NR 3/2019 • ÅRGÅNG 35 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



PAMELA ANDERSSON:

”Kontraster är livsviktiga för mig”

Gerox

VÄRMEPUMPAR • DRIFTÖVERVAKNING



GEROX-METODEN

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

SÄKERT & TRYGGT

KOSTNADSFRI FÖRSTUDIE

INKLUDERAT:

Besparingskalkyl

Teknisk lösning

Driftövervakningsalternativ

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

Många bostadsrättsföreningar halverar sina uppvärmningskostnader med Gerox-metoden

WWW.GEROX.SE • 010-130 72 00

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nr 3/2019 • 35:e årgången

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

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

CHEFREDAKTÖR
Lizze Sjöberg

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Jenny Fagerlund
Johan Hagelqvist
Leif Hässel
Johanna Kern
Eric Rubenson
Caroline Säfstrand
Gabriella Ullberg Westin

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM
Webb: www.borattforum.se
Telefon: 08-52 02 52 02
Mejl: info@borattforum.se
Facebook: facebook.com/borattforum
Twitter: twitter.com/BorattForum
Postadress:
Borätt Forum AB,
Blasieholmsgatan 4A, 111 48 Stockholm

MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C001522

Allt för styrelsen!

Äntligen vår och lite värme i antågande. Många av er har nu haft er stämma och ni kanske även har fått en del nya styrelsemedlemmar. Vi på Borätt Forum vet att det är mycket att tänka på för styrelsen och vill gärna hjälpa till. Detta gör vi på fler olika sätt. För våra medlemsföreningar ger vi rabatt på styrelseutbildningar, skräddarsydda för just din styrelse. Även kassörsutbildningar har visat sig mycket uppskattade. Hör av dig och boka in för hösten.

Vår nya fina hemsida är nu klar, välkommen in på **www.borattforum.se.** Här återfinns tidningens alla artiklar, nyheter, frågor & svar samt Förmånsklubben. I Förmånsklubben finns fina erbjudanden till styrelsen och föreningens medlemmar. Genom att bli medlem i Borätt Forum har både styrelsen och alla medlemmar tillgång till dessa fina erbjudanden.

Jag får ofta höra av styrelsemedlemmar att de skulle vilja ha mer kontakt med sina grannföreningar och andra föreningar för att få tips och råd, men att det inte blir av. Många gånger på grund av tidsbrist och att det är svårt att hitta kontaktuppgifter. Därför har vi öppnat upp ett medlemsforum för alla styrelsemedlemmar där ni kan prata med varandra och dela med er av era erfarenheter och ge tips på ett enkelt sätt.



Så, håll till godo och se till att föreningen blir medlem redan idag för att få ta del av allt detta.

Jag vill också passa på att önska dig en trevlig sommar!

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STORHOLMEN förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

INNEHÅLL NR 3/2019

EKONOMI

Så hanterar ni fastighetstaxeringsbesluten på rätt sätt 14
Ekonomispalten: Våren – en hektisk tid för styrelsen 16
Bättre tider för bostadsrätter 17
Juridikfrågan 18

STYRELSEN

Tänk smart vid entreprenad 20
Att snåla på försäkringar kan stå föreningen dyrt 22
6 viktiga punkter för styrelsen att ha koll på 24

TEKNIK

Så planeras och underhålls lekplatsen 28
Spara yta med inbyggda skjutdörrar 30
Solenergi med hjälp av sopnedkastet 32
Framtidsteknik 33
Flest hjärtstopp sker i hemmet 34

LIVET

Pamela Andersson 38
Brandexperten 41
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

CORVARA

Personligt engagemang i varje uppdrag

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

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

Jour 24 timmar om dygnet
Bränder, vattenskador, krossade fönsterrutor och inbrottsförsök är några exempel på skador som kan inträffa efter ordinarie arbetstid. Därför har vi lagt till en jourtjänst till vårt erbjudnande. På så sätt kan vi hjälpa till med att minimera skador och rädda restvärden.

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



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

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

Läs mer om våra tjänster på corvara.se

Nu får du fler förmåner av oss på Borätt

Vi ger dig ständigt nya förmåner i Förmånsklubben!

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

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

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

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

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

Välkommen till en värld av fina förmåner i Borätt Forum.

Lizze Sjöberg, ansvarig utgivare

CHECKIT HEALTHCARE

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

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

Vi erbjuder hjärtstartarpaketet från 15 990 kr exkl. moms:

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

www.hjart-lungraddning.se eller ring 0841049049.

hjärt-lungräddning.se

CLEANFRESH

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

Du kan beställa hos oss:

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

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

Välkommen!

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

CLEANFRESH

PROINOVA

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

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

DAHL SVERIGE AB

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

DAHL

DIMSON

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

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

DIMSON

STORHOLMEN ”FIXIT”

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

www.s-fixit.se

Fixit!

COREPARK

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

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

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

COREPARK

FIGO STÄD AB

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

08-213660 • www.figostad.se

FigoStädAb
Ditt serviceföretag

Skadedjurssaneringar ökar explosionsartat


FOTO: SEBASTIAN STABINGER

Vägglussaneringar har mer än tiodubblats sedan 2010, från 2209 till 23986 och antalet saneringar av kackerlackor nästan fyrdubblats från 3 079 till 11 119. Det visar ny statistik från Trygg-Hansa och saneringsföretaget Nomor. Vanligaste sättet att få med sig oönskade skadedjur in i lägenheten är efter en resa eller när man köper begagnade kläder eller möbler.

– Första gången man blir biten av en vägglus kan det ta 1-2 veckor innan man får en reaktion och för vissa uteblir reaktionen helt. Dessutom är vägglusen seglivad och kan vid rätt förhållanden överleva utan mat i upp till 18 månader. Det är därför viktigt att vidta säkerhetsåtgärder inför, under och efter resan även om man inte misstänker att man drabbats – annars är risken stor att man upptäcker attacken först när det är försent, säger Håkan Franzén, Hemmets försäkringsexpert på Trygg-Hansa, i ett pressmeddelande.

Kackerlackor ökar allra mest i flerfamiljshus, gruppboenden och studentboenden. Ofta måste hela bostadshuset saneras, inte bara enskilda lägenheter. Eftersom kackerlackor är ljusskygga och mest aktiva under natten kan de vara svåra att upptäcka. ■

Underskott på bostäder i 8 av 10 kommuner

Det råder underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden i 240 av landets 290 kommuner. Det skriver Boverket på sin webbsida efter att de har genomfört sin årliga bostadsmarknadsenkät.

46 kommuner, främst små kommuner, anger att bostadsmarknaden är i balans. I storstadsregionerna samt högskolekommunerna uppger alla att det råder underskott på bostäder. Endast fyra kommuner har ett överskott på bostäder.

Höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån är några av de största hindren för ett ökat bostadsbyggande. ■ *Källa: Boverket*

Ny energi i föreningens styrelse?
– Grattis!



Anmäl det på verksamt.se!

Det är på verksamt.se du gör ändringar i bostadsrättsföreningens styrelse hos Bolagsverket. Där anmäler du ny styrelseledamot eller suppleant. Du kan också anmäla ändringar i stadgarna eller den ekonomiska planen.

Och du, kanske har du använt en blankett tidigare? Använd verksamt.se istället. Det är bekvämare, enklare och 300 kr billigare.

Använd verksamt.se!

verksamt.se
Samlad service från myndigheter



Digital tjänst för överlåtelser

På Riksbyggen har man lanserat en digital tjänst för överlåtelser av bostadsrätter. Den nya tjänsten gör det enklare för kunder och mäklare samt ger en miljövinst då antalet kuvert med handlingar minskar avsevärt. Det skriver Riksbyggen i ett pressmeddelande. Den digitala tjänsten kan hanteras via datorn eller genom en app i mobilen.

– Överlåtelser av bostadsrätter i Riksbyggen blir nu mycket snabbare, tydligare och mer tillgänglig för alla våra kunder och fastighetsmäklare. Tjänsten bygger på Riksbyggens nya digitala plattform och kommer i en förlängning att kunna användas av alla i Sverige som vill köpa eller sälja en bostadsrätt om vi väljer att öppna tjänsten fullt ut, säger Amir Chizari, CIO/CDO på Riksbyggen, i pressmeddelandet. ■

Nytt besöksrekord på Hemnet

Under vecka 19 i år hade Hemnet nästan 3,5 miljoner unika besökare. Detta var en ny rekordnotering och en ökning med fyra procent jämfört med den tidigare rekordveckan som inträffade förra året under vecka 33. Det skriver Hemnet i ett pressmeddelande.

– Att trafiken till Hemnet når en ny rekordnivå beror delvis på ett högt utbud av bostäder till salu men också på att tjänsten som helhet har utvecklats vilket leder till fler och längre besök, säger Erik Segerborg, Chief Strategy and Product Officer på Hemnet, i pressmeddelandet. ■

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Se över er fastighetsförsäkring - så enkelt är det!

1. Anmäl intresse!
2. Vi tar fram underlag
3. Vi tar in offerter
4. Vi rekommenderar det bästa alternativet för er
5. Ni väljer!

Kontakta oss:
018-56 71 00
www.bolander.se
bolander@bolander.se

✓ CLEANFRESH 2014 AB
Alla typer av städtjänst
• Trappstäd
• Kontorstäd
• Hotelstäd
• Golvvård
• Eventstäd
• Hemstäd
• Bortforsling
• Fösterputs



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

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



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

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

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 TEJARIANTORUPPEN
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

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



Så vill vi bo för att må bra

Bra stämning, nära till livsmedelsbutiker och trygghet är de viktigaste faktorerna för att skapa trivsel i grannskapet. Det visar Happy Quest, en undersökning där bostadsutvecklarföretaget Bonava har frågat 8582 personer om vad som är viktigt i deras grannskap.

Undersökningen visar att vi även vill ha nära till grönområden och att det finns platser där grannar, familj och vänner kan umgås. De allra nöjdaste grannarna bor i Finland, följt av Danmark. Först på tredje plats kommer Sverige. Det skriver Bonava i ett pressmeddelande. ■

Priset på nyproducerade lägenheter sänks

Andelen nyproducerade lägenheter som prissänks är rekordhög. Det skriver bostadssajten Booli i ett pressmeddelande. I april i år var andelen prissänkta lägenheter i Stockholm den högsta sedan Booli började med sina mätningar.

– Den höga andelen prissänkta lägenheter kan ställas i relation till att vi haft en lång period med ett högt utbud. Utbudet av nyproduktion är något lägre nu, men en del av de nyproducerade lägenheter som är färdigställda har troligtvis köpts tillbaka och kan komma ut på andrahandsmarknaden där budgivning får leda fram till marknadspris, säger Matilda Adelborg, pressansvarig på Booli, i pressmeddelandet. ■

BLI PREMIUMMEDLEM IDAG!

BORÄTT forum
Nyheter och fakta för bostadsrättsföreningar

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

ALLT DETTA FÅR DU SOM PREMIUMMEDLEM I BORÄTT FORUM

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

BLI MEDLEM REDAN IDAG!

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

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

BRF

postnummer och ort

fakturaadress

1
namn e-post

adress

2
namn e-post

adress

3
namn e-post

adress

4
namn e-post

adress

5
namn e-post

adress

6
namn e-post

adress

7
namn e-post

adress

8
namn e-post

adress

KLIPP UT OCH POSTA!

Frankeras ej.

Mottagaren betalar portot.

Borätt Forum AB

SVARSPOST
20342265
110 05 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

CORVARA

Så hanteras fastighets-taxeringsbesluten på rätt sätt

När fastighetstaxeringsbeslutet kommer i juni/juli kan det vara bra att veta vad man som bostadsrättsförening bör göra och ta reda på. Här listar Annika Arnström, Skattejurist på AXI Property Tax, några viktiga punkter.

AV **BORÄTT**

I juni fattar Skatteverket beslut om nya taxeringsvärden. Annika Arnström menar att bostadsrättsföreningen då behöver stämma av sina deklarerade uppgifter mot beslutet.

– Vid taxeringen 2016 såg vi till exempel att Skatteverket felaktigt beslutsredovisat vissa uppgifter som inte stämde mot de deklarerade uppgifterna.

Bostadsrättsföreningen behöver också vara noga med att granska om deras framställda yrkanden, till exempel vakansjusteringar och höga drifts- och underhållskostnader, bemötts och bifallits. Detta kan fallera när Skatteverket maskinellt hanterar en stor mängd deklarationer.

– I vissa fall har Skatteverket inte uppmärksammat att yrkanden framställts överhuvudtaget. Detta gäller särskilt i de fall där man lämnat en särskild, separat bilaga och inte lämnat yrkanden direkt på fastighetsdeklarationsblanketten.

ANNIKA ARNSTRÖM MENAR att det kan vara intressant att jämföra den generella höjningen i det område bostadsrättsföreningen är belägen med höjningen av taxeringsvärdet på själva fastigheten.

– För stora avvikelser kan bero på att bostadsrättsföreningen eventuellt inte deklarerat rätt eller att de inte framställt yrkanden som de hade kunnat göra. Allt sådant går förstås att rätta till. Är man inte nöjd finns det till exempel stora möjligheter att få en prövning av åsatt taxeringsvärde. Omprövningstiden är hela fem år så det är hyggligt gott om tid.

EN BEGÄRAN OM omprövning ska ske skriftligen och innehålla uppgifter om vad bostadsrättsföreningen inte är nöjd med, varför man inte är nöjd samt hur man vill att Skatteverket skall ändra taxeringsvärdet.

Förutom att säkerhetsställa att bostadsrättföreningen är nöjd med taxeringsvärdena behöver styrelsen debitera ut den nya fastighetsskatten på eventuella lokalhyresgäster. Taxeringsvärdet gäller retroaktivt från den 1 januari 2019 varför den nya fastighetsskatten lämpligast debiteras ut så snart det är möjligt med hänsyn till att skatten oftast är högre än innan.

– Vid denna taxering har vi kunnat konstatera stora förändringar framför allt när det gäller markvärdena. I storstadsregionerna är detta särskilt tydligt. Det spelar dock ingen roll på vilken del taxeringsvärdet har ökat mest för det är samma skattesats på byggnad och mark säger Annika Arnström och fortsätter:

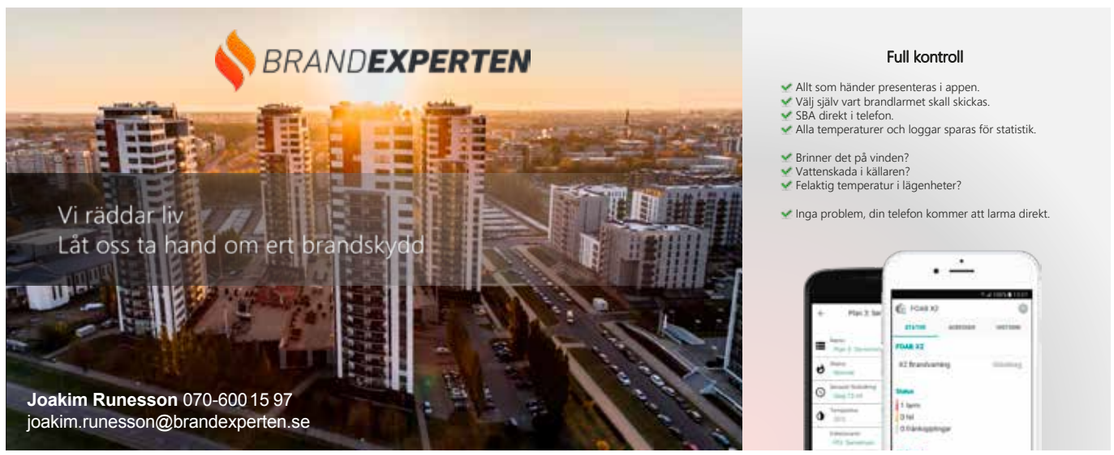
– Det återstår att se om vi även fortsättningsvis kommer att ha en enhetlig fastighetsavgift per lägenhet eller om denna kommer att differentieras utifrån storleken på lägenheten.

Hon berättar att den kommersiella fastighetsskatten inte har förändrats sedan 1996. Det finns heller ingen pågående diskussion om att höja fastighetsskatten just nu men oavsett är det förstås viktigt att se till att få ett så korrekt taxeringsvärde som möjligt så att bostadsrättsföreningen inte betalar fel skatt. ■

TÄNK PÅ DETTA!

4 viktiga punkter för bostadsrättsföreningen att ställa sig efter att Skatteverket har beslutat om fastighetstaxeringen:

- Har Skatteverket fattat beslut i enlighet med avlämnad deklaration?
- Har Skatteverket bemött bostadsrättsföreningens yrkanden?
- Har Skatteverket bifallit yrkandena helt eller delvis?
- Är taxeringsvärdet rimligt i relation till normal prisuppgång och er egen uppfattning med hänsyn till det ni känner till?





En Daloc Säkerhetsdörr tillverkad i Töreboda är inte bara en bra trygghet mot inbrott. Den skyddar också mot brand, giftig rök och ljud från trapphuset som gör att du sover tryggare och skönare. Mikael är en av våra certifierade installatörer som ser till att dörren installeras korrekt. Vi finns nära dig över hela Sverige.

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

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

Våren – en hektisk tid för styrelsen

Våren är en hektisk period för alla styrelser i bostadsrättsföreningar. Årsbokslut, vårstädning och för många föreningar reparationer och underhållsarbeten på fastigheten står på agendan.

AV **ARTURO ARQUES**

Underhållsarbeten är något som tar mycket tid och ofta kostar mycket pengar. För att det planerade underhållet ska gå smidigt och kostnaderna kunna hållas nere är det viktigt med framförhållning, god planering och professionell upphandling. Saknas kompetensen i styrelsen är det bättre att anlita en extern konsult eller ett förvaltningsbolag som erbjuder den typen av tjänster. En god regel är att alltid ta in offerter från minst tre olika företag vid större reparationer och underhållsarbeten. Med större reparationer och underhållsarbeten avses ofta belopp överstigande 50 000 till 100 000 kronor beroende på bostadsrättsföreningens storlek. En annan god regel är att alltid ta referenser på företag som offererar sina tjänster. Kontrollera alltid att företagen har relevanta försäkringar och F-skattsedel. Det är självklart men missas ibland av bostadsrättsföreningar. Att vara ute i god tid och ha god kunskap om de olika företagen som erbjuder sina tjänster till bostadsrättsföreningar är också bra. Det underlättar upphandlingen och minskar kostnaderna och risken för en dålig upphandling.

TÄNK PÅ ATT skriva avtal vid större upphandlingar. Att till exempel installera en helt ny bergvärmeanläggning är ingenting föreningen bör göra utan extern hjälp. Utöver pris, leverensdatum och garantier är det självklart att avtala om slutbesiktning och avhjälpning av eventuella fel och brister. Men det finns mycket mer att avtala om, till exempel när betalningen ska ske och hur mycket som ska innehållas av totalbeloppet innan slutbesiktning. Vid större upphandlingar är det lätt att missa saker som behöver regleras i avtal därför är det klokt att ta extern hjälp även för avtalsskrivning.

ETT BRA SÄTT att begränsa belastningen på styrelsen är att inte göra för stora upphandlingar. Stora upphandlingar begränsar nämligen antalet företag som kan konkurrera och gör upphandlingen mer komplicerad. Ska en förening till exempel renovera fasaden på föreningens byggnader kanske inte alla husfasader behöver renoveras vid samma tidpunkt. Arbetet kan delas upp och offerten endast omfatta hälften av husen. Det gör det möjligt för styrelsen att utvärdera arbetet och byta leverantör om arbetet inte är tillfredsställande. En annan variant är att låta två företag få en del av arbetet och sedan efter utvärdering låta det företaget som presterat bäst få även resterande arbete. Det är inte alla arbeten som lämpar sig för denna typ av uppdelning. Med hjälp av en duktig fristående konsult kan vald metod vara en del av konsultuppdraget.

En stor del av en bostadsrättsförenings kostnader är kostnader för reparation och underhåll av föreningens byggnader. Med hjälp av en bra teknisk underhållsplan kan kostnaderna hållas nere för föreningen och arbetsbelastningen på styrelsen begränsas. Det sistnämnda inte minst om duktiga fristående och prisvärda konsulter anlitas. Alla styrelser vill hålla nere föreningens kostnader. Det är bra. Men min erfarenhet är att många styrelser överskattar sin förmåga och underskattar värdet av att ta extern hjälp. Det är inte bra. Det ökar risken för högre kostnader och hög arbetsbelastning. Men, och det är ett viktigt men, innebär inte att styrelsen ska släppa kontrollen av upphandlingen. För det kan också bli dyrt. Det bästa för en bostadsrättsförening är en styrelse som är engagerad och involverad i all upphandling men inser sina begränsningar och anlitar extern hjälp där det är påkallat. ■



Arturo Arques är privatekonom på Swedbank.

Bättre tider för bostadsrätter

I ett längre perspektiv är det svårt att vara negativ på prisutvecklingen för bostadsrätter. Efterfrågan eller behovet är för stort, samtidigt som räntorna kommer att vara fortsatt låga under lång tid, och makrobetingelser som arbetsmarknad och börs talar för att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara hög.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Vår egen centralbank, liksom ECB och amerikanska Fed, har förklarat att räntorna kan förväntas vara fortsatt mycket låga de närmaste åren. Mycket talar för att till exempel den rörliga bostadsräntan kan väntas ligga på nuvarande nivå året ut, och kanske blir marginellt högre nästa år.

Vi går visserligen mot lite sämre ekonomiska tider, men signalerna pekar på att risken för markant sämre arbetsmarknad är liten. Det innebär att efterfrågan på bostadsrätter definitivt inte bör kollapsa. En annan intressant faktor är vad som händer om konkurrensen bland långivare (främst banker) ökar. Det skulle kunna minska bankernas marginaler och därmed gynna låntagarna.

FÖRUTOM RÄNTOR, verkar demografi och aktieutveckling positivt för bostadsmarknaden. Sveriges befolkning växer snabbt samtidigt som det produceras för lite bostadsfastigheter, men i synnerhet hyresfastigheter för hushåll med begränsad budget. Det innebär att det finns ett strukturellt efterfrågeöverskott på boende i framförallt tätorter. Sammantaget finns, trots ett tillfälligt överutbud av nyproducerade bostadsrätter för välbeställda hushåll i större tätorter, en kraftig underliggande efterfrågan på bostäder varför det är svårt att bli alltför negativ. Lägg därtill att vi upplever att bostadsbyggandet minskar kraftigt under detta år, trots att det finns en hög underliggande efterfrågan på cirka 70 000 lägenheter per år. Vi har legat och kommer att ligga långt under detta behov de närmaste åren.

Figuren visar prisutvecklingen för bostadsrätter sedan 2004 där vi tydligt kan se den ”tillfälligt svaga utvecklingen” under de två senaste åren. Notera att även börsutvecklingen är inlagd under samma period.

Hushållens förmögenhetsutveckling har även påverkan på bostadsrättspriserna. Under lång tid har vi haft en gynnsam aktieutveckling, vilket betyder att det finns en positiv förmögenhetseffekt som verkar positivt för prisutvecklingen på bostadsrätter. En god aktiemarknad bidrar till att hålla uppe efterfrågan på bostadsrätter och villor.

NYA AMORTERINGSKRAV, bolånetak och bankernas kalkylräntor har påverkat alla potentiella aktörer på bostadsmarknaden. Införandet av ett första och andra amorteringskrav och bolånetak medför naturligtvis att det blir svårare för hushåll med låga förvärvsinkomster och förmögenheter att ta sig in på marknaden. Vidare medför bankernas krav på att hushåll ska klara låneräntor uppemot åtta procent (som är väsentligt högre än dagens marknadsräntor) att hushåll måste ha goda förvärvsinkomster. Sammantaget har det blivit väsentligt svårare att ta sig in på bostadsrättsmarknaden.

Dessa politiska förändringar har sammanfallit med en tillfällig utbudsökning för välbeställda hushåll. Prisutvecklingen för nyproducerade bostadsrätter har varit sämre än vad figuren visar eftersom denna visar prisutveckling för ”gamla” bostadsrätter. Det är rimligt att påstå att vi är i en anpassningsperiod men trenden är långsiktigt stigande även om inte tillväxttakten i priser når historiska nivåer. ■

Prisutveckling för bostadsrätter sedan 2004



Vad gäller vid störningar?

Enligt Bostadsrättslagen är styrelsen skyldig att se till att medlemmarna inte utsätts för störningar som skäligen inte ska behöva tålas. Det är viktigt för styrelsen att veta att medlemmar som utsätts för störningar kan begära nedsättning av avgiften för att de har blivit störda och det är bland annat därför angeläget för styrelsen att agera.

På grund av ovanstående är det viktigt att veta vilken typ av störningar som man som granne får stå ut med och vilka störningar som är av den typen att styrelsen förväntas agera.

STÖRNINGAR SOM MAN FÅR ACCEPTERA I ETT FLERFAMILJSHUS

Enstaka fester och gråtande och lekande barn är exempel på sådana störningar som får anses acceptabla i ett flerfamiljshus. Det går t.ex. inte att säga upp en barnfamilj för att de stör en nattarbetande granne som behöver sova på dagen.

En annan fråga som ibland kan bli aktuell i ett flerfamiljshus förutom lekande barn är hundar. Klagomålen kan handla om skällande hundar eller hundar som förorenar. Avseende hundar som förorenar finns ett avgörande från hovrätten där föreningen påstod att en kvinna släppt ut sina två schäferhundar utan tillsyn och att de förorenat inte enbart på gräsmattan utanför sin egen bostadsrätt utan även på andras gräsmattor samt på gemensamma ytor. Grannarna som vittnade uppgav att kvinnan som var uppsagd från sin bostadsrätt regelbundet släppte ut hundarna på sin gård, att de rastades där och att det luktade illa på somrarna och att det verkade som om kvinnan varit obenägen att ta till sig grannarnas kritik. Uppgifterna var, enligt hovrätten, allmänt hållna och det gick inte att klart reda ut i vilken omfattning avföring låg kvar och vilka olägenheter det orsakade. Det kunde inte anses styrkt att störningarna var av den omfattningen att bostadsrätten skulle förverkas.

STÖRNINGAR SOM KAN LEDA TILL UPPSÄGNING

Om det förekommer störningar som t.ex. frekvent hög musik sent på kvällen, bråk och skrik, aktiviteter som håller grannarna vakna och liknande ska styrelsen skicka en rättelseanmaning med rekommenderat brev. Det ska också skickas en underrättelse till de sociala myndigheterna med rekommenderat brev.

Ibland kan det handla om särskilt allvarliga störningar. Det kan då röra sig om fysiska angrepp på grannar, grova hot eller mordbrand.

Vid särskilt allvarliga störningar behöver ingen rättelseanmaning skickas innan uppsägning och någon underrättelse till de sociala myndigheterna behöver inte eller göras innan uppsägningen. Däremot ska en kopia på uppsägningen skickas till de sociala myndigheterna.

Efter detta kan bostadsrätten sägas upp på den grunden att bostadsrätten är förverkad och därefter kan föreningen lämna in stämningsansökan hos tingsrätten med yrkande om avhysning. I många fall kan stämningsansökan lämnas in direkt en tid efter rättelseanmaning om bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse (eller direkt om störningarna är av särskilt allvarlig art) eftersom stämningsansökan är att jämställa med uppsägning enligt 12 kap. 8 § jordabalken. Hos tingsrätten kan föreningen yrka att domen ska få verkställas utan hinder av att den inte har vunnit laga kraft. Att vinna framgång med ett sådant yrkande är mest troligt vid allvarliga störningar.

Efter en framgångsrik process i domstol ska lägenheten tvångsförsäljas efter ansökan hos Kronofogden.

HYRESGÄSTER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

När det gäller de hyresgäster som bostadsrättsföreningen eventuellt har i sin förening gäller samma regler som ovan med det tillägget att föreningen i vissa fall kan processa ärendet i hyresnämnden istället för i tingsrätten. Det är i de fall som hyresavtalet sägs upp till förverkande men inte i förtid utan med sedvanlig uppsägningstid på tre månader. Hos hyresnämnden kan man även använda sig av upphörsgrunden att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen ska förlängas. Också i detta fall sägs avtalet upp med tre månaders uppsägningstid. Samma regler som för bostadsrätt gäller angående rättelseanmaning och underrättelse till de sociala myndigheterna samt att rättelseanmaning inte behöver skickas vid särskilt allvarliga störningar. ■



Johanna Kern arbetar som fastighetsjurist på Jurideko Fastighetspartner. Johanna har stor erfarenhet av uppsägningar på grund av störningar såväl avseende bostadsrätter som hyresrätter.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

STYRELSE-ARBETET

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

BRF-utbildning

STORHOLMEN förvaltning

Tänk smart vid entreprenad

– SÅ UNDVIKER DU DE VANLIGASTE FALLGROPARNA

Bostadsrättsföreningar har inte det konsumentskydd som en privatperson har via konsumenttjänstlagen. Därför gäller det att vara extra noga när man anlitar hantverkare.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • FOTO **ISTOCK**

Många gånger behöver föreningen anlita hantverkare för olika arbeten. Innan styrelsen bestämmer vem de ska anlita rekommenderar Rufus Örn, entreprenadjurist på Jurideko fastighetspartner Stockholm, att man tar en UC på företaget för att veta vilka man gör affärer med. Då ska man titta på historik och betalningsanmärkningar, framför allt om det dykt upp några nyligen.

– Man ska vara medveten om att det inte är ovanligt att det finns anmärkningar på företag. När det gäller privatpersoner så noteras endast de ärenden som kronofogden ålagt en att betala. När det gäller företag så syns alla ansökningar om betalningsföreläggande. Detta gör att nästan alla större företag har några anmärkningar. Det viktiga är att titta på vilken typ av anmärkningar det är, så att det inte är skatteskulder och liknande vilket kan tyda på att det är en oseriös företagare, säger Rufus Örn.

Ett annat tips är att kontakta Skatteverket angående blanketten SKV 4820 för att se hur mycket arbetsgivaravgifter företaget betalat in, om det finns skulder på sociala avgifter, om företaget har f-skatt och så vidare. Man kan också titta på allabolag.se för att se om företaget har gott om eget kapital och är lönsamt.

– Har man gjort detta så har man ganska bra koll och får en känsla av om det är ett sunt företag.

REFERENSER PÅ liknande arbeten, som helst skett inom de senaste två åren, är också viktigt. Rufus Örn rekommenderar att man åker ut och tittar på hur arbetet blivit, frågar om beställaren varit nöjd med företaget, om det har varit några konflikter kring betalning, om företaget har följt avtalen, hållit tider och varit enkla att jobba med.

– Fråga framförallt om de skulle rekommendera företaget och om de skulle kunna tänka sig att anlita dem igen. Får man ett ja på dessa två frågor så kan man nästan räkna med att det är ett bra och seriöst företag, säger han.

Men det räcker inte med att kolla upp referenser, utan se också till att ni får arbeta med just den arbetsledaren som referensen berör.

– Ett stort företag kan ha flera olika arbetsledare med ett eget team av medarbetare, underleverantörer och så vidare. Det ena teamet kanske gör ett bra jobb, det andra ett sämre. Är den arbetsledaren som ni fått referenser på upptagen kanske det är värt att skjuta upp projektet. Annars förlorar referensen sitt värde. Eller så får man be om nya referenser och kolla upp dem.

När det kommer till avtal rekommenderas ABT06, Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende bygg-nads-, anläggnings- och installationsarbeten. De flesta beställare vill ha fast pris, men då är det väldigt viktigt att sammanställa en teknisk beskrivning över vad som ska ingå i priset och vilken kvalitet som gäller – följ som minimum materialtillverkarnas hänvisningar och regler.

– Har man inte specificerat tillräckligt tydligt och sedan inte är nöjd med resultatet får man falla tillbaka på att det inte är fackmannamässigt utfört och det är alltid ganska problematiskt att styrka, säger Rufus Örn.

ETT TYDLIGT DATUM för när arbetet ska vara klart är också viktigt. En del företag, ofta de lite mer oerfarna, är väldigt svävande kring tid. Rufus rekommenderar att sätta ett exakt datum.

– När beställare kommer till mig för att de har problem så brukar jag ställa två frågor: vad står det i avtalet och hur mycket pengar håller du inne. Frågan om pengarna är nästan den viktigaste, för om man håller inne med pengarna då har man handlingsfrihet och möjlighet att sätta press på ett annat sätt, säger han.

Rufus Örn menar att man aldrig ska skriva kontrakt som innebär att man betalar förskott eller betalar mycket i början och lite mot slutet. Istället ska man hålla inne pengar till efter godkänd slutbesiktning.

– Om det blir fel så kan man göra ganska mycket åt situationen om man hållit inne med pengar. Man kan anlita någon annan som gör klart eller gör om jobbet.

RUFUS ÖRN rekommenderar också att man skriver en tydlig betalplan till avgränsbara moment. Om man ska putsa om fasaden exempelvis då kan man betala första delen när den gamla pusten är avlägsnad – en summa som då ska motsvarar värdet av det utförda jobbet. Man kan också med fördel placera in delbesiktningar i anslutning till varje steg.

– Betalningen får företaget när besiktningen gått igenom. Det ska vara helt klart och godkänt innan man går vidare till nästa moment. En fördel med detta är att oseriösa företag skräms bort av avtal som dessa, säger han och rekommenderar att man tar hjälp av en konsult som ser över avtal med mera vid stora kostsamma entreprenader.

– Ska man lägga flera miljoner på en entreprenad så är det värt att anlita en jurist som ser till att man gör rätt från början och kan känna sig trygg hela vägen. Som styrelseledamot har man oftast varken tid eller kunskap att reda ut så stora uppdrag. ■

FEM VIKTIGA TIPS!

1. Kontrollera att det är ett seriöst företag.
2. Ta in referenser – och kontrollera dessa och se till att samma arbetsledare står för ditt byggprojekt.
3. Skriv ordentliga avtal som visar tid, betalningsplan, specificerar innehåll och krav på kvalitet.
4. Håll alltid inne tio procent av kontraktssumman till efter godkänd slutbesiktning och när alla anmärkningar från slutbesiktningen har blivit avhjälpta.
5. Anlita en konsult som kan styra upp avtalen vid stora entreprenader om du som styrelseledamot inte har tillräckliga kunskaper eller tid.

Att snåla på försäkringar kan stå föreningen dyrt

Vilka försäkringar behöver styrelsen i en bostadsrättsförening teckna? Hur väljer man bolag och är det verkligen nödvändigt med flera försäkringar? Borätt pratade med Eric Rubenson, försäkringsjurist på Leif Bolander & Co, för att reda ut begreppen.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND** • FOTO **ISTOCK**



Försäkringar kan vara en djungel. Och det är inte lätt att veta vilka försäkringar som är de bästa och vad som faktiskt ingår när det väl kommer till kritan. Eric Rubensons främsta råd är att ta hjälp av oberoende experter – det kostar inte föreningen något och ger bra vägledning.

– Någon som är expert på försäkringar kan granska offerter och se över självrisknivåerna, även de dolda som inte framgår av offerter eller försäkringsbrev. Att köpa en försäkring är inte som att köpa en liter mjölk, det finns stora och viktiga skillnader mellan bolagen och missar man dessa så kan man förlora stort om något inträffar, säger han.

PRECIS SOM VILLAÄGAREN så bör bostadsrättsföreningen ha en basförsäkring, en så kallad fastighetsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår ett ganska omfattande skydd i form av egendomsskydd, som täcker skador på fastigheten, ansvarsskydd, som skyddar i rollen som fastighetsägare, och en avbrottsförsäkring som inkluderar en hyresförlustförsäkring. Dessa tre ingår alltid i en fastighetsförsäkring oberoende av vilket försäkringsbolag man har.

– Sedan behöver man komplettera basförsäkringen med olika tillägg. Men det är tillägg man gör till den befintliga fastighetsförsäkringen, säger Eric Rubenson.

Ansvarsförsäkringen gäller till exempel om man i egenskap av fastighetsägare får ett skadeståndskrav för att någon har halkat på gårdsplanen på vintern och skadat sig på grund av dålig halkbekämpning – men därutöver behövs ett tillägg som skyddar styrelsen.

– Som ledamot i en bostadsrättsförenings styrelse har man ett personligt ansvar för administrativa fel som resulterar i att någon annan drabbas av en så kallad ren förmögenhetsförlust, säger Eric Rubenson och berättar om ett fall i Bromma där en säljare hittat en köpare till sin bostadsrättslägenhet och kommit överens om pris men där köparen nekades medlemskap av styrelsen. Det blev ingen affär och när säljaren ett år senare skulle försöka på nytt fick han drygt en miljon mindre för lägenheten. Han stämde styrelsen och fick rätt i domstol eftersom den ansågs ha nekat på felaktig grund. Inklusive rättegångskostnader innebar detta att styrelseledamöterna blev skyldiga att betala tre miljoner kronor.

– Jag anser att en styrelseansvarsförsäkring i fastighetsförsäkringen är ett hygienkrav. Och det är bra om summan är rejält tilltagen. Standard brukar ligga på två miljoner men om föreningen i detta fall hade haft det taket så hade de fortfarande haft en skuld på en miljon som måste betalas ur egen ficka eftersom ledamöterna är skadeståndsansvariga. I värsta fall hade det kunnat innebära att de blivit tvungna att sälja sina egna lägenheter för att ha råd att betala.

ATT SAKER GÅR SÖNDER är lätt hänt och ibland inträffar även andra olyckor. Då kan det vara bra att ha ett så kallat gemensamt bostadsrättstillägg som gäller för alla medlemmar.

– Fördelen är att styrelsen vet att alla lägenheter är försäkrade, nackdelen är att det på sikt kan innebära premieförhöjningar och villkorsförsämringar om föreningen haft många skador under kort tid, trots att dessa kan handla om ganska banala grejor i ett fåtal hushåll som att byta en frys och så vidare. Det är värt att jämföra denna försäkring eftersom vissa bolag har ett förmånligare bostadsrättstillägg än andra, säger Eric Rubenson

En annan bra försäkring är ROT-försäkring för reparation och tillbyggnad. Om man genomför entreprenad i fastigheten så ska den anlitade firman ha en försäkring som täcker eventuella skador som uppkommer. Men det finns också en gråzon – skador kan uppkomma på byggnaden utan att byggaren ansetts vara vårdslös.

– Då har företaget inget skadeståndsansvar, men det är fortfarande en skada som beror på entreprenaden. För det syftet skapades ROT-försäkringen, säger Eric Rubenson.

ÄVEN DE BOENDE kan orsaka skador på fastigheten genom vårdslöshet. Juridiskt sett blir de då skadeståndsskyldiga mot föreningen. Normalt sett så har den boende skydd via sin hemförsäkring i situationer som dessa men om medlemmen inte har försäkring eller möjlighet att betala kan föreningen genom försäkringen Skadeståndsgaranti få ersättning som om medlemmen haft en försäkring.

Försäkringar kostar en del, men Eric Rubenson menar att om man tittar i årsredovisningen så ser man ganska snabbt att det i det stora hela ändå handlar om en ganska liten summa.

– Många ser försäkringspremien som ”onda pengar”, men när du behöver skyddet är försäkringarna ovärderliga. ■



Var noga med det löpande underhållet av bostadsrätts-föreningen. Det är styrelsens ansvar att se till att allting sköts, inte medlemmarnas.

6 viktiga punkter för styrelsen att ha koll på

Att åta sig en roll som styrelsemedlem i den bostadsrättsförening man bor i erbjuder en fin möjlighet till inflytande och påverkan på det egna boendet. Här berättar Adrian Collins vad man bör ha koll på.

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

En bostadsrättsförening är en gemenskap som handlar om att tillsammans ta ansvar för ekonomi och skötsel, så att man bor till självkostnadspris (ingen annan tjänar ju pengar på det egna boendet). Den kan också ge fin gemenskap runt det gemensamma intresset som föreningen och fastigheten utgör.

Att vara med i styrelsen handlar om att arbeta för föreningens bästa där man har ett långtgående ansvar. Styrelsens arbete är också avgörande för hur väl föreningen lyckas i sina strävanden efter ett väl skött boende med fin och trygg utveckling. Här följer några områden som är viktiga att beakta.

FATTA BESLUT OM RÄTT SAKER. Styrelsens viktigaste uppgifter är den löpande skötseln av föreningens tillgångar, underhåll och skötsel av mark och byggnader samt ekonomisk förvaltning. Allt ska ske för föreningens bästa och styrelsens ansvar är långtgående liksom dess befogenheter. Vissa frågor ska dock beslutas av stämman. Till det hör beslut om underhållsplan, budget för verksamhetsåret samt väsentliga förändringar av mark och byggnader. Även förslag från medlemmarna av viktigare karaktär ska inkomma som motioner till stämman och hanteras där. Inom dessa ramar är det viktigt att styrelsen själv fattar de beslut som gör förvaltningen effektiv.

Det ska ju inte bara skottas och sandas samt laga kranar och fixa avlopp – det finns även reglerade kontroller som till exempel besiktning av hissar och ventilation.

RÄTT STORLEK PÅ STYRELSEN. Enligt lag ska styrelsen innehålla tre personer varav minst två ska väljas av stämman. En av dessa ska utses till ordförande. Det är lämpligt att ha en eller flera suppleanter som kan täcka upp vid frånvaro. Hur stor styrelsen ska vara blir sedan en avvägning mellan hur många som behövs för att arbetsuppgifterna inte ska bli för betungande, att tillräcklig kompetens finns samt att arbetet ska kunna bedrivas på ett effektivt sätt.

VIKTIGT MED UTFÖRLIGA PROTOKOLL. Fattade beslut ska vara dokumenterade i ett protokoll. Detta för att spårbarhetsutredningen, det vill säga revisorerna, ska kunna se på vilka grunder beslut har fattats och även vilka beslut som faktiskt har fattats. Även om protokollen inte är offentliga och tillgängliga för medlemmarna är det viktigt att skriva tydliga utförliga protokoll där det framgår hur beslut har fattats. Protokollet ska skrivas i nära anslutning till mötet och distribueras till samtliga styrelseledamöter i god tid före nästa möte.

PRIORITERA LÖPANDE UNDERHÅLL. Detta är kanske den viktigaste uppgiften och det som är synligast för föreningens medlemmar. Det är styrelsen ansvar att uppmärksamma brister och behov – inte medlemmarnas. Var lyhörd för medlemmarna och proaktiv i kontakt med leverantörer av underhållstjänster, som till exempel skottning, sandning, och takröjning. Underhållsplaner är centrala och här finns professionell hjälp att få för både den kortsiktiga, årsvisa planen – men kanske framförallt den långsiktiga planen som innehåller investeringar med mera.

TA ALLVARLIGT PÅ STÖRNINGAR. Det här är nog säkert det minst angenäma för en styrelse – att säkerställa att regler och stadgar efterlevs. Det är dock bättre att styrelsen agerar handfast än att enskilda medlemmar börjar leka polis. Att hantera störningar på ett resolut sätt kan vara avgörande för trivseln i en hel förening.

ANVÄND PROFESSIONELL HJÄLP. För såväl den ekonomiska som tekniska förvaltningen av en bostadsrättsförening finns knappast all den kompetens som behövs inom styrelsen. Att använda sig av teknikskiftekompetens när underhållsplaner används kan vara bland de mest sunda kostnader en styrelse kan ta. Skötsel av aviseringar, bokföring med mera är mer regel än undantag och möjliggör fokus på det som är viktigt i styrelsearbetet. Säkerställ att avtal finns med alla leverantörer så att uppföljning kan göras och uppmärksamhet bör ges till förnyelse eller uppsägning av avtal. ■

AARSLEFF

Tre saker att tänka på när fastighetens ledningar behöver renoveras



1 Trygghet

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

2 Kvalitet

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

3 Effektivitet

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

Läs mer på: www.aarsleff.se

TEKNIK

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Gerox
Bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning

Så planeras och underhålls lekplatsen

– EXPERTENS BÄSTA TIPS

Att planera och bygga en lekplats innebär många frågor att ta ställning till. Här berättar Karin Bångman, konsult för lekplatsutrustning på Lekolar, vad man som förening bör tänka på inför bygget och hur man underhåller lekplatsen på bästa sätt.

AV **GABRIELLA ULLBERG WESTIN**

En lekplats på gården kan uppskattas av många. Men innan en lekplats anläggs behöver föreningen fundera över vilken budget som finns och hur stor yta av gården som ska användas för ändamålet. När man har koll på detta är det dags att fundera på vilka funktioner lekplatsen ska ha. Ska barnen kunna gunga, leka i sandlåda, klättra eller något annat.

Många lekredskap tar en del plats och i vissa fall behövs andra underlag än de som finns naturligt på gården. En gungställning med två gungor kräver till exempel en yta på ungefär fyra gånger åtta meter. Väljs redskap som har över en meters fallhöjd behövs falldämpande underlag. Falldämpning innebär att stora ytor får ett annat underlag än resten av gården. Populära material är bland annat konstgräs, bark och gummigranulat medan sand numera är en bristvara.

ÅLDERN PÅ DE BARN som ska använda lekplatsen har betydelse för vilka redskap man köper in.

– Mindre barn brukar föredra sandlådor och kanske en liten lekstuga, medan äldre barnen brukar vilja gunga, klättra på något mer avancerat och kanske dessutom ha en rutschkana, säger Karin Bångman.

Om föreningen har en mindre yta till förfogande kan man behöva planera för att barn i olika åldrar ska kunna leka på samma plats. Har man en större gård kan man istället anlägga olika rumsindelningar, med olika platser för lugn eller mer aktiv lek.

NÄR FÖRENINGEN HAR klart för sig hur stor yta som ska användas bör man fundera på hur man vill disponera den, och hur man ska placera de redskap man vill ha.

– Det är som att möblera ett rum. Behövs skydd från sol eller insyn, och vilket utseende och vilket material vill man ha på redskapen på sin gård.

En markentreprenör kan hjälpa till med anläggningen av lekplatsen samt monteringen av redskapen. Många tillverkare samarbetar med olika markentreprenörer.

Vem är ansvarig för säkerheten på lekplatsen?

– Fastighetsägaren är ytterst ansvarig för lekplatsen. Om redskapen är tillverkade enligt standard EN1176 och monteras efter monteringsanvisning med rätt fallskydd under redskapen har man som förening gjort det man kan för att få en så säker lekplats som möjligt. När lekplatsen är anlagd kan det vara bra att få den besiktad av certifierade besiktningsmän så att man vet att det är utfört enligt standard.

Lekredskap finns i många olika material och utföranden. Många moderna leksaksredskap är tillverkade i underhållsfria material, men väljer man naturliga material som till exempel trä kräver de mer underhåll än stål och plast. Infästningar behöver ses över regelbundet, likaså rep och rörliga delar. Se också till att det finns ordentligt med fallskydd under lekredskapen och att inga vassa eller hårda föremål ligger i säkerhetsområdet. Används sand som falldämpande material ska den vara av viss kornstorlek och i viss mängd. Riktlinjer och regler finns på Boverkets hemsida. ■



Karin Bångman, konsult för lekplatsutrustning.

TÄNK PÅ DET HÄR

- Vilken budget har föreningen?
- Hur stor yta ska användas till lekplatsen?
- I vilka åldrar är barnen som ska använda lekplatsen?
- Var ska lekredskapen placeras?

OCH DET HÄR ...

- Ta hjälp av en konsult för att planera lekplatsen utifrån föreningens behov och önskemål.
- Anlita en entreprenör för att anlägga lekplatsen, gå gärna på rekommendationer när du väljer.
- Anlita vid behov en certifierad besiktningsman som gör en oberoende besiktning.
- Besikta helst lekplatsen varje år.











Spara yta med inbyggda skjutdörrar

Det lilla extra i bostadsrätterna kan höja värdet på lägenheterna och resultera i en attraktivare förening. Inbyggda skjutdörrar istället för traditionella dörrar mellan rummen är både estetiskt och praktiskt eftersom de frigör yta. Ett inslag som börjar bli allt mer populärt i fastigheter.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

– EN SKJUTDÖRR SPARAR cirka en kvadratmeter möblerbar och ofta dyr bostadsyta och ger en helt annan känsla med sin stilrena design, säger Thomas Larson, affärsutvecklare på Göthes Industribeslag AB som bland annat marknadsför och distribuerar pocketkarmar för skjutdörrar.

En infälld skjutdörrskonstruktion monteras i väggen. Systemet består av en flexibel stålkarm som täcks med väggskivor. Dörren monteras på skjutdörrsskenan och det finns system för både enkel- och dubbeldörrar, olika storlekar, olika dörrmaterial och med eller utan foder och lister. Det är dessutom väldigt enkelt att montera – själva konstruktionen är av klicksystem som enkelt klickas ihop.

– Det gör jobbet väldigt smidigt för installatören. Karmen monteras in i regelkonstruktionen och ersätter de befintliga reglarna. Därefter täcks konstruktionen med väggskivor. En stor fördel med vår karm är att skenan och hjulbeslagen är helt avtagbara. Du behöver alltså inte bryta dig in i väggen om du till exempel behöver eftermontera ett tillägg, säger Thomas Larson.

POPULÄRA TILLÄGG är till exempel integrerad dämpare som har en mjukstängande funktion, självstängande funktioner, fjärrstyrning, pardörrskoordinator som öppnar eller stänger båda dörrarna i en dubbeldörr samtidigt.

– Och den som vill släppa in ljuset i lägenheten kan välja glasdörrar eller satinglas som är frostat och ogenomskinligt. Allt går att skräddarsy, säger Thomas Larson.

GÖTHES INDUSTRIBESLAg köper in pocketkarmarna från en italiensk leverantör. I södra Europa är dörrar av detta slag betydligt vanligare än i Sverige.

– Men intresset har ökat betydligt även här och idag förbereder många arkitekter för dessa dörrar när nybyggen ritas. Designen är oslagbar och ger ett exklusivt och stilrent resultat vilket också passar i Bostadsrättsföreningar som vill satsa på det där lilla extra, avslutar Thomas Larson. ■



Solenergi med hjälp av sopnedkastet

Sopnedkasten i trapphusen har spelat ut sin roll. Därmed inte sagt att de inte kan få en ny roll. I Kortedala testar HSB Göteborg en ny lösning för att installera solceller genom att dra kablarna genom de gamla sopnedkasten.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Krönet ville arbeta med hållbara och miljömässiga mål. De tittade på olika lösningar och fastnade till slut för solceller för att sänka sina energikostnader och bidra till en helt förnybar elproduktion. Installationsprojektledare blev David Skarin, energirådgivare på HSB.

– Det är viktigt att göra en föranalys för att se vilka outnyttjade ytor man kan använda sig av för att minimera kostnaderna under installationen, säger han.

I VANLIGA FALL dras kablarna till solcellerna exempelvis på fastighetens fasad eller längs med trapphusnischen. Men det går minst lika bra att dra dem via gamla skorstenar och sopnedkast som inte längre används. Vinningarna med att dra kablarna genom exempelvis sopnedkastet är både ekonomiska, arbetstiden för entreprenören effektiviseras vilket sänker kostnaden för beställaren, och estetiska, då kablarna inte syns.

KABLARNAS FUNKTION är att binda ihop solcellerna och växelriktaren – som riktar om likströmmen till växelström som vi sedan använder i våra eluttag.

– Kablaget transporterar alltså energi från solcellerna ungefär som blodkärlen transporterar blodet i vår kropp, säger David Skarin.

På bostadsrättsföreningen Krönet arbetar man just nu med infästningssystemet i taket, sedan ska solcellerna upp och anslutas till nätleverantör innan kablagedragningen sätter igång. David Skarin beräknar att solcellerna ska vara igång runt juli. Samtidigt arbetar han med ett projekt via forskningsarenan HSB Living Lab där man testar att integrera färgade solceller i fasader.

– Vi testar om man i framtiden kan ersätta fasadmaterial med färgade solceller så att dessa smälter in i byggnaden. Det finns ett stort intresse för solceller idag som garanterat kommer att växa. ■

På två timmar tar jorden emot lika mycket energi från solen som hela världens befolkning använder under ett år. Det är med andra ord bara våra möjligheter att fånga den energin på ett hållbart sätt som sätter gränser för hur mycket förnybar energi vi kan använda. Idag kommer mindre än en procent av vår energi från solen. Om alla fastigheter med lämpligt tak i Sverige skulle användas för att producera solel skulle vi tillsammans kunna producera omkring 40 TWh, det vill säga ungefär en tredjedel av den el vi använder idag.

Källa: Naturskyddsföreningen



App-styrd gård
Klipp gräset, vattna rabatterna och tänd eller släck lampor med hjälp av en app. Enkelt och smidigt.
gardena.se



Batteridriven busksax
Kompakt batterdriven gräs- och busksax för exakt klippning. Perfekt att använda på buskar, mindre häckar och på platser som är svåra att nå med till exempel gräsklipparen.
flexscandinavia.se



Tak med det lilla extra
Hydropack Sedum-ört-gräs med klicksystem för enkel och smart montering. Gynnar den biologiska mångfalden, fördröjer dagvattnet och temperaturutjämnar byggnaden.
vegtech.se



Bra val för miljön
Repur Cement är en ny lättfyllnadsmassa som förutom en mindre mängd cement enbart består av återvunnet material. Bra miljöval för hållbara byggprojekt.
repur.se



Minskar vattenskador
Minska risken för vattenskador med TECEguard Plug-in läckagebrytare som stänger av vattnet och elen så fort en läcka uppstår.
tece.com



Flest hjärtstopp sker i hemmet

Varje dag drabbas ungefär femton personer i Sverige av ett oväntat plötsligt hjärtstopp utanför sjukhus. Chansen till att överleva hjärtstoppet minskar med tio procent för varje minut utan påbörjad behandling. Så här kan föreningen hjärtsäkra sin bostadsrättsförening.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**

Orsaken till att någon får hjärtstopp beror många gånger på ett elektriskt kaos i hjärtat som resulterar i att cirkulationen av blodet i kroppen upphör. Det innebär att syresatt blod inte når fram till kroppens alla organ och att den drabbade tappar medvetandet inom ett par sekunder.

Tiden till behandling är avgörande för om den drabbade ska överleva hjärtstoppet.

HJÄRT- OCH LUNGRÄDDNING ska till exempel påbörjas omgående och en stöt från en hjärtstartare ska ges så snabbt som möjligt. Chansen att överleva hjärtstoppet minskar med tio procent för varje minut som går utan påbörjad behandling.

Får den drabbade en stöt av en härtstoppare inom tre minuter överlever ungefär 70 procent. Chansen för att överleva ett hjärtstopp minskar med tio procent för varje minut som går.

I Stockholmsområdet är medeltiden för en ambulans att komma fram till patienten cirka elva minuter.

– Fakta är tydliga. Det är personerna som finns närmast den drabbade som räddar liv, inte ambulanspersonalen. Det säger sig självt att om ambulansen tar elva minuter på sig att komma fram till patienten så är oddsen inte till patientens fördel, säger John Tillenius, ambulanssjuksköterska och en av dem som driver hjärt-lungräddning.se, som utrustar och utbildar bostadsrättsföreningar.

– Jämför detta med om exempelvis patientens grannar kan utföra hjärt-lungräddning och hämta en hjärtstartare, placerad i trapphuset, då har den den drabbade en god chans att få en stöt inom tre minuter, fortsätter han.

JOHN TILLENIUS MENAR att för få flerfamiljshus är utrustade med en hjärtstartare och att för få boende inte vet hur man utför hjärt- och lungräddning.

Att utrusta sin bostadsrättsförening med hjärtstartare och utbilda de boende i hjärt- och lungräddning är en billig livförsäkring för alla boende.

– Vi får ofta höra att ”vi har en läkare som bor i ett av trapphusen”, eller att ”sjukhuset ligger så nära oss”. Varken läkaren eller sjukhuset räddar liv, det är hjärt- och lungräddning och en stöt från hjärtstartaren som räddar liv, detta oavsett vem som gör det.

– Det är enkel matematik, två tredjedelar av alla hjärtstopp sker i hemmet, så det är logiskt att placera dem i exempelvis trappuppgången. Hjärtstartare går att hyra med bra förvaring och försäkrade mot stöld. Ett problem är att det finns en del oseriösa aktörer på marknaden. Se till att utbilda er av instruktörer med praktisk erfarenhet och köp en hjärtstartare av bra kvalité och med rätt egenskaper. ■

Läs mer på: hjärt-lungräddning.se

LIVET

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Avloppsteknik Svenska AB

BRANDEXPERTEN
Heltäckande på säkerhet



Pamela Andersson har svårt att se att hon någonsin kommer att lämna Lilla Essingen.

PAMELA ANDERSSON:

”Kontraster är livsviktiga för mig”

Pamela Andersson Alselind har ägnat hela sitt yrkesliv åt journalistiken. För sju år sedan drabbades hon av en livshotande hjärntumör som hon kämpade mot och vann. Nu har hon skrivit två böcker om sina upplevelser, föreläser och arbetar som moderator vid olika evenemang samt arrangerar träningsresor för en av Sveriges ledande hälsotidningar, Topphälsa. Men det är i bostadsrätten på Lilla Essingen som hon hittar kontraster till sitt stundtals hektiska arbetsliv.

AV **GABRIELLA ULLBERG WESTIN** • FOTO **PETER JÖNSSON** OCH PRIVAT

Nedanför Pamela Andersson Alselinds balkong skymtar Lilla Essingens badbryggor och den lilla hamnen. Framför dem breder Mälarens vatten ut sig och långt borta syns bilarna på Essingeleden som små miniatyrer. När Borätt pratar med Pamela har hennes arbetsdag precis börjat, och just den här dagen jobbar hon hemifrån. Hon skriver på en ny bok, ett projekt som i skrivande stund är hemligt. Andra dagar kan hennes skiftande arbete innebära många möten, ofta i innerstaden.

– Jag behöver kontraster, därför är det en fördel att kunna jobba hemma ibland. En dag som idag behöver jag inte klä upp mig och jag kan dricka mängder av te och kaffe framför datorn, skrattar hon.

Pamela Andersson Alselind flyttade från Hudiksvall till Sundsvall i början av nittiotalet och ett par år senare vidare till Stockholm för att börja arbeta som sportjournalist på Dagens Nyheter. Karriären tog henne vidare till Expressen, innan hon tillbringade några år i New York och London som utrikeskorrespondent. Efter att ha bott på ett par adresser i Sundbyberg och Stockholms innerstad flyttade hon till Lilla Essingen, och på Essingeöarna har hon blivit kvar.

PAMELA HAR ALLTID haft ett hektiskt arbetsliv, med korta deadlines och snabba kast mellan olika länder och olika ämnen och nyheter. Lugnet är något hon återkommer till under vårt samtal, och på balkongen på Lilla Essingen sätter hon sig för att slappna av, lyssna på måsarna istället för på bilarna. Avskildheten och vattnet i kombination med närheten till Stockholms innerstad är det hon uppskattar mest med att bo där hon bor.

– Här får jag det bästa av två världar. Det lilla och det stora, och jag har svårt att se att jag någonsin kommer att lämna den här ön.

PAMELA ANDERSSON ALSELIND

Familj: Maken Christer Skog, barnen John 15, Valentina 13, och fyra bonusbarn.

Bor: I bostadsrätt på Lilla Essingen, strax utanför Stockholms innerstad.

Sysselsättning: Författare, krönikör, moderator och driver tidningen Topphälsas satsning på träningsresor.

Aktuell med: Böckerna ”Jag ska inte dö idag” och ”Två hål i huvudet och ett mirakel” som båda handlar om hennes sätt att hantera en svår sjukdom och inspirerar till att se det positiva i svåra situationer. Dessutom skriver hon på ett nytt hemligt projekt.



Bostadsrättsföreningen hon bor i är stabil med god ekonomi. När husfasaden drabbades av mögel för ett år sedan åtgärdades det snabbt med finansiering av föreningens försäkring. När det blev tal om att glasa in balkongerna fick alla ett förmånligt priserbjudande att ta ställning till, förhandlat av föreningen. Och Pamela uppskattar det problemfria livet i sin bostadsrätt.

– Vi har sommarhus i Hudiksvall och får nog med det som huslivet innebär där.

UNDER ÅREN I bostadsrättsföreningen har hon lärt känna människor som precis som hon valt att bo kvar i många





"Alla känner alla i vår bostadsrättsförening, och vi hjälper varandra. För mig innebär det en enorm trygghet."

år. På kvarterskrogen finns alltid någon hon känner och barnen har sina kompisar i närheten. Men det hon uppskattar allra mest med sin förening är ändå sammanhållningen.

– Alla känner alla i vår bostadsrättsförening och vi hjälper varandra. Oavsett vad som händer och när det händer kan man alltid knacka på hos grannen, för mig innebär det en enorm trygghet.

I JULI 2012 förändrades livet drastiskt för Pamela, då hon föll ihop i löpspåret under en träningsrunda. Det man först trodde var en stroke visade sig vara en elakartad tumör, stor som en tennisboll på ett kritiskt ställe i hjärnan. Läkarna visste redan från början att de inte skulle kunna operera bort hela tumören men de ville ändå försöka ta bort så mycket som möjligt. Operationen bokades in och Pamela fick sex veckor på sig att förbereda sig.

– Läkarna gav mig inga bra odds för att överleva. Men jag tänkte att om jag tränar mig så stark jag kan inför operationen, kanske jag kan leva en vecka, en månad eller ett halvår längre, och snabbare komma tillbaka till träningen efter operationen.

OPERATIONEN GICK BRA och två centimeter av tumören togs bort. Efter operationen fortsatte Pamela sin träning, och i samband med den träffade hon sin nuvarande man Christer Skog, före detta förbundskapten för det svenska skidlandslaget. Tillsammans satte de ihop ett träningsprogram som Pamela skulle följa under den ett och ett halvt år långa och tuffa cellgiftsbehandlingen som följde efter operationen.

ÅR 2016 VAR HON på en av sina uppföljningar när läkaren gav henne ett chockartat men positivt besked. Tumören var borta och kvar fanns bara två tomma hål.

– Läkarna säger att det är extremt ovanligt att en tumör av den här sorten försvinner, säger hon. Men de är övertygade om att träningen gjorde att min kropp orkade med den tuffa cellgiftsbehandlingen, och att mitt positiva tänkande bidragit till att tumören försvann.

Pamela älskar sitt arbete och jobbar fortfarande mycket, men efter tumören har hon tvingats acceptera att hon behöver hantera arbete och stress annorlunda än tidigare. Därför är träningen fortfarande en stor och viktig del av hennes liv och hon tränar nästan alltid utomhus, stavgång och cykling i närheten av bostadsrätten.

– Att träna ute ger mer för det mentala än inomhusträning, säger hon.

I dagsläget arbetar hon dessutom i stor utsträckning med träningsresor där deltagarna köper en paketlösning med resa, boende och varierande träning. I jobbet med resorna får Pamela dels en chans att träna själv, men framför allt möjligheten att hjälpa andra att komma igång med sitt eget tränande.

– ARBETET MED RESORNA har förändrat mitt liv, säger hon. Det är det bästa jag gjort och det är oerhört häftigt att veta att man är en del i någon annan människas förändring som kan göra oerhört gott. ■



Styrelseutbildning för den moderna styrelsen

Borätt Forums populära styrelseutbildning ger er i styrelsen den grundläggande kunskapen för att leda bostadsrättsföreningen på ett modernt sätt. Utbildningen sker med hela styrelsen samlad så att ni utvecklar er tillsammans och samtidigt bygger teamet.

Borätt Forum har funnits för styrelserna i över 30 år. Självfallet har vi samlat på oss en massa värdefulla erfarenheter under alla dessa år. Dessa erfarenheter ligger till grund för vår styrelseutbildning.

Styrelseutbildningen är uppdelad i två grunddelar och två fördjupningsdelar. Ni väljer själva när ni vill genomföra de olika delarna. Ni väljer också vilka delar ni vill ha med i utbildningen.

Utbildningen täcker allt från grundläggande förståelse för lagar och stadgar som styr bostadsrättsföreningen, hur ekonomin fungerar, förståelse för tekniken i huset och slutligen hur styrelsen bör arbeta för att fungera effektivt.

Lärarna som håller i utbildningen är alla mycket erfarna inom sina respektive områden och har många års erfarenhet av bostadsrättsföreningars utmaningar och möjligheter. Samtliga arbetar dagligen med bostadsrättsföreningar.

För mer information om de olika delarnas innehåll och hur de kan anpassas efter er styrelses behov kontakta lizze@borattforum.se.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

BRANDEXPERTEN
Heltäckande på säkerhet

När kontrollerade du din röklucka senast?

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

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

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

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



Systematiskt brandskyddsarbete – SBA

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



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

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

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

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

Företaget innehar F-skattesedel

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

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

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

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

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

Storholmen Förvaltning
Frågor rörande all typ av brf förvaltning.

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

Jurideko
Experter på juridik för bostadsrättsföreningar.

Gerox
Bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning

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

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

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

GR-Avloppsrensning
Söderkyl

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



ORDFÖRANDE VILL BETRÄDA TAKET – FINNS DET NÅGRA FÖRHÅLLNINGSREGLER?

Tack för klargörandet kring ansvar vid trappstädning. Nu har jag en fråga om taket. Får jag gå upp och inspektera vårt tak, ta bort fågelbon, fram till den 1 april samt montera bort en fågelskrämma? Måste jag ha en utbildning, eller räcker det med fallutrustning?

Ordförande på taket

Tack för din fråga. Det beror på hur taket ser ut. Är taket platt får du beträda taket, men du får inte vara närmare kanten än två meter. Om taket lutar finns det krav på att du ska ha fallutrustning. Vi rekommenderar också att ni är två stycken när ni beträder taket. Det är viktigt att utrustningen är i bra skick och har kontrollerats innan ni beträder taket. Jag hoppas detta besvarar dina frågor, och återkom gärna om du har fler frågor.

Jakob Gromer, Storholmen Förvaltning

VÄGGLÖSS EFTER RESA – VEMS ANSVAR?

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

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

Bostadsrättsföreningen i Varvsholmen i Kalmar

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

Storholmen förvaltning AB

RESTAURANG I FÖRENINGEN SOM FÖR OLJUD

I vår förening har vi restauranger som är medlemmar. Från deras kyl och frysar kommer ljud som stör grannar på nätterna. Miljökontoret har varit där och ljudmätt i lägenheterna men kan bara konstatera att ljudnivån ligger under gränsvärdet. Hur ska vi agera?

Bostadsrättsföreningen Eriksberg

Efter överläggning med en kollega har vi följande resonemang. Har miljökontoret varit där och låtit mäta ljudet men kommit fram till att det ligger under gränsvärdet är det svårt att föreslå konkreta åtgärder att gå vidare med. Föreningen kan skicka en rättelseanmaning men har egentligen inget underlag för detta. Utan mer information om ytterligare omständigheter kan vi tyvärr inte uttala oss mer gällande detta.

Olivia Dagerstig, Jurideko Fastighetspartner

Tvärstopp eller bara dålig lukt och bubblande avlopp?

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

GR AVLOPPSRENSNING

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

JOURNUMMER! 08-795 75 10

Din helhetsleverantör inom
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar

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

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

Serviceavtal:
- Praktiska och ekonomiska fördelar! Våra serviceavtal för Er tvättstuga förlänger livslängden på utrustningen samt minimerar dom akuta driftsavbrotten under maskinens livslängd.
- Vi erbjuder kostnadsfri inventering av tvättstugor och lämnar förslag på serviceavtal.



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

SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!



Bygg smart och spar utrymme. Så tänker de som använt pocketkarmar (skjutdörrskassetter) från italienska Eclisse. Det går att spara ca 1 m2 i bostadsyta per infälld skjutdörr. Därmed skapas möjlighet att bygga extra prisvärda bostäder.
Eclisse pocketkarmar kan användas vid nybyggnation eller i redan befintliga väggkonstruktioner.
Sex fördelar med pocketkarmar från Eclisse:

1. **Enkelt att montera.** Snabbt montage genom att konstruktionen är gjord av stålprofiler som "klickas ihop".
2. **Patenterad demonterbar skjutdörrskena i aluminium.** Ger möjlighet till demontering av skena och dörr utan att behöva riva väggen.
3. **Stabil konstruktion i stål.**
4. **Korrosionsmotståndig.** Bra i fuktigt utsatta miljöer.
5. **Möjlighet till tillval:** Komplett listkit av trä som gör att det slutliga resultatet smälter in i helheten. Anti-slam funktion dold i skenan som ger mjuk stängning/öppning.
6. **Garanti:** Vi lämnar 12 års produkt- & funktionsgaranti.

Pocketkarmarmarna säljs komplett med skjutdörrsbeslag för max 100 kg dörr och passar för väggtjocklek 95/120 mm. Levereras i kompakta DIY-kit med illustrativ monteringsanvisning. Finns för enkel- alt. pardörr. Listkit finns I kulörvarianterna vit alt. ask. Säljs exkl. dörr. För ytterligare information kontakta Per Yman på **per.yman@gothes.se / 070-313 48 01.**

GÖTHES INDUSTRIBESLAG
010-48 34 000 • GOTHES.SE



TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

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

AV **JOHAN HAGELQVIST, JURIST PÅ JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Fråga 1. Vad av följande måste enligt lag finnas med i stadgarna?
1. Underhållsavsättningen angiven i procent av taxeringsvärdet.
2. Grunderna för fördelning av underhållsansvaret.
3. Grunderna för avsättning av medel för underhåll.

Fråga 2. Vad är sant om inneboende?
1. Tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden krävs om en inneboende ska bo permanent och folkbokföra sig på lägenheten.
2. Tillstånd från styrelsen krävs inte för inneboende men en kopia på hyresavtal måste ges in om den inneboende inte är närstående till bostadsrättshavaren.
3. Inget tillstånd eller annan anmälan till styrelsen krävs.

Fråga 3. Vad är sant om vinstutdelning i en bostadsrättsförening.
1. Fördelningen vid vinstutdelning ska ske med fördelning i enlighet med föreningsstämmans beslut.
2. Vinsten fördelas utifrån insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna.
3. För en vinstutdelning erfordras att föreningen under minst två räkenskapsår i rad gjort positiva bokföringsmässiga resultat.

Fråga 4. Var kan en köpare av en bostadsrätt överklaga om styrelsen säger nej till medlemskap?
1. Tingsrätten.
2. Bostadsdomstolen.
3. Hyresnämnden.

Fråga 5. Vad stämmer angående medlemsförteckningen i en förening?
1. Vem som helst har rätt att ta del av medlemsförteckningen.
2. Endast bostadsrättshavare har rätt att ta del av medlemsförteckningen.
3. Styrelse har ingen skyldighet att lämna ut en medlemsförteckning i annat fall än i samband med överlåtelse eller pantsättning av en bostadsrätt.

Fråga 6. När krävs upprättande av ny ekonomisk plan i en bostadsrättsförening?
1. Ny ekonomisk plan krävs alltid när nya bostadsrätter upplåts i en bostadsrättsförening.
2. Ny ekonomisk plan krävs innan upplåtelse av nya bostadsrätter om förändring av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet har skett sedan den senaste ekonomiska planen upprättades.
3. Ny ekonomisk plan krävs alltid när mer än tio procent av medlemmarna begär det.

Fråga 7. Vad måste ett upplåtelseavtal avseende bostadsrätt alltid innehålla?
1. Parternas namn, den lägenhet som avses, belopp som ska betalas som insats och årsavgift.
2. Parternas namn, den lägenhet som avses, belopp som ska betalas för insats, upplåtelseavgift och årsavgift.
3. Parternas namn, den lägenhet som avses, upplåten area, belopp som ska betalas för insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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



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

Vi har haft en vattenskada i ett badrum i vår förening. I samband med återställandet har det uppkommit en diskussion kring vem som ska stå för golvvärmen i badrummet, föreningen eller medlemmen? I våra stadgar står att medlemmen har underhållsansvar för lägenhetens inre, det vill säga rummens väggar, golv och tak. Kan man säga att golvvärmen hör till golvet och att medlemmen därmed ska ha underhållsansvar för golvvärmen?

Detta är verkligen en fråga i tiden! Den 2 maj i år kom en dom från Svea Hovrätt (T 7780-18) där denna fråga ställs på sin spets.

I det fallet handlar det om en etagelägenhet, som kommit till genom att en tidigare medlem köpt en del av den tidigare oinredda vinden och slagit ihop med sin befintliga lägenhet. Den tidigare medlemmen installerade i samband med detta, på egen bekostnad, vattenburen värme i badrummet. Efter ett antal år och ett par överlåtelser av bostadsrätten har golvvärmen slutat att fungera och nuvarande medlem har då krävt att föreningen ska stå för kostnaden att åtgärda golvvärmeanläggningen.

I DOMSTOLEN har medlemmen argumenterat för att golvvärmen faller under föreningens underhållsansvar, eftersom den fysiskt befinner sig utanför lägenheten. Enligt föreningens stadgar begränsades medlemmens underhållsansvar till ”lägenhetens inre” och gränsen för lägenhetens inre utgörs av rummens väggar, golv och tak. Med begreppet golv avsågs, enligt medlemmen, endast badrumsgolvets ytskikt och inget därunder. Som alternativ menade medlemmen att golvvärmeanläggningen tillhörde föreningen och att medlemmens underhållsansvar för till exempel ”installationer för värme som föreningen försett lägenheten med” enligt stadgarna begränsades till ett målningsansvar.

FÖRENINGEN Å ANDRA sidan har hävdat att den tidigare medlemmen har på egen hand och bekostnad låtit installera golvvärmen och att golvvärmen befinner sig inne i lägenheten och att medlemmen därför ska anses ha underhållsansvaret för anläggningen.

Ärendet prövades först i Stockholms Tingsrätt som kom fram till att föreningens stadgar inte ger stöd för att hävda att medlemmens underhållsansvar innefattar någonting som fanns beläget under golvytskiktet. Därför kunde den underliggande golvvärmeanläggningen inte anses ingå i medlemmens underhållsansvar.

Tingsrättens dom överklagades till Svea Hovrätt som höll med om tingsrättens bedömning. Man lade också till att tolkningen av föreningens stadgar ska göras utifrån ordalydelsen. Begreppet ”golv” skulle därmed aldrig kunna innefatta något annat än golvytskiktet. Golvvärmen befann sig således inte inom ramen för medlemmens underhållsansvar enligt stadgarna och därmed har föreningen underhållsansvaret enligt 7 kap 4 § Bostadsrättslagen. Hovrätten ansåg heller inte att det hade någon betydelse vem som hade försett fastigheten med golvvärmeanläggningen.

VAD KAN MAN DÅ dra för slutsatser av detta rättsfall? Ja, åtminstone att om föreningen vill att medlemmens underhållsansvar ska omfatta någonting utöver lägenhetens ytskikt på väggar, golv och tak, till exempel tätskiktet under badrummets golvytskikt, så måste det tydligt framgå av föreningens stadgar. Samtidigt ska man komma ihåg att man i stadgarna inte får lägga ett större underhållsansvar på medlemmen än vad Bostadsrättslagen medger, men dylika förtydliganden ska kunna göras. ■

NISSES KRÖNIKA:

Behöver styrelsen verkligen få ersättning?

DET ÄR INTE SJÄLVKLART med ersättning till styrelsen. Men det är ganska rimligt, eftersom styrelsen trots allt utför ett arbete i stället för att ägna motsvarande tid åt sin familj, sin egen fritid och andra aktiviteter. Dessutom tillför de förhoppningsvis också föreningen ett värde, som långt överstiger kostnaden för den ersättning de får.

Man ska inte heller underskatta det ansvar som styrelseledamöterna har. Alltför få är medvetna om, att de som deltagit vid allvarliga felbeslut kan bli ekonomiskt ansvariga för detta. Följande skriver Dagens Industri i en artikel den 27 april 2019: ”Som styrelseledamot (i en bostadsrättsförening) gäller det att se upp med skälen till att en köpare nekas medlemskap. Risken finns att föreningen kan åka på en rejäl skadeståndssmäll”.

Detta kan med andra ord resultera i att de enskilda ledamöterna också kan bli ersättningsskyldiga och är bara ett exempel, av många, på hur illa det kan gå.

En liten bostadsrättsförening, med begränsade resurser, och måttlig arbetsbörda för styrelseledamöterna, kanske inte har råd att betala ut ersättningar. Då kan man i stället visa sin uppskattning för styrelsens arbetsinsatser med exempelvis en personalfest för styrelsen eller en blombukett på årsmötet.

DET VANLIGA ÄR NOG att ledamöterna får en fast ersättning för varje styrelsemöte som de deltar i. Samma ersättning för alla ledamöter är väl ganska rimligt för detta. Att ordföranden, och ofta också kassören, behöver lägga ner mycket mer tid åt förberedelser inför varje möte, kompenseras lämpligen genom att höja den individuella ersättningen för dessa funktioner.

Den riktigt svåra frågan är om alla i styrelsen ska få lika mycket i ersättning för sina olika arbetsuppgifter. Olika funktioner i styrelsen innebär också olika stora arbetsinsatser, och olika stort ansvar. Detta talar för att det vore rimligt att ledamöterna ska ha olika ersättning.

Det är viktigt att man inför varje nytt år tydligt definierar varje ledamots ansvar och arbetsuppgifter. Därefter kan en rimlig arbetstid uppskattas och ersättningen beräknas. Sedan får alla acceptera arvodena även om det skulle gå åt mer eller mindre tid för de olika ledamöterna. Det går ju alltid att justera ersättningen kommande år.

ALTERNATIVET ÄR ATT VARJE ledamot allt eftersom antecknar den tid som de lägger ner och sedan får ersättning i relation till övriga ledamöters arbetstidsanteckningar. Detta kan dock bli mycket mer orättvist, eftersom människor inte alltid är lika noggranna med dessa anteckningar. Dessutom kanske en del ledamöter i ren entusiasm gör mer arbete än vad styrelsen förväntat sig och kommit överens om. Risken är att dessa personer då får en högre del av ersättningen än vad som är rimligt för den funktionen.

I nästa krönika ska jag resonera lite kring vad som kan vara en skälig ersättning till de olika styrelsemedlemmarna för sina respektive insatser.

/ Nisse

Det är skillnad på förvaltning och förvaltning

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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

UNDVIK STAMBYTEN!

VI GÖR JOBBEN DÄR ANDRA SÄGER ATT DET INTE GÅR!



Denna köksstam är från 1960.



Detta är det tekniska resultatet av vårt arbete.

Nu har vi återställt det ursprungliga flödet, och kan därmed återfå den tänkta funktionen.

Avloppsteknik är ett specialorienterat företag. Vårt **Totalkoncept** – teknik, metodik, dokumentation och underhållsplanering – lämpar sig väl för alla fastighetsägare.

Livslängden förlängs då vi har ett unikt koncept för att återställa det fulla flödet i avloppssystem.

Ring oss, så ska vi berätta vad detta skulle innebära för Er!

Avloppsteknik Svenska AB

E-post: info@avloppsteknik.se
Hemsida: www.avloppsteknik.se
Adress: Humblegatan 24 A, 172 39 Sundbyberg
Tel. 08-799 98 00 • Fax 08-799 98 01 • Jour 08-28 04 00