hållas. Bolagsverket kan ge svar på många av de frågor på om formkrav som finns för årsstämmorna men här är några av de viktiga i dessa tider.

Årsstämma ska ske enligt lag och senast 6 månader efter räkenskapsårets utgång vilket för nästan alla föreningar sammanfaller med halvårsskiftet. Kallelse och underlag ska sändas ut enligt stadgarna om inte stämman beslutar annat. En konsekvens av smittspridningen är att det blir svårare för aktieägare och föreningsmedlemmar att delta i de kommande årsstämmorna, som för de flesta företag och föreningar ska genomföras de närmaste månaderna.

Riksdagen fattade därför beslut den 3 april om en lag som gör det lättare att hantera årsstämman i dessa corona-tider. Lagen träder i kraft den 15 april 2020 och upphör den 31 december 2020. Insamling av fullmakter, poströstning och deltagande genom ombud vid föreningsstämmor blir möjligt i större utsträckning. Antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt.

Styrelsen får inför en föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post, även om det strider mot stadgarna och utan att det står i kallelsen. Medlemmen ska i dessa fall få ett formulär där medlemmen kan rösta ja eller nej till beslutsförslaget. Det är upp till styrelsen att besluta hur poströstningen ska gå till, till exempel vid vilken tidpunkt poströsten senast ska vara hos föreningen, och om poströsten ska kunna göras med e-post.

Stämma kan också hållas per capsulam vilket innebär att besluten på stämman fattas utan att medlemmarna träffas. Besluten ska dokumenteras skriftligt och för att ett sådant beslut ska gälla måste alla som varit berättigade att delta i beslutet skriva under detta. Detta lämpar sig självfallet bäst för enkla ja- och nej-beslut. Slutligen går det också att genomföra stämman per telefon, Skype eller motsvarande om stämman går med på det.

HUR KAN VI ARBETA FÖR VÅRA MEDLEMMAR PÅ BÄSTA SÄTT?
Omsorg är kanske bästa ledordet i tider som detta. Styrelsen kan med sitt arbete, kreativitet i lösningar och omsorg om medlemmarna såväl aktivt bidra till minskad oro som skapa bättre förutsättningar för gemenskap i föreningen och god ekonomi över tiden. Jag har listat några punkter som kanske kan vara värda att diskutera utifrån, och som kan fyllas på efter hur den specifika situationen är på er förening.

Hyresintäkter av lokaler – kanske butiker och verksamheter som berörs av krisen kan får hyreslindring under en period för att långsiktigt vara kvar och bidra till föreningen över lång tid.

Minskad smittspridning i föreningen – kan lite äldre medlemmar få hjälp med transport av förnödenheter? Kanske hissen ska användas av färre människor i taget? Hur håller vi gemensamma ytor öppna och med vilka restriktioner? Gym? Tvättstuga? Spa-bad? Hur många kan vara samtidigt på gemensamma ytor som terrasser?

Månadsavgifter – har styrelsen planerat att föreslå avgiftsfri månad/månader kanske detta är ett ypperligt tillfälle?

Hoppas detta kan bidra till en omsorgsfull diskussion full av omsorg om medlemmarna.

Var rädda om er! ■



Nanoleaf Canvas
En ljuspanel med unik design som kan styras helt efter eget önskemål. Du kan skapa egna färgscener för varje tillfälle: Morgonljus, färgglatt eller kanske belysning som synkar till musik i realtid.



Danfoss Eco
En termostat som går att kontrollera från din smartphone. Varje termostat går att kontrollera individuellt, vilket betyder att du kan välja temperatur i varje rum direkt från telefonen.



Sensoneo Smart Sensor
En sensor som känner av sopkärlets nivå och larmar för sophämtning när det är dags för tömning. Sensorn är vattentät och slittålig, och kan mäta allt typ av skräp. Sensorn drivs av batteri som har ett livsspann på flera år. Övriga egenskaper är temperaturmätning, GPS-position och brandalarm.

Fuktmätare Protimeter MMS2
Ett instrument som klarar av i stort sett all typ av fuktmätning. Instrumentet kan ställas in för mätning av olika typer av trä, betong eller vilket underlag det än handlar om.





Weber grillserie Pulse
Den moderna livsstilen och framtidens grillning. Webers nya elgrillar är uppkopplade med smart teknik som ger dig samma förutsättningar och resultat som en kolgrill – utan trädgård, meck och väntan, perfekt till balkongen.

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

Avloppsteknik Svenska AB

GE Gullikssons El

RÖKLUCKAN
Ert viktigaste brandskydd

Vid en brand är det rökgaserna som är farligast. Därför är det oerhört viktigt att man har en väl fungerande brandgasventilation och att era rökluckor fungerar som de skall. Många av de rökluckor som finns fungerar inte som de skall, vanligtvis för att rökluckorna är gamla eller har blivit skadade från t.ex. från snöskottning, fukt etc. Det är även vanligt med hinder som monterats på eller under rökluckorna.

Rökluckor skall kontrolleras minst en gång per år, då kontrollerar vi rökluckans och manöverdonens funktion, samt byter eller renoverar vissa delar av luckan.

Kontrollen sker enligt SS883007:2015 samt enligt SVEBRAs riktlinjer.

Vid kontrollen upprättas ett serviceprotokoll som anger luckans typ och placering i fastigheten.

ERT PASSIVA BRANDSKYDD

Att kunna stänga inne branden, är avgörande för hur branden utvecklas.

Därför är det viktigt att man har väl fungerande brandcellsgränser och branddörrar.

Med en effektiv brandtätning, ser du till att brandcellerna fungerar som det är tänkt den dagen det börjar att brinna. Bristande brandtätning, gör att branden kan sprida sig i hålrum ovanför innertak eller i kabelstråk och ventilation.

Er brandtätning skall kontrolleras regelbundet, framför allt vid ombyggnationer för att hålla brandcellen intakt. Vi kontrollera era brandtätningar årligen eller vid en säkerhetskontroll samt utför de åtgärder som behövs.

Cupola Stockholm
Kung Hans väg 12B
192 68 SOLLENTUNA
08-72 24 700
info@cupola.se

cupola fire



Digitalisering ökar möjligheterna

Att satsa på tekniska lösningar för att underlätta kommunikationen och översynen av fastigheten är bra ur många aspekter, och det finns vissa saker att tänka på när man planerar vilka tekniska lösningar man ska ha.

AV **JENNY FAGERLUND** • FOTO **ISTOCK**

Proptech står för property–technology och handlar om att hitta olika tekniska och administrativa digitala lösningar som passar hela fastigheten. Allt för att göra fastigheten mer självgående och minimera problem.

– Digitaliseringen skapar nya möjligheter där människor arbetar och bor. I och med de nya tiderna ställs vi på prov och ser också att vi har en bit kvar att gå, säger Roger Tofft, initiativtagare och vd på PropTech Sweden.

Det finns mängder med exempel på hur man genom digitaliseringen kan underlätta för de boende. Bland annat menar Roger Toft att digitaliseringen gör det lättare att kommunicera och hjälpa varandra genom att till exempel dela på verktyg och samåka. Information kan nå alla boende på ett snabbt sätt vilket ökar tryggheten och säkerheten. Andra digitala lösningar kan larma om det uppstår en vattenläcka i fastigheten, de kan skapa stora kostnadsbesparingar på energin, sensorer kan varna för inbrott, fungera som brandlarm och mäta temperaturer. Om något skulle avvika från det normala skickas en notis till telefonen.

– Nästa stora steg inom digitalisering är man börjar bygga en digital tvilling och kan få bättre helhet över hela fastigheten digitalt, säger Roger Tofft och menar att det i vanliga fall kan vara svårt att hålla koll på alla funktioner och vad som är åtgärdat i fastigheten. Särskilt om man till exempel byter förvaltning, folk flyttar och styrelsen byts ut.

– Den digitala tvillingen är ett bra hjälpmedel för att få mer data om fastigheten och det blir allt fler företag som arbetar med detta.

Hur undviker man att saker går fel vid ett avbrott?

– Det är viktigt att vara noggrann med vilken leverantör man arbetar med inom it och telekommunikation, och hur de andra bolagen man arbetar med synkar med sin huvudleverantör så att inget faller mellan stolarna, säger Roger Tofft och berättar att man ska vara noga med att den man väljer har en tydlig plan ifall avbrott inträffar.

Något annat som är på gång just nu är att man övergår från stängda till öppna system, så kallat öppet API. Genom att ha ett öppet system kan man koppla på flera olika typer av tjänster och blir inte heller beroende av en enda leverantör.

– Är du inte nöjd med till exempel delar av låssystemet ska du enkelt kunna byta leverantör. En öppen plattform gör att föreningen kan välja mer fritt och koppla på de leverantörer som är bäst på sitt område inom exempelvis hyresavier, energioptimering, låssystem och annat beroende på vilket behov man har.

– Tidigare var det många som ville fånga in kunderna genom att ha låsta system men ett öppet system är ett krav för framtiden, för att kunna öka valfriheten och få ut det bästa av sin fastighet.

Vad är det störst efterfrågan på?

– Det som diskuteras mycket är till exempel Last Meter som då innehåller digitala lås, paketboxar och leveransrum där man kan ta emot och returnera varor, matkassar och större paket. Med Corona har kommunikationsverktyget blivit en viktig del. Man vill kunna kommunicera med varandra och med fastigheten.

Och om du ska framtidsspana?

– Digitala tvillingen är något som kommer komma mer ordentligt. Även sensorer som är mer utvecklade och kan upptäcka skador som mögel och mäta luftfuktighet kommer allt mer. Man kan koppla på sensorer på så mycket. I framtiden tror jag att marknaden även kommer vara mer mogen, varför inte kameraövervakning med AI som ser skillnad på vem som kommer och går i fastigheten så du inte behöver använda telefonen för att låsa upp porten.

Vad finns det för ekonomiska fördelar med en digital satsning?

– Det som är dyrt är att ha en fastighet som inte är välfungerande. För mig handlar det om att se vad man får ut för värde av digitaliseringen på längre sikt och hur det hjälper föreningens vardag. ■

WEBBSEMINARIER

Under april lanserar ProphTech Sweden veckovisa webbseminarier där alla har möjlighet att ställa frågor till experter inom digitalisering. Vem som helst kan vara med och vid varje tillfälle finns minst tio personer på plats för att svara på frågor.

Läs mer på proptechsweden.org



Roger Tofft, VD och initiativtagare på Proptech Sweden.

Sveriges första djupgeotermi-anläggning

I Malmö pågår testborrningar för att undersöka förutsättningarna för att bygga Sveriges första djupgeotermianläggning som är direkt kopplad till ett fjärrvärmenät. Om allt går som planerat kan anläggningen börja leverera förnybar och resurseffektiv värme till fjärrvärmekunderna i slutet av 2022.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • FOTO **VADIMSADOVSKI/STOCK.ADOBE.COM**



Mats Bärring, enhetschef produktionsanläggningar på E.ON.

– VI PROVBORRAR MED början i maj på två kilometers djup, men vill ner till det dubbla för att skapa oss en bild av förutsättningarna för att bygga en fullskalig anläggning, som i sådana fall kan gå ner till sju kilometers djup, säger Mats Bärring på E.ON.

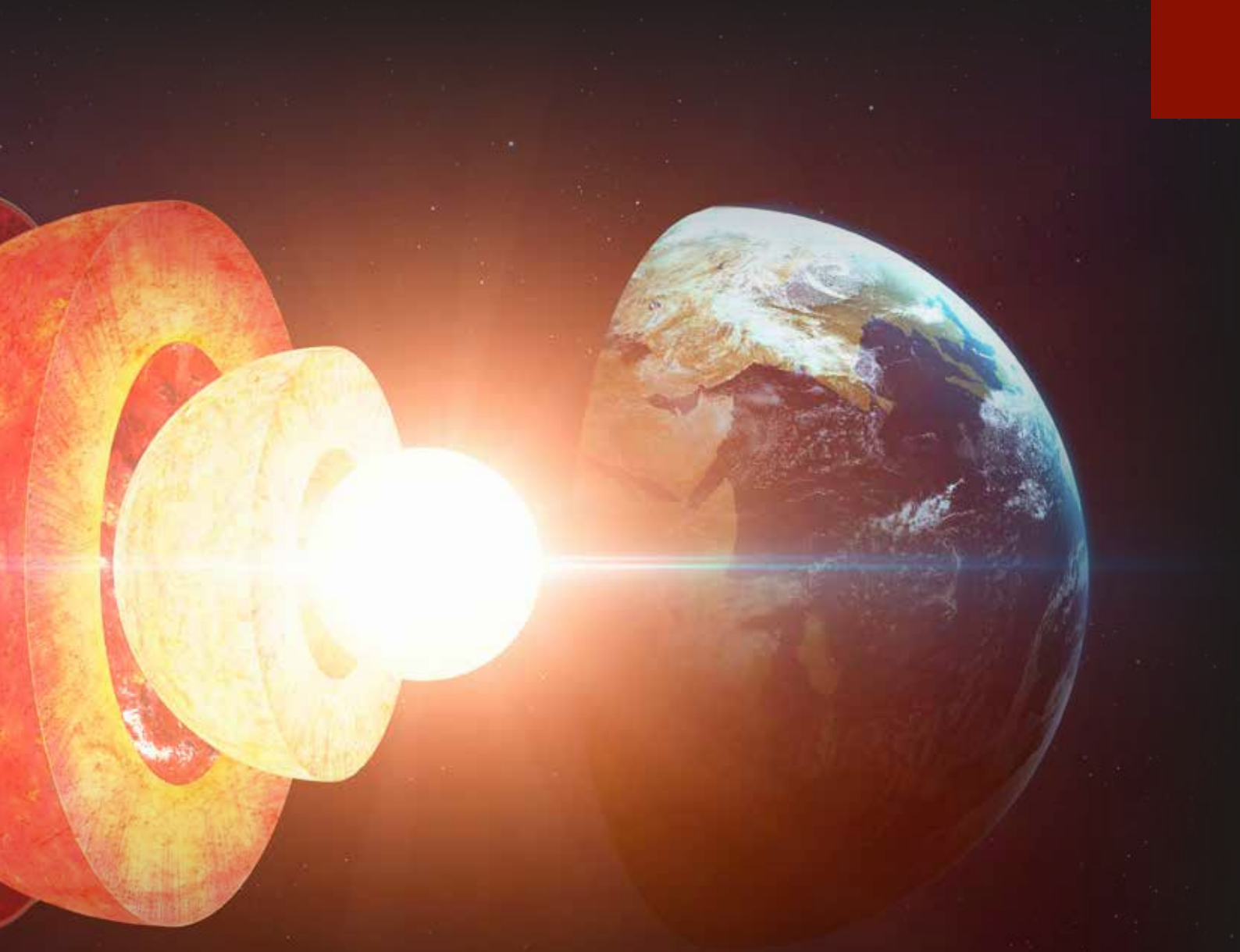
Projektet leds av E.ON i samarbete med energiföretaget St1, Länsstyrelsen Skåne, Malmö stad samt forskare från Uppsala Universitet och Sveriges Geologiska Undersökning, SGU.

Om testerna visar goda resultat kommer E.ON att inleda bygget av den fullskaliga anläggningen som sedan kopplas direkt till fjärrvärmenätet och dess kunder.

Det är en resurseffektiv energilösning. Djupgeotermi är en teknik som innebär att man borrar flera kilometer djupa hål i marken och utvinner förnybar, resurseffektiv och utsläppsfri värme ur jordens inre.

– Det går till så att vi skickar ner vatten som värms upp av jordens inre och sedan skickas tillbaka och direkt ut i fjärrvärmenätet. På så vis kan man kapa ledet med värmepump och elförbrukning och få en ännu mer resurseffektiv energilösning som passar framtidens urbana energisystem. Vi har stora förhoppningar om att djupgeotermi är en av de bästa lösningarna för att minska våra klimatpåverkande utsläpp, säger Mats Bärring.

TOTALT HOPPAS E.ON kunna bygga fem djupgeotermianläggningar i Malmö fram till år 2028, var och en med en installerad effekt på 50 MW. Denna resurseffektiva och utsläppsfria värme ersätter då biobränsle och biogas som därmed frigörs och kan göra nytta genom att i sin tur ersätta fossila



bränslen inom andra områden som till exempel fordonsbränsle.

I USA finns redan den här typen av anläggningar, den mest kända i Europa ligger i Frankrike och i Finland har St1 gjort en anläggning liknande Malmös som tas i drift i höst.

– Vi gör egentligen en kopia på deras, det finns ingen anledning att uppfinna hjulet två gånger, säger Mats Bärring.

DISKUSSIONEN KRING hållbara energilösningar pågår ständigt, och att detta projekt sker just nu menar Mats har att göra med att borrtekniken utvecklats så mycket att det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart. Samtidigt kräver satsningen stora investeringskostnader. Energimyndigheten stöttar projektet med 12,8 miljoner kronor, men den totala budgeten för testhålet uppgår till 57 miljoner kronor. Dessutom är risktagandet stort då det krävs naturliga sprickzoner för att kunna genomföra borrningarna. Men vinningarna om projektet lyckas menar Mats är för stora för att inte sjösätta projektet.

– Det fantastiska med denna metod är att den är helt förnybar, helt utan utsläpp och tar liten plats på jordytan, säger han och jämför med till exempel sol- och vindkraftverk som är beroende av yttre faktorer, vilken djupgeotermi inte är.

– Och tittar man på bergvärme så kräver den en eldriven värmepump som värmer upp vattnet. Det ledet slipper vi med denna metod.

Till hösten kommer testresultatet, och om det är positivt sätts bygget av anläggningen igång och beräknas vara i drift sent 2022.

GEOTERMISK ENERGI

Geotermisk energi är värme som producerats och transporterats till jordytan genom processer i jordens inre. I områden där värmen ligger nära markytan, till exempel Island, har energin länge använts för att producera fjärrvärme och el. I geologiskt stabila områden, som Sverige, har värmen dock fått stanna där den är – i urberget. Under senare år har borrtekniken utvecklats så pass mycket att det numera är både praktiskt och ekonomiskt möjligt att borra de 5 till 7 kilometer som krävs för att nå värmen. Först i världen med att borra för en anläggning för djupgeotermisk värme, med liknande förutsättningar som i Malmö, var St1 i ett projekt i Espoo, Finland. Den anläggningen beräknas tas i drift senare i år.



Ett dynamiskt fönster som skiftar mellan ljusare och mörkare ton och regleras av solljuset. Nu har Uppsalaföretaget ChromoGenics utvecklat ett glas där strömförsörjningen kommer från solceller inmonterade i fönsterramen – något ingen lyckats med tidigare.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**
FOTO **CHROMOGENICS**

SVENSKT FÖRETAG FÖRST I VÄRLDEN MED

dynamiska glas

Ett dynamiskt glas styrs elektroniskt med hjälp av sensorer som känner av solen. När solljuset är skarpt, blir glasen en aning mörkare och när det är mörkt då ljusas glasen upp.

– Själv märker du knappt skillnaden, det är lite samma princip som att ha solglasögon på sig, säger Micael Hamberg på ChromoGenics.

Poängen med ett dynamiskt glas är att det blockerar värmen och det skarpa ljuset från att komma in i byggnaden. Du behöver inte använda luftkonditionering för att dra ner temperaturen i rummet och slipper skymma sikten med jalusier och markiser.

– Ett energieffektivt solskydd som ger ökad inomhuskomfort helt enkelt, säger Micael Hamberg.

CHROMOGENICS STARTADE 2003 som forskningsbolag och 2016 påbörjades kommersiell försäljning av dynamiska glas. De solcellsdrivna fönsterna togs i bruk årsskiftet 2018–2019. Fördelen med just detta fönster är att man slipper montera automationssystem och dra sladdar i väggen – fönstret kan monteras som vilket fönster som helst.

– Sladdar och annan teknik kändes onödigt krångligt vid mindre installationer, det var behovet av en enklare lösning som födde idén, säger Micael Hamberg.

Solcellen är integrerad i fönsterbågen och kräver inget automationssystem. Lösningen är möjligt tack vare företagets patenterade grundteknologi för dynamiska fönster som förbrukar minimalt med ström.

– Eftersom vi redan hade glaset tog det inte lång tid från idé till färdig produkt. Det enda vi behövde var en liten processor som styr glaset och en solcell som alstrar energi. Vi tog fram en plug-and-play-lösning som kunde monteras direkt i glas och fönsterbåge, säger Micael Hamberg.

FÖRETAGETS MÅLGRUPP utgörs av privatpersoner, fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och kommersiella fastigheter.

– Det som är bra för bostadsrättsföreningar är att fönstret installeras lika enkelt som ett vanligt fönster, det kräver inget extra underhåll och kostar ingenting i drift, säger Micael Hamberg. ■



Micael Hamberg, operativ chef på Chromogenics.

LIVET

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

cupola fire



ANNIKA OM SITT ARBETE I STYRELSEN

– Jag har varit sekreterare, kassör och suppleant. Vi är en liten förening med trettioen lägenheter så det kändes självklart att dra sitt strå till stacken, säger Annika och berättar att föreningen brukar ordna många trevliga tillställningar som glöggmingel, städdagar med smörgåstårta samt ärtsoppa och punschkvällar.

”Jag var helt inställd på att köpa en annan lägenhet”

Annika Telléus är föreläsaren och författaren som älskar sitt Kungsholmen. Här har hon bott i över femton år och kärleken träffade hon en trappa upp. Nu är hon aktuell med en bok om att lyssna, något hon menar att vi alla borde göra mer.

AV **JENNY FAGERLUND** • FOTO **CAROLINE ANDERSSON**

Efter femton år på Kungsholmen har Annika Telléus svårt att se sig själv bo någon annanstans, i alla fall just nu. Redan när hon flyttade till Stockholm från hemstaden Borås visste hon att hon ville köpa en tvåa i innerstan. Efter att ha tittat på olika lägenheter fastnade hon för en som ligger under den hon bor i idag.

– Jag hade planerat vilka lägenheter jag skulle titta på och var helt inställd på att köpa en annan lägenhet. Den här tänkte jag att jag kunde gå förbi eftersom den låg på vägen.

När hon kom in i lägenheten var det bara några få personer på plats. En av dem var inte ens spekulant utan ordföranden i föreningen som var där av nyfikenhet och som bodde i lägenheten ovanför. Samma person som hon i dag är gift med.

– Drygt ett år efter att jag hade köpt lägenheten ville jag bygga ett trädäck och kontaktade styrelsen som gav sitt tillstånd, säger Annika och berättar att det blev många samtal med de boende den sommaren eftersom de passerade hennes uteplats på väg till tvättstugan. En dag kom Martin förbi. Annika var i full färd med att dra trallskruv och han stannade för att prata. Det blev ett långt samtal som varade i flera timmar och övergick till en middag. Några veckor senare var de tillsammans.

– Ett tag funderade vi på att slå ihop våra lägenheter och bygga en spiraltrappa mellan dem men det tog för mycket kvadratmeter och var inte så praktiskt.

Efter ett halvår kom chansen de inte kunde säga nej till. Lägenheten bredvid Martins var till salu. Annika vann budgivningen och sålde sin egen lägenhet. Eftersom styrelsen tagit ett principbeslut om en annan sammanslagning av två lägenheter var det inga problem att få styrelsen att godkänna även denna sammanslagning.

NU BOR DE I EN RYMLIG FEMMA

och här har även Annika sitt hemmakontor där hon planerar och förbereder sina kurser och föreläsningar om att lyssna. Bland annat har hon blivit utsedd till en av Sveriges bästa talare 2019. Och för några veckor sedan släppte hon boken ”Konsten att lyssna – vägen till större tillit och bättre relationer” (Strawberry förlag). Att lyssna är något som de flesta av oss borde bli bättre på menar hon. Både att lyssna på andra men också på oss själva.

Hennes egen resa började för flera år sedan då hon bestämde sig för att söka till lyssnarnas sommarvärd i Sommar i P1. För att ansöka behövde man tala in början av sitt sommarprat på en telefonsvarare. De bästa bidragen gick vidare för omröstning och Annika skrev ihop ett utkast. När hon var ensam hemma en kväll bestämde hon sig för att ringa in, och för att komma ihåg att le ritade hon en glad gubbe på ett papper. Om samtalet inte blev bra bestämde hon sig för att inte säga vem hon var. Något som visade sig vara



ANNIKA TELLÉUS

Ålder: 48 år.

Familj: Man och en son .

Bor: Kungsholmen i Stockholm.

Gör: Föreläsare och författare som också driver Utvecklingsverkstan AB som erbjuder kurser, workshops och coachning inom ledarskap, kommunikation och teamutveckling .

Aktuell med: Boken *Konsten att lyssna – vägen till större tillit och bättre relationer* (Strawberry förlag).

5 SMULTRONSTÄLLEN PÅ KUNGSHOLMEN

Bulleboden. Café och bageri som har det godaste frallorna jag någonsin har ätit. Bubbelbröd med hasselnötter måste man prova om man går dit.

Wijnjas ost. Säljer ost och delikatesser i ett garage.

Kungsholmens glassfabrik. I många år har vi gått dit och ätit fredagsglass efter skolan. Passionsfruktssorben är extra god.

Frankfurt. Ett personligt litet café som gjort för långa frukostar Paviljongerna vid Norr

Mälarstrand. Det är så fint att sitta och läsa en bok där.

omöjligt då man var tvungen att tala in sitt namn och telefonnummer redan innan man började med sitt sommarprat.

– Fingertopparna var alldeles kalla, det pirrade i magen och händerna var svettiga, men jag sa vem jag var, pratade in det jag skulle säga, och la på luren.

Lyckan var stor när hon hade genomfört inspelningen. Hon hade gjort det, på riktigt.

– Jag tycker om känslan av nervositet och den äkthet och sårbarhet som finns när man inte riktigt vet hur det ska bli. När jag hade lagt på funderade jag på när jag hade haft den här känslan på jobbet senast.

VID DET HÄR TILLFÄLLET hade Annika arbetat sexton år på HM som analytiker och researcher. Hon reste mycket och besökte platser som Göteborg, Moskva, Peking, Shanghai och Hongkong för att lyssna på kunder.

– Jag tänkte att jag hade världens roligaste jobb men att jag kanske hade haft det för länge.

Efter den där kvällen beslöt hon sig för att ta tjänstledigt och startade Utvecklingsverkstan. Ett första steg var att anmäla sig till en utbildning med Magnus Kull och Kjell Enhager. Utbildningen bestod av coaching, teamutveckling, och hur man hanterar förändringar. En spännande utbildning där hon gjorde en personlig resa och kunde tydliggöra vad det var hon ville göra och vilka hennes mål var. Efter ett tag vågade hon säga upp sig från sitt fasta jobb.

Att det skulle bli en bok om just att lyssna var egentligen ingenting hon planerade. Från början hade hon en helt annan bokidé, om personlig utveckling och hur man fungerar i team, som hon pitchade för förläggaren Anders Sjöqvist. Planen var att skriva faktaboken och sedan föreläsa. Han föreslog att hon i stället skulle satsa på att föreläsa och skriva en faktabok efter det.

– Egentligen hade han sågat min idé, ändå kändes det superpositivt. Jag funderade på allt som jag hade gjort i livet, skrev ner det på ett papper och la ut allt på golvet för att försöka se den röda tråden. Då insåg jag att det är att lyssna som är min röda tråd.

Efter att ha kommit fram till vad hon skulle fokusera på började hon leta efter information i böcker och på nätet. Men det hon hittade vände sig mest till pedagoger eller terapeuter.

– Jag trodde att det skulle finnas hur mycket som helst men jag hittade nästan ingenting. Vi pratar så otroligt mycket om retorik och presentationsteknik men vi pratar inte om att nå in och vilket ansvar vi har att lyssna på varandra, säger hon och menar att många skriker allt högre för att höras när vi i själva verket har så mycket mer att vinna om vi börjar lyssna på varandra.

Varför är vi dåliga på att lyssna på varandra?

– Vi utgår alldeles för mycket från oss själva och lyssnar utifrån vår egen uppfattning om hur världen ska vara. Det är extra påtagligt när man jobbar tvärkulturellt, säger Annika och berättar om ett tillfälle då hon och en kollega var i Japan och blev hembjudna till en kvinna för att göra en intervju om hennes köpvanor. Kvinnan bjöd in dem att sitta på några kuddar runt ett litet bord och när det var dags för intervjun bad kollegan att kvinnan skulle sätta sig på skrivbordsstolen medan de satt kvar på golvet. Kollegan ville att kvinnan skulle sitta bekvämt, men i stället blev det raka motsatsen då kvinnan var van att umgås på ett annat sätt.

Är du en bra lyssnare själv?

– Ja, för det mesta. Men visst kan jag vara sämre på att lyssna om det är oro inblandat så att tankarna börjar gå eller om jag är stressad.

Vad kan vi göra för att bli bättre på att lyssna?

– Det allra enklaste är att stänga av mobilen när man har ett samtal. Att lägga undan den helt och inte bara ha den på ljudlös.

När det gäller möten i till exempel bostadsrättsföreningar tycker Annika Telléus att man ska vara noga med att alla får komma till tals och att man visar att man lyssnar på varandra. Det är också bra att prata igenom hur man vill bli lyssnad på och hur man helst vill ha sina möten.

– Grupper som upplever psykologisk säkerhet jobbar mycket bättre tillsammans, säger hon och berättar att man till exempel kan ta för vana att gå varvet runt så att alla får en chans att tycka till om ett förslag.

Vad ska man göra om man aldrig får ordet?

– Om man kan ha ett neutralt samtal runt lyssnandet är ett sätt att berätta hur man upplever samtalet. Eller om man tar hjälp av någon annan som kan hjälpa en att komma till tals och frågar vad man tycker.

– Lyssnandet handlar om att se saker och personer ur andra synvinklar än sina egna. Alla har något att berätta. ■

5 TIPS FÖR ATT BLI EN BÄTTRE LYSSNARE

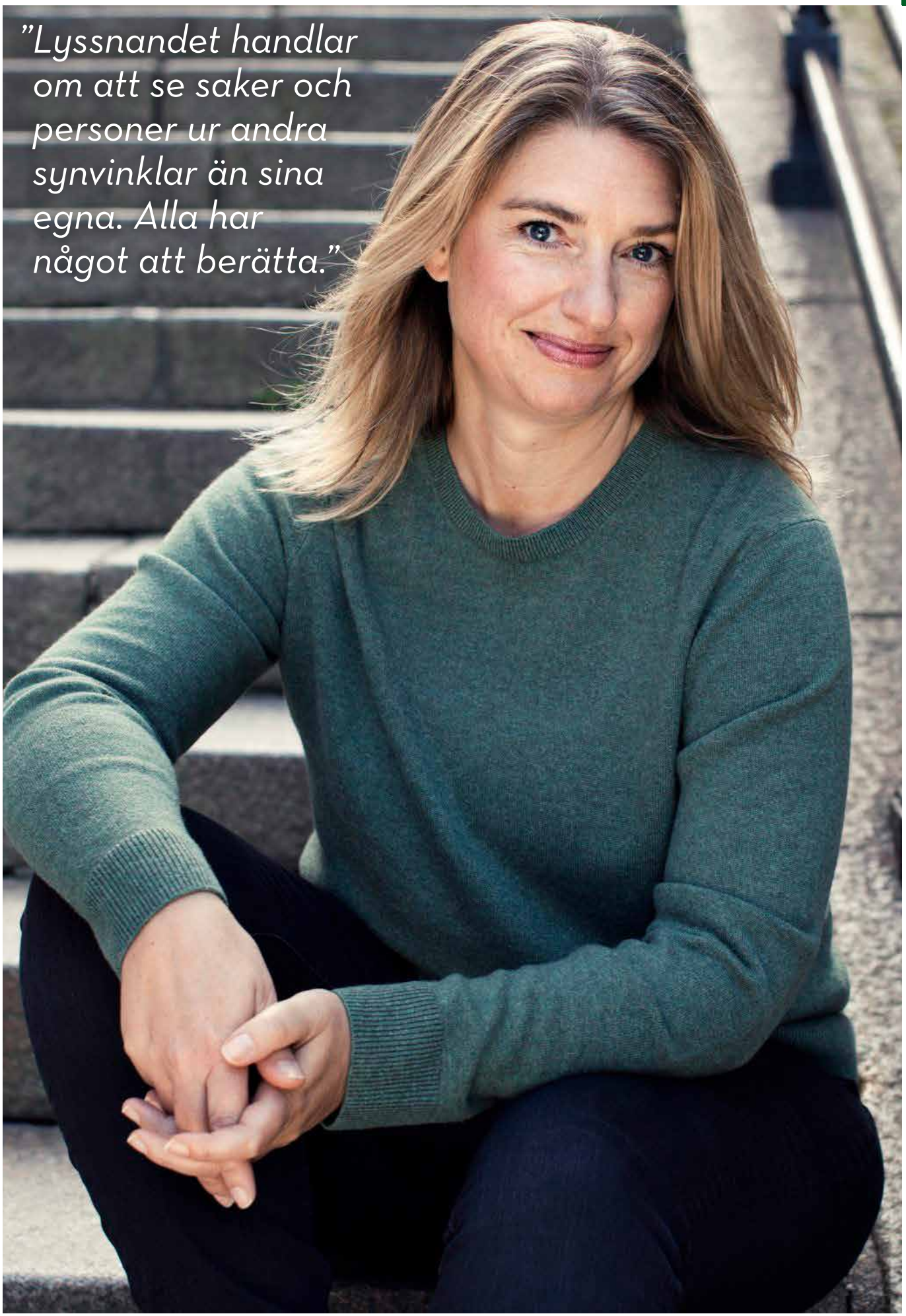
1. Var en lyssnar-VÄN
En lyssnar-VÄN är Välvillig, Äkta och Närvarande.

2. Var öppen
Undvik att döma. Var öppen både för det som sägs och den som säger det. Ställ dig där den andra står och se hur världen ser ut därifrån.

3. Bli vän med tystnaden
Våga vara tyst när någon berättar något viktigt. Avbryt inte. Låt den andra tänka färdigt. Kom inte med smarta lösningar utan låt den som pratar komma fram till sina egna svar.

4. Avsätt tid
Be att få lyssna senare om du inte har tid att lyssna nu men var noga med att förklara varför du inte kan lyssna nu. Bestäm en tid som passar er båda och då du kan ge din fulla uppmärksamhet. Det finns situationer när det är viktigare att lyssna än att hålla en deadline.

5. Ta bort det som stör
Vi har mycket som pockar på vår uppmärksamhet. Genom att ta bort det som stör hjälper vi oss själva att fokusera. Att lägga undan mobilen är en bra början.


”Lyssnandet handlar om att se saker och personer ur andra synvinklar än sina egna. Alla har något att berätta.”



Asfalterad gård blev en GRÖN OASE

I stadsdelen Birkastan i Stockholm finns bostadsrättsföreningen Rörstrand 29–37. En stor förening med 114 lägenheter och ett antal lokaler i vackra fastigheter från 1928. Förra året stod deras ombyggda innergård klar.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • FOTO **STORHOLMEN PROJEKT**

Fastigheten ligger längs med Rörstrandsgatan, en av Stockholms mest populära restaurang- och cafégator med många små personliga butiker och en gemytlig atmosfär. Trapphusen har originalmålade tak och väggmålningar. Fastigheten är grönklassad av Stockholms Stadsmuseum, vilket innebär att den har ett högt kulturhistoriskt värde. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten år 2000 av dåvarande ägaren Skandia.

– Lägenhetsytan utgör cirka 10 000 kvadratmeter med ett marknadsvärde på cirka en miljard. Föreningen är välmående med knappt några lån, säger Christer Andersson som kom in som ordförande i föreningen för fyra år sedan.

– Mitt övergripande uppdrag handlar om att stärka vårt varumärke, arbeta värdeskapande för medlemmarna och ligga i framkant när det gäller miljöfrågor.

FASTIGHETEN HAR TRE gårdar. Den yttre gården är asfalterad, bakgården, som vetter mot vattnet och järnvägen, har gräsytor och möjligheter att grilla. Innergården som tidigare mestadels bestod av asfalt har totalrenoverats och blivit en liten oas för de boende. Beslutet att göra om innegården togs för några år sedan då asfalten, som fått formen av en puckelpist, plötsligt sprack.

– Barnen tyckte det var kul att köra cykel på ojämnheterna men vi insåg att vi måste göra något, säger Christer Andersson och berättar att frågan kom upp på stämman och att en gårdsgrupp bildades som tog emot synpunkter och önskemål från medlemmarna.

EFTERSOM INGEN I styrelsen är experter på den här typen av projekt vände de sig till föreningens förvaltare Storholmen vars bolag Storholmen Projekt gick in som projektledare. De i sin tur anlitade en byrå för att undersöka om det bara var ytbeläggningen som gett vika eller om problemet satt i balkarna. Det visade sig att balkarna i princip var okej, det behövdes bara några små förändringar och en upphandling påbörjades. Binab, dotterbolag till NCC, fick uppdraget att bygga en ny innergård och som underentreprenör anlitades Stadsträdgården AB som specialiserat sig på design, anläggning och skötsel av trädgårdar för just innergårdar.

– Styrelsen fick i ett tidigt skede se andra innergårdar som fått en ny utformning i samband med renovering, för att få idéer om hur man kan göra. Därefter vidtog en process med arkitekten och styrelsen som resulterade i en utformning som gillades. Detta handlades sedan upp som ett tillägg till den redan gjorda upphandlingen, säger Urban Bladin på Storholmen Projekt.

Totalt landade summan på fem miljoner kronor.

– Skulle vi ändå göra om innergården kunde vi lika gärna göra något riktigt trevligt av den – en gård till nöje för alla boende, barnfamiljer som äldre, med plats för samvaro och inspiration, säger Christer Andersson.

Projektet startade 2018 och löpte på friktionsfritt, förutom möjligtvis när det kom till bygglov för cykelställets tak.

– Det var ett av önskemålen vi hade – ett cykelställ med tak. Det tog mer än ett och ett halvt år att få detta på plats. Det var många detaljer som skulle godkännas av stadsbyggnadskontoret gällande storlek, material, avstånd med mera. Men nu har det, alldeles i dagarna, färdigställts och resultatet har blivit precis så som vi önskade, säger Christer.

GÅRDEN MED SPRUCKEN asfalt blev en blomstrande innergård med gräs, pergola och grillplatser och invigdes i maj 2019.

– Det är roligt att se vilket mervärde en sådan här satsning skapar. Människor umgås på ett helt annat sätt när det finns förutsättningar för det. För oss i styrelsen har detta varit ett sätt att öka trivseln för de boende. Något vi jobbar med kontinuerligt. Nu när innergården är klar tittar vi på nästa projekt, som handlar om nya energilösningar och en möjlig övergång till bergvärme och solceller. Och så ska vi fira föreningens 20-årsjubileum på vår nya, vackra innergård, avslutar Christer. ■





Går ni i liknande tankar? Urban Bladin på Storholmen Projekt tipsar!

”En rekommendation från min sida är att börja med utformningen, i alla fall om det inte handlar om väldigt akuta reparationer. Den processen tar ofta längre tid än man tror, då de inblandade ofta har olika tankar om hur de vill att det ska se ut. Det krävs en hel del diskussioner och modifieringar av förslag innan man landar i det slutliga förslaget som alla kan känna sig nöjda med. När utformningen är klar kan man påbörja upphandlingen. Men glöm då inte den tekniska sidan av detta, det är den som bestämmer livslängden på renoveringen. Vi rekommenderar därför att anlita teknisk konsult/konstruktör som tar fram ritningar och tekniska beskrivningar över utförandet för att få bästa tekniska lösning. När det är klart kan upphandlingen påbörjas. Är ni en bostadsrättsförening i Stockholm så finns det flera entreprenörer som har specialiserat sig på innergårdsrenoveringar och det kan vara lämpligt att vända sig till dessa.”

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

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

J.Gullikssons EL AB
Arbetar med el-, tele- och datainstallationer och svarar på frågor gällande detta.

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

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

Jurideko
En fastighetspartner med lång erfarenhet av att stödja bland annat hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och byggbolag med juridisk och ekonomisk expertis.

Avloppsteknik AB
Avloppssystems livslängder, när stambyte bör planeras, hur styrelsen undviker de vanligaste fällorna, förbyggande underhåll, underhållsplaner för avloppen, reducera vattenskaderisker mm.

Söderkyl
Svarar på frågor om ombyggnationer av utrymmen för tvättstugor samt underhåll etc.

Gr-Avloppsrensning
Svarar på frågor om kränglande och illaluktande avlopp, rörinspektioner med kamera, underhållsspolning etc.

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

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

PROBLEM MED LOKALHYRA

Vi har redan nu fått propåer angående problem med att klara av hyreskostnader av lokalinnehavare. Samma frågeställning angående boende i vår förening. Vad behöver vi ta hänsyn till, och hur ska vi tackla detta problem på bästa sätt? *Stefan*

Vi rekommenderar i första hand att ge anstånd med betalning av hyra. Sedan kan styrelsen när läget har klarnat närmare vid behov, till exempel vid konkursrisk, besluta om hyresrabatt eller nedsättning av några månadshyror.

Magnus Löfgren,
Jurideko Fastighetspartner

ÅRSMÖTE PER CAPSULAM

En god vän sa häromdagen att deras bostadsrättsförening kommer att genomföra sitt årsmöte per capsulam. Går det att göra så?
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

Ja, det går bra att genomföra årsmöte per capsulam. Det innebär att man håller en stämma skriftligt genom att det upprättas ett protokoll som undertecknas av samtliga medlemmar i föreningen.

Detta förfarande är av förklarliga skäl främst lämpligt i mindre föreningar där det kan antas att samtliga medlemmar är överens i de frågor som ska behandlas på stämman. *Magnus Löfgren,*
Jurideko Fastighetspartner

MEDLEMMAR PÅ ÅRSMÖTET

Hur gör man om det inte kommer tillräckligt med medlemmar på årsmötet? Blir årsmötet inte giltigt då? Vi kan ju inte tvinga medlemmar att gå när man inte bör vara mer än högst 10 personer på en och samma plats. *Erik Månsson*

Det finns inget minimiantal avseende deltagare på stämman, någon behöver dock kunna väljas till ordförande, protokollförare och justeringsperson.

Fullmakt är ett bra alternativ för de som inte bör delta på en stämma. Fullmakten ska dateras och behöver bara undertecknas av fullmaktsgivaren, den kan exempelvis överlämnas i brevlåda till den som ska vara ombud.

Magnus Löfgren,
Jurideko Fastighetspartner

LADDNING FÖR ELBILAR

Vi har 42 hus i föreningen, där garageplatserna har vanliga jordade kontakter och elen ingår i hyran med en schablonsumma. Nu har några hushåll skaffat elbilar. Hur ska vi ställa oss till den nya situationen? *Brf Liljekungen*

Vår rekommendation är att först bör föreningen anlita en elektriker som ser över möjligheten att bygga parkeringsplatser med laddning för elbilar, med korrekt elanslutning. Sedan rekommenderar vi att föreningen omförhandlar avtalen för att höja priset på platserna, samt lägger in schablon förbrukning, eller debitering per förbrukning för de som har elbil. Hur det ska debiteras kan göras upp när de nya avtalsmallarna upprättas. Det kommer att kosta föreningen lite att göra om platser till laddningsbara och därför rekommenderar vi att i samband omförhandla avtalen och höja priserna.

Therese Sandström,
Storholmen Förvaltning

STORLEK PÅ FÖRRÅD

Kan en medlem kräva kompensation om denne har fått ett mindre förråd tilldelat än övriga medlemmar med samma storlek på lägenhet? *Styrelsen*

Det beror på vad det står i upplåtelseavtalet, har boende tilldelats ett minde förråd än vad det står i upplåtelseavtalet kan det absolut vara aktuellt med kompensation. I övrigt vill vi hänvisa till likhetsprincipen och att man skulle kunna tänka lite så att en större lägenhet med fler boende får ett större förråd, medan en mindre lägenhet med färre boende tilldelas ett mindre förråd.

Jenny Lindgren, Styrelsesupport
Storholmen Förvaltning AB



FOTOGRAF LIZA SIMONSSON

LIZAFOTO





- Drönarfoto av din fastighet.
- Före/efterbilder av din renovering.
- Byggdokumentation.
- Styrelseporträtt
- Fastighetsbilder interiör/exteriör.

Jag hjälper dig med alla bilder du behöver!











0739-81 44 95 • liza@lizafoto.com • www.lizafoto.com

LÖS ERA BRANDSKYDDSFRÅGOR ENKELT MED CUPOLA WEB-SBA

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

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

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

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

cupola fire



ERBJUDANDE!

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

*Erbjudandet gäller t.o.m. 2020-06-31

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

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



TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

Som styrelseledamot är det viktigt att känna till såväl Bostadsrättslagen som lagen om ekonomiska föreningar, då dessa två lagar allra ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

AV **ERIK OLSSON LIDMAN, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

1. Vem eller vilka beslutar om årsavgiften i föreningen?
A. Enskilda medlemmar
B. Styrelsen
C. Föreningsstämman

2. Vad är enligt bostadsrättslagen minimumantalet styrelsemedlemmar i en bostadsrättsförening?
A. 2
B. 3
C. 4

3. Vad är ett annat namn för andrahandsupplåtelse?
A. Sublokation
B. Edgång
C. Denuntiation

4. Hur lång tid har man rätt att efter en ombildning köpa lägenheter till exakt samma pris som vid gällde vid ombildningstidpunkten?
A. 1 månad från och med att erbjudande gavs
B. 6 månader från att erbjudande gavs
C. 12 månader från att erbjudande gavs

5 Vilket av följande beslut behöver inte tas upp på föreningsstämman?
A. Medlemsantagning
B. Upplåtelse av råvind med bostadsrätt
C. Ändringar av föreningens stadgar

6. Vad äger en medlem i en bostadsrättsförening rent juridiskt?
A. Man äger en andel i föreningen
B. Man är lagfaren andelsägare i fastigheten
C. Man är lagfaren ägare till sin lägenhet

7 Hur många intygsgivare ska intyga en ekonomisk plan?
A. 4
B. 3
C. 2

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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

Ändra i föreningens stadgar eller inte?

”I vår förening planerar vi att skriva om våra stadgar så att medlemmen ansvarar för alla skador som kommer från dennes lägenhet. Det skulle till exempel betyda att medlemmen får stå för vattenskador som uppstår på grund av att han kopplat in sin diskmaskin felaktigt, eller att den som han anlitat för att göra installationen har gjort ett dåligt jobb. I dag krävs det att vi kan bevisa att skadan beror på en vårdslöshet, men med denna skrivning hoppas vi kunna komma i från det. I dag får ju föreningen alltid bekosta fuktutredning och utrivning, och det tycker vi är fel.”

Men en sådan skrivning i stadgarna måste jag avråda från och det av två skäl: för det första skulle det strida mot Bostadsrättslagen och av den anledningen vara ogiltig. För det andra skulle medlemmen i fråga inte ha något försäkringsskydd genom sin hemförsäkring för ett sådant strikt skadeståndsansvar, och därför behöva betala skadorna ur egen ficka.

MEDLEMMEN HAR ett långtgående underhålls- och reparationsansvar för skador i sin lägenhet enligt Bostadsrättslagen. Utöver Bostadsrättslagen kan detta ansvar preciseras ytterligare i föreningens stadgar. Men Bostadsrättslagen är tvingande till medlemmens fördel, vilket betyder att föreningens stadgar aldrig får skrivas strängare än vad Bostadsrättslagen medger. Att skriva in ett strikt ansvar för alla skador som härrör från medlemmens lägenhet står definitivt i strid med Bostadsrättslagen och därför skulle en sådan skrivning anses vara ogiltig.

En medlem kan bli ersättningsskyldig för skador på två, helt olika, grunder. Den första är på grund av den underhållsskyldighet för skador på sin lägenhet som följer av Bostadsrättslagens regler och föreningens stadgar. Observera att denna underhållsskyldighet endast gäller för skador inne i lägenheten och inte för eventuella följdskador som uppstår i husets stomme eller i grannens lägenhet.

För att medlemmen ska ha ett ansvar även för dessa kostnader krävs den andra grunden, nämligen att han har ett skadeståndsansvar för det inträffade. Enligt gällande skadeståndsrätt har man ett skadeståndsansvar om man har orsakat skada för någon annan genom vårdslöshet eller försumlighet. Observera också att det krävs egen vårdslöshet för skadeståndsansvar, inte att den hantverkare man anlitat varit vårdslös. Om anlitad hantverkare orsakar en skada för föreningen genom vårdslöshet eller bristande fackmannamässighet har denne ett eget skadeståndsansvar. Både drabbade medlemmar och föreningen kan vända sig mot denne för att få ersättning för sina skador. Föreningen kan alltså inte få sådan ersättning från medlemmen och låta denne föra kravet vidare till sin anlitade entreprenör. Däremot kan medlemmen ha ett eget skadeståndsansvar om han varit vårdslös i sitt val av entreprenör, det vill säga anlitat någon som inte har rätt kompetens för att utföra jobbet på ett fackmannamässigt sätt.

OM MEDLEMMEN själv orsakar en skada genom att till exempel installera en diskmaskin på ett felaktigt sätt blir han skadeståndsskyldig. Han kan då ta hjälp av sin hemförsäkring för att bemöta och hantera ett sådant krav. Hemförsäkringen innehåller nämligen ett ansvarsmoment som innebär att om man har ett skadeståndsansvar enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler, kan ersättning till den skadelidande lämnas ur försäkringen. Däremot gäller inte hemförsäkringens ansvarsmoment om medlemmen själv har tagit på sig ett ansvar, utöver gällande skadeståndsrätt. Om föreningens stadgar skulle innebära att medlemmen ska anses vara ansvarig, trots att han inte varit vårdslös, gäller således inte hemförsäkringen för detta. ■



ERIC RUBENSON

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

Kontakt: Info@borattforum.se

KRÖNIKAN:

Vad kan vi vänta oss av framtiden?

ÄVEN OM MÅNGA AV OSS just nu är upptagna av epidemin behöver vi ibland koppla bort och tänka på något annat. Jag har funderat på framtidens teknik och hur det påverkar våra bostadsföreningar. Jag kommer resonera lite kring några områden som är i stark utveckling.

ENERGIFÖRBRUKNINGEN i en fastighet kan vara en dyr historia, och det handlar framför allt om hur vi skaffar energin. Det finns nya, kostnadseffektiva energikällor som solkraft och bergvärme. Mitt starka råd är att styrelsen anlitar en energikonsult som säljer sin kompetens, och inte bara produkter. Det finns exempel på att man kan halvera sin energikostnad med rätt investeringar. En annan viktig fråga är att behålla och återanvända energin. Här kan man nämna saker som isolering, ventilation eller fönster. Det finns många smarta lösningar som sänker föreningens energikostnader. Även här ger jag er rådet att anlita kunnig expertis, men se upp med försäljare som inte kan området ordentligt.

DIGITALISERINGEN kommer att få en allt större betydelse för våra bostäder. Nu är 5G-nätverket på ingång och allt större mängd data kommer att kunna överföras. Det skifte vi nu står inför är att maskiner kommer kunna kommunicera på allvar. Vi vet redan att i dag att kylskåpet eller robotdammsugaren kan prata med vår mobil, men det är bara början. Med 5G-nätets intåg kommer allt förändras.

NÄR DET GÄLLER SMARTA FASTIGHETER finns en hel del som kan göras. Tekniken som finns tillgänglig i dag, och även det som kommer framöver, kan hjälpa oss att minimera konflikterna i en fastighet. Ett klassiskt konfliktområde är sophanteringen. I min förening har vi källsortering, men att medlemmar kastar skräpet i rätt kärl är en konst för sig, och att inte tala om folk som smyg-dumpar sånt de inte längre behöver. Vår lösning kanske är trist med tanke på den teknik som finns där ute, men vi kommer att sätta upp en kamera i soprummet, så att vi kan ta itu med de medlemmar som är osolidariska.

LÅT OSS TITTA PÅ NÅGRA ANDRA mer positiva områden. Kommunicera med medlemmarna. Visst finns det lösningar i dag, i form av hemsidor eller appar, men med ett gemensamt nät öppnas många nya möjligheter för att interaktivt öka sammanhållningen i föreningen. Till exempel att medlemmar kan kommunicera med varandra utan att behöva blanda in styrelsen eller att känna varandra.

ETT ANNAT EXEMPEL ÄR FÖRVALTNINGEN. I framtiden kommer vi också kunna ersätta delar av den tekniska förvaltningen med maskiner som pratar med varandra. De kan informera vilka lampor som inte lyser, om varmvattnet är för kallt eller om dörrar som inte går i lås – och själv beställa ut åtgärd, utan att en enda människa blandas in i processen. Det finns hur många exempel som helst kring digitaliseringen.

EN ANNAN TREND som tar oss framåt är det ekologiska. Uppenbart är det en viktig fråga för många, och som styrelse bör ni ta upp diskussionen med era medlemmar. Många bostadsrättsföreningar har innegårdar eller grönområden. Något jag vill lyfta är dels att stödja mångfalden av arter, till exempel genom hur våra planteringar på gårdarna ser ut. Kan man till exempel ha ett bi-projekt på taket för att öka pollineringen?

DEN NYA TEKNIKEN är häftig och skapar helt nya möjligheter för våra bostadsrättsföreningar. Låt oss inte glömma att framtiden öppnar upp för att sänka föreningarnas kostnader – samtidigt som vi kan få mer nöjda medlemmar. Framtiden är vår. Och vill du veta mer – googla på smarta fastigheter. ■



STIG ORUST-FJORD

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

Kontakt: Info@borattforum.se

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