NR 4/2019 • ÅRGÅNG 35 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



ANN WILSON:

”I bostadsrätten på Råå kan jag andas”



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)

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA
OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 4/2019 • 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
Leif Hässel
Johanna Kern
Eric Rubenson
Caroline Säfstrand

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

Allt för styrelsen!

Hej! Sommaren har passerat och nu nalkas hösten med sin krispighet och dess vackra färger. Vi på Borätt forum är riktigt förväntansfulla över de nyheter och förändringar vi har tagit fram, och kommer dela med er inom en snar framtid.

Tidningen Borätt har gett support, information och tips till bostadsrättsföreningars styrelse i deras arbete i trettiofem år, men tider förändras och vi jobbar ständigt på att utvecklas, bli bättre och att kunna erbjuda våra läsare mer. Håll utkik efter nyheter på vår hemsida **www.borattforum.se** för mer information.

Ni har väl inte missat vårt medlemskap, premium, som ger styrelsen, förutom en prenumeration av vår tidning (6 utgåvor per år med ett exemplar till varje styrelsemedlem), en premiuminloggning på vår hemsida www.borattforum.se. Där kan ni ta del av erbjudanden från våra partners, läsa nyheter, delta i våra diskussionsforum samt få styrelseutbildningar till rabatterat pris utformade efter era behov.



Dessutom får ni tillgång till Borätts arkiv som är fyllt med matnyttig information, streamade föreläsningar med våra experter samt ”Frågor & Svar”, där ni som medlemmar har tillgång till våra experter och kan ställa de frågor som ni i styrelsen har inom juridik, försäkringar, underhåll och mycket mer.

För mer information kontakta oss på **info@borattforum.se** eller **08-580 252 02**.

Vi på Borätt forum önskar er en riktigt fin höst!

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 4/2019

EKONOMI

Möjlighet att väcka tidigare processer till liv – oäkta blir äkta? 14
Centralbanker gynnar privat bostadsägande 16
Ekonomispalten: Medlemmar som trivs lika viktigt som god ekonomi 18
Juridikfrågan 20

STYRELSEN

Nya lagen om rökförbud: Så påverkas bostadsrättsföreningen 22
”Bra att ha en juridisk kontakt att rådfråga” 24
Sköt inte föreningen som din egen ekonomi 26

TEKNIK

Håll koll på taket! 28
Asbest i ståldörrar – tänk på det här 30
Nu är det dags för radiatorerna att börja jobba 32

LIVET

Ann Wilson 36
Framtidsteknik 39
Investerar i solceller för bättre ekonomi 40
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

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

Hållbar vattenanvändning för ett bättre klimat

För att nå en hållbar vattenanvändning har Riksbyggen tagit fram tips på enkla åtgärder de boende kan göra. Allt för att skona miljön och vara rädd om grundvattnet som till exempel under sommaren kan ha väldigt låga nivåer.

– En droppande kran kan på ett år slösa bort nästan 9 000 liter vatten helt i onödan. Att slå vakt om grundvattnet är en viktig hållbarhetsfråga och här kan alla hjälpa till. Riksbyggen är en av Sveriges största fastighetsförvaltare och över en halv miljon människor bor i bostäder som vi tar hand om, säger Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen, i ett pressmeddelande.

Genom att till exempel laga onödiga läckor som en droppande kran eller en rinnande toalett kan man spara många vattendroppar. Att installera snålspolande kranar och duschmunstycken är ett annat sätt. Och att samla regnvatten i tunnor gör att växter och odlingar kan vattnas utan att behöva använda vattenkranen. ■



FOTO: ISTOCK

Ren känsla i dina fastigheter

- utan bekymmer!

maries.se
PUTS & STÄD

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

En plats att mellanlanda på

Nu har Skandia Fastigheter skapat Bohållplats, för dem som köpt en ny lägenhet i Fabriksparken i Sundbyberg men ännu inte fått tillträde till sin nya lägenhet. Något som varit efterlängtat bland många som sålt sin lägenhet, och haft ett tidigare frånträde än tillträde till sin nya bostad.

Genom Bohållplats kan köparen få hyra en ny, färdigmöblerad lägenhet i området tills den nya lägenheten är inflyttningsklar – en räddare i nöden och en chans att få lära känna sitt nya område på förhand.

– Det här är en produkt som fyller ett minst sagt skriande behov, men som hittills varit svår att realisera. Som en mångsidig fastighetsägare och -utvecklare – bland annat med både hyresrätter och bostadsrätter i vår repertoar – känns det helt rätt att vara först ut på marknaden med att erbjuda Bohållplatser, säger Markus Pfister, fastighetschef på Skandia Fastigheter, i ett pressmeddelande. ■



FOTO: CARBONWHITE AB



FOTO: ISTOCK

Här är vår drömgranne

En del älskar sina grannar medan andra stör sig på dem. Bobarometern, en undersökning som Kantar Sifo genomfört på uppdrag av svensk Fastighetsförmedling har undersökt vad vi tycker om våra grannar och vad vi har för tankar kring grannskap.

Bland annat vill vi att våra grannar ska visa hänsyn, vara hjälpsamma och sköta sig själva. Egenskaper vi inte tycker om är om grannen är kontrollerande, tystlåten eller festglad. Undersökningen har även tagit reda på vilken kändis vi allra helst vill bo granne med. Högst upp på listan hamnar Johan Glans följt av Mia Skäringer. På topplistan över de kändisar vi inte vill bo granne med hamnar Isabella Löwengrip och Alex Schulman. ■

Källa: Svensk Fastighetsförmedling.

Modernisering av hyreslagen

I juni i år fattade riksdagen beslut om att anta regeringens förslag till lag om ändring i hyreslagen. Den första oktober 2019 träder lagen i kraft och syftet är att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden, olovliga andrahandsuthyrningar, skenbyten med mera.

Bland annat blir det brottsligt att köpa ett hyresavtal och den som köpt, sålt eller försökt sälja sitt hyresavtal kan bli uppsagd med omedelbar verkan. Det blir även brottsligt att ta ut oskälig hyra i samband med andrahandsupplåtelser. Det skriver HSB i ett pressmeddelande. ■

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 TEJBRANTGRUPPEN
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

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



FOTO: ISTOCK

Få vill hyra ut rum i bostad

Trots att det råder bostadsbrist runt om i Sverige kan få personer tänka sig att hyra ut ett rum i sin bostad. Det visar en ny undersökning, Komma hem, från SBAB.

Anledningarna är olika, men bland annat vill man inte hyra ut ett rum på grund av platsbrist, för att det inte skulle vara värt hyran och för att man inte vill ha andra som bor i bostaden. Det skriver Bostadsrättsnytt på sin hemsida.

– Jag tror att vi värnar om vår privata sfär och att det också handlar om att man tror att det är väldigt bökigt, vilket jag kan hålla med om att det är. Alla ser inte heller potentialen, säger Claudia Wörmann, boendeekonom på SBAB, till Bostadsrättsnytt.

Samtidigt menar hon att det finns ekonomiska fördelar samt att man kan bryta mångas ensamhet om man hyr ut ett rum.

– Antalet ensamhushåll är ganska många i Sverige och det finns en stor utbredd ensamhet. Man behöver inte hänga med varandra hela tiden, men det blir ju lite mer liv och rörelse. Det blir en god gärning, säger Claudia Wörmann, till Bostadsrättsnytt. ■

Stor priskillnad på ettor

Beroende på om man bor på en studentort eller inte kan priset för en etta skilja sig så mycket som 1,6 miljoner. Medan Stockholm är dyrast är Sundsvall billigast. Det skriver Hemnet i ett pressmeddelande och menar att man kan få sex lägenheter i Sundsvall till priset av en i Stockholm.

– Många studenter föredrar att hyra sin bostad. Det förekommer också att studenter köper en bostadsrätt för att säkra någonstans att bo under studietiden. Men man dock ska vara medveten om att priserna på kort sikt kan sjunka. Jämfört med toppen för några år sedan har exempelvis bopriserna sjunkit med ungefär tio procent på vissa marknader så man ska undvika att tänka spekulativt, säger Staffan Tell talesperson på Hemnet, 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 premium-medlemskapet. Vi har partners inom de flesta områden, och vi finns tillgängliga till och med i ditt styrelsemöte om du vill!

ALLT DETTA FÅR DU SOM PREMIUMMEDLEM I BORÄTT FORUM

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

BLI MEDLEM REDAN IDAG!

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

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

BRF

postnummer och ort

fakturaadress

1
namn e-post
adress

2
namn e-post
adress

3
namn e-post
adress

4
namn e-post
adress

5
namn e-post
adress

6
namn e-post
adress

7
namn e-post
adress

8
namn e-post
adress

KLIPP UT OCH POSTA!

Frankeras ej.

Mottagaren betalar portot.

Borätt Forum AB

SVARSPOST
20342265
110 05 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

CORVARA

Möjlighet att väcka tidigare processer till liv – oäkta blir äkta?

Efter att Skatteverket har ändrat uppfattning och inte längre reducerar bruksvärdet med tio procent, vid bedömningen av om en förening uppfyller kraven på att vara ett privatbostadsföretag, finns det möjlighet att väcka tidigare processer till liv.

AV **BORÄTT**

Annika Arnström, Partner på AXi Property Tax har i tidigare nummer av Borätt berättat om problematiken med äkta/oäkta föreningar (privatbostadsföretag). En del av problematiken menar hon är hur bruksvärdet, per respektive lägenhet upplåten till medlem, ska bedömas och beräknas.

– Skatteverket utgår i princip alltid från det värdeår som byggnaden erhållit i det senaste fastighetstaxeringsbeslutet. Detta trots att det finns många begränsningar och felkällor när det gäller värdeår, säger Annika Arnström.

– Eftersom värdeåret endast förändras om föreningen nedlagt ett visst antal kronor per kvadratmeter, finns det åtskilliga föreningar som har byggnader med ”fel” värdeår. Det vill säga ett värdeår som inte speglar bruksvärdet, utan lägenheterna beräknas felaktigt utifrån ett för lågt bruksvärde.

Annika Arnström berättar att ett annat problem har varit att Skatteverket valt att reducera det redan låga bruksvärdet med tio procent. Detta för att bostadsrättshavarna själva står för allt inre underhåll. Något som i praktiken har inneburit att bruksvärdet kan bedömas vara ännu lägre.

– Följden blir att när Skatteverket räknar på den kvalificerade delen (bostäder upplåtna till medlemmar, garage upplåtna till medlemmar etcetera) och jämför med den icke kvalificerade (kommersiella lokaler, garage upplåtna externt etcetera), är det ännu svårare för en förening att bli beskattad som ett privatbostadsföretag.

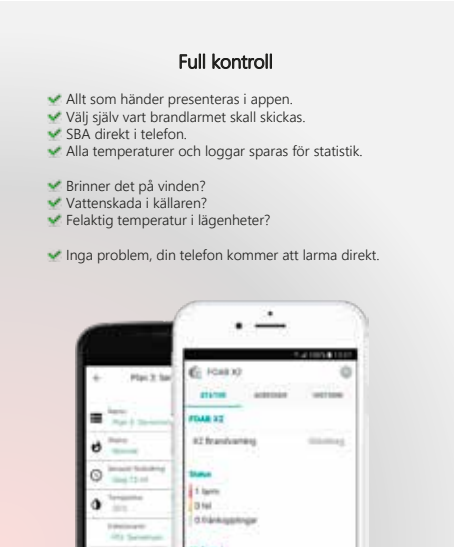
– Jag har länge ansett att det saknas rättsligt stöd för en sådan uppfattning – att reducera bruksvärdet med tio procent. Detta sammanhänger med att jag helt enkelt inte funnit något lagstöd och även med att det finns avgöranden där domstolen underkänt sådana reduceringar.

MEN NU HAR alltså Skatteverket ändrat uppfattning och reducerar inte längre den kvalificerade delen med tio procent.

– Jag är rätt övertygad om att det beror på att också Skatteverket upptäckt att det saknas rättsligt stöd, säger Annika Arnström.

– Detta ger de föreningar som har blivit taxerade som icke privatbostadsföretag en möjlighet att backa bandet. Mitt råd till dem som har en sådan situation är att omedelbart, och absolut innan årsskiftet, begära omprövning av tidigare fattade beslut alternativt begär omprövning av senare år! ■





74% av alla lägenhetsinbrott sker via dörren.*



* Enligt en studie där man gått igenom 440 polisanmälda lägenhetsinbrott.
Studien är gjord på uppdrag av Föreningen Fastighetsägare i Järvas styrelse.

Centralbanker gynnar privat bostadsägande

En hög strukturell efterfrågan på boende i kombination med långsiktigt låga räntor och god börsutveckling överglänser en tillfällig överproduktion av nyproducerade bostadsrätter och införande av regleringar. Det är trots allt goda tider för privat bostadsägande.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Centralbanker, däribland Riksbanken, signalerar än tydligare att hushåll och företag bör placera i riskfyllda tillgångar. Riksbanken har skjutit fram räntehöjningar och det är i nuläget tveksamt om det överhuvudtaget sker någon höjning de närmaste två åren. Vidare har den amerikanska centralbanken genomfört en första sänkning av sin styrränta efter nio höjningar sedan 2015.

För tillfället byggs det väsentligt färre bostadsrätter än tidigare, vilket inte är konstigt med tanke på prisfallet för nyproducerade fastigheter under de två senaste åren. Efterfrågan på boende är dock fortsatt strukturellt hög och kan inte lösas av dagens produktion av hyresrätter, som sannolikt kräver förändringar i bruksvärdessystemet för att kunna öka signifikant. Med dagens, och förväntade framtida räntenivåer, är de löpande kostnaderna lägre för ägande av bostadsrätt än för att hyra bostad. Slutsatsen kan bara bli att i denna lågräntemiljö gynnas ägande av bostadsrätt.

UNDER VÅREN och sommaren har världens marknadsräntor återigen fallit, vilket är drivet av sämre konjunkturutsikter och oro för handelskrig, Brexit etcetera. I USA har den amerikanska centralbanken genomfört en första sänkning och fler är sannolikt att vänta. I Sverige handlas samtliga statspappersräntor till negativ ränta. I skrivande stund prissätter räntemarknaden att Riksbanken under de närmaste 20 åren maximalt kommer att höja till 0,8 procent. Det är sannolikt en felaktig analys men beskriver samtidigt att nuläget är mycket fördelaktigt för låntagare om vi beaktar räntekostnader.

Förutom räntor är börsutveckling och arbetsmarknaden två viktiga faktorer som förklarar prisutveckling för hus och bostadsrätter. Vi går mot lägre ekonomisk tillväxt, men knappast mot en recession och i nuläget tyder inte mycket på kraftiga försämringar på arbetsmarknaden. De facto är svenska hushålls rädsla att förlora sina jobb mycket låg enligt senaste statistiken. Media har under senare tid oroat sig för börskrasch. En fallande börs är naturligtvis inte goda nyheter för prisutvecklingen för privat boende, men det ska inte glömmas att börsen under 2019 stigit med närmare 15 procent och under de senaste fem åren med totalt över 50 procent. Trots allt talar den goda förmögenhetsutvecklingen för att efterfrågan på privat boende kommer att vara god.

BILDEN VISAR prisutvecklingen för bostadsrätter sedan 2004 där vi tydligt kan se den ”tillfälligt svaga utvecklingen” under de två senaste åren. Samtidigt kan vi se att börsutvecklingen har en tydlig påverkan på hus- och bostadsrättspriser. Lägg därtill en extremnivå på räntor och en strukturell efterfrågan på boende, är det svårt att bli alltför negativ på framtida prisutveckling.

I ”rutan” i bilden kan vi se att en god börsutveckling under senare år hjälpt till att hålla priser på bostadsrätter på en högre nivå.

Nya amorteringskrav, bolånetak och bankernas kalkylräntor har påverkat alla potentiella aktörer på bostadsmarknaden. Detta dämpar naturligtvis efterfrågan på bostadsrätter, men de positiva effekterna som nämns ovan väger i nuläget tyngre. Det tragiska är dock att det blivit väsentligt svårare att ta sig in på bostadsrättsmarknaden. Sannolikt är det särskilt bankernas kalkylräntor som är det stora problemet eftersom kraven ofta ligger uppemot åtta procent det vill säga mycket långtifrån dagens och förväntad framtida nivåer.

Slutsatsen blir att trenden mot boende i mindre kvadratmeteryta kommer att fortsätta men knappast till att kvadratmeterpriser kommer att falla. Dessutom är det rimligt att boendet i högre utsträckning kommer att ske längre ut från stadskärnan men det är inga problem så länge infrastruktur och kommunal kommunikation fungerar på större orter. ■

Prisutveckling för bostadsrätter och svensk börsutveckling sedan 2004



Låt dig inte luras av att den ser ut som en vanlig lägenhetsdörr.

Den tål både bränder och hårda inbrottstjuvar.



Det är skillnad på dörr och dörr. En säkerhetsdörr från Daloc i klass RC3 är testad och certifierad för att stå emot en kraftig kofot i minst 5 minuter (effektiv angreppstid). Med samma kofot tar sig tjuven förbi en vanlig lägenhetsdörr på några sekunder. En säkerhetsdörr från Daloc skyddar också mot brand, giftig rök och ljud från trapphuset. Den snygga designen får du på köpet.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Medlemmar som trivs lika viktigt som god ekonomi

Att arbeta för en ökad trivsel och ett ökat engagemang i bostadsrättsföreningen gör bland annat att trivseln och sammanhållningen ökar. Något som i sin tur gynnar ekonomin.

AV **ARTURO ARQUES**

Enligt Statistiska centralbyrån finns det cirka fem miljoner bostäder i Sverige varav hälften utgörs av lägenheter. Av dessa lägenheter utgör drygt en miljon lägenheter bostadsrätter som förvaltas av cirka 28 000 bostadsrättsföreningar. Bostadsrätten är ett populärt och uppskattat boende som har visat sig vara en bra boendeform för medlemmarna. En välskött bostadsrättsförening med ordnad ekonomi har också visat sig vara ett prisvärt boende för medlemmarna. Bostadsrätterna har enligt Svensk Mäklarstatistik stigit med i snitt drygt åtta procent, i snitt per år, samtidigt som Konsumentprisinidex stigit med drygt en procent i snitt per år. Ett sätt att illustrera denna prisuppgång är att ställa prisuppgången i relation till den boendekostnad bostadsrättsinnehavaren haft för bostadsrätten.

DEN SOM KÖPTE en bostadsrätt 2008 och sålde den tio år senare har med hänsyn till räntekostnad, reavinstskatt och månadsavgift ”fått betalt” med 2 200 kronor i månaden för att bo enligt en undersökning gjord av Swedbank och sparbankerna. Även om det finns stora variationer mellan olika kommuner så är det intressant att notera hur prisvärt det varit att bo i en bostadsrätt de senaste tio åren. Det måste sägas i sammanhanget att det finns kommuner såsom till exempel Lidköping, Sundsvall och Landskrona där man inte fått betalt för att bo. Men en boendekostand på till exempel 1 300 kronor i månaden för en bostadsrätt på 60 kvm BOA i Lidköping under perioden 2008–2018 är inte mycket.

I framtiden kommer föreningens ekonomi få en allt större betydelse för prissättningen av föreningens bostadsrätter. Välskötta föreningar som sköter både den tekniska och ekonomiska förvaltningen kommer att premieras. En välskött bostadsrättsförening som täcker samtliga kostnader och har ett sparande som motsvarar det verkliga slitaget av föreningens byggnadskomponenter kommer på sikt att ha en lägre skuldsättning och en lägre månadsavgift än övriga föreningar. I takt med att allt fler fastighetsmäklare och webbsidor med bostadsannonser redovisar bostadsrättsföreningarnas ekonomi på ett mer konsumentvänligt sätt kommer den ökade transparansen och genomlysningen att göra det lättare för konsumenten att skilja välskötta föreningar från mindre välskötta föreningar.

SITTER DU I STYRELSEN i en bostadsrättsförening är rådet till dig att prioritera arbetet med en sund och hållbar ekonomi. Sitter du i valberedningen kan det vara klokt att nominera och stötta medlemmar som vill ta ansvar för föreningens ekonomi även på lång sikt. Är du revisor kan det vara klokt att bistå styrelsen med goda råd och tips under hela verksamhetsåret och inte bara inför ordinarie årsstämma.

En förening blir inte bättre än dess medlemmar. En välskött bostadsrättsförening med en styrelse som tillsammans med övriga medlemmar arbetar aktivt med att få medlemmarna att trivas och engagera sig i föreningsarbetet ökar trivseln och sammanhållningen i föreningen. Medlemmar som trivs bor gärna kvar och när de väl flyttar blir de föreningens bästa ambassadörer. Att ha medlemmar som trivs i föreningen är därför lika viktigt som att ha en förening med god ekonomi. ■



Arturo Arques är privatekonom på Swedbank.

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

Det viktiga styrelsearbetet

För de flesta bostadsrättsföreningar innebär våren att en ny styrelse ska väljas. Att bli vald är ett betydelsefullt uppdrag och det är viktigt att en nytillträdd ledamot vet vad som väntas av hen, samt vad hen själv kan vänta sig. Här följer ett axplock av de viktigaste punkterna.

AV **OLIVIA DAGERSTIG, JURIST PÅ JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

DE FYRA PLIKTERNA

En ledamot har fyra grundläggande plikter gentemot föreningen. Lydnadsplikten innebär att styrelsen är underordnad stämman och ska rätta sig efter stämmans beslut, såvida dessa inte strider mot föreningens stadgar eller lag. Vårdplikten innebär att styrelsen är ansvarig för att fastigheten sköts på ett bra sätt. Detta inbegriper även passivitet eller om styrelsen delegerar ansvaret vidare, styrelsen står ändå som ytterst ansvarig gentemot föreningen. Lojalitetsplikten innebär att varje ledamot är skyldig att agera i föreningens intresse. Tystnadsplikten innebär att en ledamot inte får sprida uppgifter som kan vålla föreningen skada. Dessa plikter ska en ledamot följa för att utföra sitt uppdrag på ett korrekt sätt.

UPPGIFTER

Styrelsens uppgift är att företräda föreningens medlemmar och sköta det löpande arbetet. Där ingår bland annat att tillse att säkerheten i föreningen är fullgod samt att det finns rutiner för hur olika uppgifter ska hanteras. När stämman beslutar i ärenden är det styrelsen som ska verkställa besluten. Styrelsen har också till uppgift att själva ta beslut i mindre ingripande ärenden. Exempel på sådana ärenden är medlemskap, fastställande av årsavgifter, godkännande av andrahandsuthyrning, att föra medlems- och lägenhetsförteckning samt uppdatering av stadgar.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen ska träffas på möte och behandla samt besluta i aktuella ärenden. Det är ordföranden som är ansvarig för att kalla till mötet. Kallelsen ska skickas i god tid innan mötet och dagordning samt relevant material ska bifogas. Varje ledamot ska kunna förbereda sig inför mötet. När ett möte har hållits ska ett protokoll upprättas. Protokollet undertecknas av protokollförare, ordförande samt justerare. Protokollen ska föras i nummerföljd samt förvaras på ett betryggande sätt. Förutom styrelsen är det enbart revisorn som har rätt att få läsa protokollen. Anledningen till detta är att styrelsen inte ska känna sig begränsad i sitt arbete.

BESLUT

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna närvarar. Är ledamöter frånvarande kan suppleanter kallas in i deras ställe. Är styrelsen inte fulltalig måste de som röstar för ett beslut utgöra mer än en tredjedel av hela antalet valda ledamöter. Styrelsen fattar beslut genom enkel majoritet och vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. En ledamot har rätt att lägga ned sin röst när ett beslut ska fattas. Styrelsen kan delegera ärenden till andra, men ansvaret kan inte delegeras bort. Är en ledamot jävig i en fråga har hen inte rätt att rösta i beslutet. Är styrelsen osäkra på hur de ska hantera ett ärende kan de alltid skjuta ärendet till stämman och låta stämman fatta beslut i ärendet.

STYRELSEORDFÖRANDE

I en styrelse måste alltid en ordförande utses. Hen utses antingen direkt på stämman eller vid det första konstituerande styrelsemötet, beroende på föreningens stadgar. Ordföranden har huvudansvaret inom styrelsen och ska leda styrelsens arbete samt bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter. I ordförandens uppgifter ingår bland annat att kalla till styrelsens sammanträden, tillse att ledamöter och suppleanter får fullgott underlag i god tid innan sammanträdet, leda möten, tillse att protokoll förs samt kalla suppleant till möten om en ledamot fått förhinder.

SUPPLEANTER

En suppleant kallas in när en ledamot är frånvarande. Inkallandet kan avse ett enstaka möte eller en längre period. När en suppleant inkallas iklär sig hen samma rättsliga ställning som en ledamot. Många föreningar kallar både ledamöter och suppleanter till samtliga möten, för att en suppleant ska vara införstådd i aktuella frågor om denne behöver träda in i arbetet vid en ledamots frånvaro. En suppleant som kallas in måste nämligen få tillräckligt med underlag och tid för att kunna besluta i ärenden som kommer avhandlas.

Sammantaget är det ett stort ansvar att vara ledamot. Det är viktigt att ha i åtanke att man företräder en förening och måste handla i föreningens intresse. Vidare är en bostadsrättsförening en association och det är flertalet regler – både stadgar, lagar och sedvänja – som måste följas för att en ledamot ska anses ha handlat korrekt. För en ledamot som inte handlar korrekt kan den yttersta konsekvensen bli skadeståndsansvar, böter eller fängelse. Att vara påläst och insatt vad gäller sin ställning är även värdefullt ur den aspekten att det oftast leder till ett smidigare arbete med mindre risk för att eventuella problem dyker upp. Det ligger således ett mervärde i att ha en kunnig och förekommande styrelse. Detta kan uppnås genom att styrelsen till exempel har inarbetade rutiner, kontinuerligt går styrelseutbildningar samt har en fungerande kontakt med en jurist som kan bistå med kunskap och hjälp vid svårare tvister eller när osäkerheter uppstår. ■



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

NYA LAGEN OM RÖKFÖRBUD:

Så påverkas bostadsrätts-föreningen



Den 1 juli i år infördes en ny lagstiftning som bland annat förbjuder rökning på lekplatser och vid entréer, något som även kan påverka Bostadsrättsföreningen. Borätt har ställt fem frågor om det nya rökförbudet till Ulf Bergsten, utredare på Folkhälsomyndigheten, som berättar vad som gäller.

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

Varför infördes rökförbudet och varför behövs lagen? Kort sagt syftar lagen till att begränsa de hälsorisker och olägenheter som är förbundna med bruk av tobak och liknande produkter. Med liknande produkter menas e-cigaretter, örtprodukter för rökning och njutningsmedel som till användningssättet motsvarar rökning men som inte innehåller tobak, exempelvis vattenpipa med annat innehåll än tobak.

Lagen syftar också till att minska exponeringen för rök från tobak och utsläpp från liknande produkter. Den minskade exponeringen ska i sin tur öka tillgängligheten till allmänna platser (till exempel uteserveringar) för personer som inte vill eller bör utsättas för tobaksrök på grund av allergi eller liknande. Den minskade exponeringen ska också bidra till att avnormalisera rökning. Det antas bland annat förhindra att unga personer lockas att pröva på att röka.

Hur påverkas bostadsrättsföreningar av det nya rökförbudet?

I såväl den nya tobakslagen undantas privata miljöer, såsom bostäder, från rökförbuden. Utifrån det bedömer Folkhälsomyndigheten att det nya rökförbudet vid ”entréer till lokaler och andra utrymmen som allmänheten har tillträde till” inte omfattar entrén till ett hus med bostadsrätter. Skulle entrén till flerbostadshuset delas med en verksamhet dit allmänheten har tillträde, exempelvis en mataffär, bör dock rökförbud gälla vid en sådan entré. Samma sak om exempelvis en restaurang disponerar en lokal i huset med en egen ingång.

Undantaget från rökförbudet i privata miljöer innebär också att det enligt lagen inte är förbjudet att röka i sin lägenhet eller på sin balkong.

I lagen har också införts ett rökförbud på ”lekplatser som allmänheten har tillträde till”. Utgångspunkten är att en lekplats som bara är tillgänglig för en sluten krets av personer – till exempel



En bostadsrättsförenings lekplats, som även allmänheten har tillträde till, omfattas av rökförbudet.

medlemmarna i en bostadsrättsförening – inte omfattas av det rökförbudet. För att en sådan lekplats inte ändå ska räknas som tillgänglig för allmänheten måste det dock tydligt framgå att allmänheten inte har tillträde till den. Det kan man åstadkomma genom att exempelvis inhägna och låsa lekplatsen eller genom att tydligt skylta om att lekplatsen bara får användas av de boende.

Behöver styrelsen gå ut med någon information till de boende?

Den frågan måste jag överlämna till styrelsen att avgöra. Som säkert framgår av svaren innebär lagen dock inte så stora förändringar jämfört med vad som gällt tidigare för flerbostadshus med bostadsrätt.

Vems ansvar är det att förbudet följs?

Enkelt uttryckt ligger ansvaret för att upprätthålla ett rökförbud på den som har praktiska möjligheter att se till att bestämmelserna om rökförbud följs, nämligen ägaren eller den som på annan grund (exempelvis i egenskap av hyresgäst eller arrendator) disponerar över en lokal, ett annat utrymme eller ett område utomhus.

Hur ska man som styrelse agera om någon bryter mot rökförbudet?

I lagen står följande: Den som är ansvarig för att upprätthålla rökförbudet ska genom skyltning tydligt informera om rökförbudet och vid behov ingripa med information och tillsägelser. Om någon trots tillsägelse röker där rökning inte är tillåten, får denne avvisas. Det innebär att personen efter tillsägelse är skyldig att lämna platsen.

Av förarbetena till lagen framgår att man tänker sig att kravet på skyltning ska kunna uppfyllas genom ganska enkla lösningar. Lagstiftaren överlämnar också i stor utsträckning till de ansvariga att själva avgöra hur skyltningen lämpligen bör ske utifrån de särskilda förhållanden som råder i de olika rökfria miljöerna. ■



”Bra att ha en juridisk kontakt att rådfråga”

Ibland stöter man som styrelse på problem när medlemmar inte sköter sig. Vad kan man som styrelse göra och när är det dags att koppla in en jurist? Borätt frågade Johanna Kern, jurist på Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB.

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



Ibland kan det vara bra att ta hjälp av en jurist.

VAD ÄR EN RÄTTELSE-ANMANING?

Rättelseanmaning är den juridiska termen för ett meddelande som ska innehålla klagomålet, vad som behöver förändras och vilka konsekvenser som kan väntas vid utebliven rättelse.

– RENT ALLMÄNT så tycker jag att man ska koppla in jurist i ett tidigt skede så att man inte råkar hantera ärendet fel. Det är inte ovanligt att styrelser gör en rättelseanmaning själv som vi sedan får göra om. Problemet är att man tappar värdefull tid eftersom vi kanske måste börja om med ärendet från början, säger Johanna Kern.

– Egentligen tycker jag att man ska ha en jurist som man alltid kan kontakta för att rådfråga och koppla in i ett tidigt skede när det behövs.

Ett annat problem med att till exempel skriva en rättelseanmaning själv är de konflikter som kan uppstå när en styrelsemedlem anklagar en boende i ett ärende.

– Det är inte så kul att träffas i trappuppgången då. I sådana ärenden är det bättre att dokumenten är formulerade och undertecknade av en jurist, säger Johanna Kern.

Det kanske tyngsta argumentet för att ha en juristkontakt är ändå att man som styrelse är ansvarig – och det är inte alltid lätt att hålla reda på alla lagar och regler som lekman. Bostadsrättsföreningens stadgar är en sak, men styrelsen har också lagar att ta hänsyn till, som bostadsrättslagen.

– De vanligaste fallen där en jurist kopplas in är andrahandsuthyrningar, hyror, störningar, lokaler, vanvård och byggnationer som bostadsinnehavaren har gjort utan styrelsens medgivande, säger Johanna Kern.

Här tipsar hon om hur styrelsen kan agera vid fem vanligt förekommande scenarier:

1. En medlem betalar inte avgiften. Vad ska styrelsen göra?

– Detta är ett typiskt ärende där många styrelser agerar för långsamt. Uteblir en betalning av avgiften så ska en jurist kopplas in direkt för att inte detta ska gå för långt. En bostadsrättsinnehavare som inte betalar årsavgiften eller betalar den för sent riskerar att bli uppsagd. Men det gäller som styrelse att vara insatt i tidsfristerna. I vanliga fall har bostadsrättshavaren flera chanser att betala en förfallen avgift. Förverkandefristen är den tid efter årsavgiftens förfallodag som medlemmen kan betala utan att riskera uppsägning. Denna är en vecka för bostadsrätter. Återvinningsfristen är den tid efter föreningens uppsägning som medlemmen har på sig att betala och därigenom få behålla bostadsrätten. Denna frist är tre veckor för bostäder.

2. En medlem stör genom att inte respektera ljudnivån och tider när det ska vara tyst.

– I svåra fall bör man göra en rättelseanmaning för störningar. Man ska också koppla in socialen när det gäller störningar, till exempel för att se efter så att det inte finns barn i hushållet som far illa eller för att sätta in åtgärder för hjälpa den boende om det behövs.



Johanna Kern, jurist på Jurideko Fastighetspartner Stockholm.

3. En medlem skräpar ner, städar inte upp i tvättstugan etcetera, trots flera tillsägelser.

– Det bästa är om styrelsen skickar ut en mjukare tillsägelse och hänvisar till ordningsregler och stadgar. Man kan skicka en rättelseanmaning, men i en sådan hotar man ju med uppsägning och det känns kanske lite drastiskt i det här läget. Dessutom är det tveksamt om man kan få igenom en uppsägning på enbart dessa grunder.

4. Två grannar har hamnat i osämja på ett sätt som spårat ur. Hur ska styrelsen agera?

– Hotar de varandra är det definitivt en rättelseanmaning för båda parter. Det vanligaste är dock att en medlem klagar på en annans ”normala” beteende – klampande steg i golvet, barnskrik, fester, tidiga duschar och så vidare. I de fallen kan man som styrelse faktiskt behöva skriva ett brev till den klagande – man får acceptera vissa ljud i ett flerfamiljshus.

5. En medlem har husdjur på ett sådant sätt att det stör andra.

– Det finns rättsfall när det gäller just hundar som förorenar på området men det är svårt att nå så långt som till uppsägning i de fallen. Däremot är det en lite annan situation om hunden till exempel gör utfall mot andra boende. Man får anpassa från fall till fall, det är därför det är bra att ha en juridisk kontakt att rådfråga. ■



Sköt inte föreningen som din egen ekonomi

En välskött bostadsrättförening kan i bästa fall vara en mycket attraktiv boendeform. Sköts ekonomin förståndigt med långsiktig investeringshorisont, samt har medlemmar som involverar sig i föreningens förvaltning och gemenskap? Ja, då finns förutsättningar för att bo med god ekonomi samt att värdet på bostäderna utvecklas gynnsamt.

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

Styrelsen i föreningen är den absolut viktigaste beståndsdelen i ett sådant ”bra-läge”. Styrelsen består av några utvalda medlemmar från föreningen och väljs alltså inte enbart in i styrelsen utifrån kriteriet att de är de mest lämpade eller de mest kompetenta för att sköta ett sådant uppdrag. Självklart kan de ändå vara lämpade trots att målgruppen för urvalet är snäv. Men det är också möjligt att det bland bostadsrättsinnehavarna inte ens finns den rätta kompetensen och att uppdraget tas av andra skäl – kanske för att det är smickrande eller av pliktsskäl eller något annat.

DET KANSKE VIKTIGASTE för en styrelse är att inse sina egna begränsningar. Och att man tar hjälp med det som inte är uppenbara beslut eller där beslutsunderlag måste kompletteras. Att sköta en bostadsrättsföreningen är inte som att hantera sin egen ekonomi. Visst är det bra att vara försiktig med pengar och hålla nere på utgifterna, men det kan också visa sig vara ett gott beslut att investera nu, för att sänka kostnaderna i det långa loppet. Känner man sig orolig för att hantera stora belopp och för att dra på sig höga kostnader kan man ta in professionell hjälp. Med professionell hjälp kan del beslutet bli lättare att fatta, men det kan också underlätta i kommunikationen med bostadsrättsinnehavarna.

STYRELSEN HAR DESSUTOM ständigt ett behov av kunskapsinhämtning. Lagar och regler såväl som ekonomiska faktorer i omvärlden förändras, och en plan för löpande uppdatering av kunskaper bör finnas på varje styrelses agenda. Det går att köpa in utbildningar, anmäla sig till kurser, prenumerera på tidskrifter och inte minst återkommande använda sina leverantörer. Nyckeln till en förståndig styrelse är att använda all den kunskap som finns i det leverantörsnät man har upparbetat (och som alltid kan bytas om man inte är nöjd).

Vad gäller investeringar och underhåll, som är de största utgiftsposterna, kan till exempel en leverantör av teknisk förvaltning bistå med en inventering av föreningens underhållsbehov samt hjälpa till att formulera underhållsplaner med mera. Med andra ord kan styrelsen inhämta all den hjälp som står till buds – men själva ansvaret har man dock alltid kvar. Det vill säga, outsourcar man teknisk och ekonomisk förvaltning så kan de bistå med utförandet men ansvaret lämnar inte styrelsen.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi förtjänar ett långsiktigt perspektiv. En styrelse som inhämtar kunskap som de själva inte besitter är ett ansvarstagande där inte snålheten bedrar visheten. ■

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



Håll koll på taket!



Taket är ett av de viktigaste delarna på huset. Därför är det viktigt att ha koll på och se till att taket underhålls på rätt sätt.

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

Ett trasigt tak kan ställa till stora problem. För att vara säker på att taket är i gott skick bör därför bostadsrättsföreningen låta göra regelbundna besiktningar. Minst en gång per år, men gärna både vår och höst bör taket ses över så att inget är trasigt, läcker eller behöver bytas ut.

– Det är vanligt att man kanske skjuter upp takfrågorna eftersom det oftast kostar mycket att åtgärda och för att man inte kan se förändringen på samma sätt som vid en renovering av till exempel ett kök, säger Classe Persson, rådgivande byggnadsingenjör på TIB, tak- och tätskiktsentreprenörernas branschorganisation i Sverige.

BEROENDE PÅ TAKETS ålder krävs olika typer av underhåll. Vanliga saker man bör titta på under en kontroll är; om löv och skräp täpper igen rännorna, om det har det utförts arbeten där till exempel tätskikten rivits upp/fått skador, om det finns hål någonstans, om beslagen runt skorstenen och andra rör som sticker upp ur taket är hela och inte har rostat sönder samt om det finns sprickbildning i tätskikten.

– Det är ganska lätt hänt att taket har fått mekaniska fel efter att någon har skottat snö, kontrollerat ventilationen eller satt upp en antenn, säger Classe Persson.

Han berättar också att det lätt kan uppstå skador om takläggningen varit undermålig från början, om plåt lossnar eller om huset sätter sig. Det mesta går dock att reparera.

Förutom att se över takets ovansida är det viktigt att se efter hur taket ser ut från insidan, om det är möjligt. Här bör man bland annat kika efter läckage.

– Det är inte alltid man ser ett litet hål eller liknande från ovansidan. Från insidan får man dessutom koll på ventilationen så att det inte har uppstått någon mögelbildning någonstans.





Att kontrollera så att det inte finns löv och skräp i rännorna minskar risken för skador på taken.

Hur vet man om taket behöver en renovering eller bytas ut?

– Misstänker man att taket behöver läggas om är det bra att ta ut en expert som kan se vad som är rätt att göra.

Det finns många företag som kan utföra takbesiktningar. En fördel är att ha ett underhållsavtal med en takentreprenör. Då kommer en kontrollant ut en eller två gånger per år, ser över taket och kan åtgärda brister och fel. När det gäller arbeten på tak är det viktigt att säkerhetsföreskrifterna följs, bland annat måste det finnas livlinefästen att haka fast sig i. – Du får inte gå upp på ett tak utan att det går att fästa en livlina. Det är särskilt viktigt att tänka på när man byter tak så att man inte missar att installera nya livlinefästen.

Styrelsen bör även vara noggrann med att den entreprenör de anlitar har den rätta utbildningen, försäkringarna samt referenser på tidigare arbeten.

När på året är det bäst att renovera tak?

– Under sommarhalvåret eftersom det inte får ligga snö på taket. Det behöver även vara uppehållsväder, säger Classe Persson och fortsätter:

– Vet man med sig att taket till exempel har läckt så borde man ta ut någon redan i mars/april för att ha hela sommarhalvåret på sig att åtgärda felet.

Finns det något annat man bör ha koll på?

– Det viktigaste är att se över taket regelbundet, och se till att det får det underhåll det behöver för att hålla så länge som möjligt och slippa onödiga kostnader. ■

SÅ LÄNGE HÅLLER ETT TAK

Tak är i regel hållbara och har en livslängd på mellan 20-25 år. Med ny teknik blir de dessutom bara bättre och i dag håller många nya tak upp emot 50 år.

TÄNK PÅ DET HÄR

- Se över föreningens tak två gånger per år.
- Anlita ett seriöst företag. TIB är tak- och tätskiktsentreprenörernas branschorganisation i Sverige och har många medlemmar som utför arbeten runt om i landet.
- Var noga med att säkerhetsföreskrifterna för arbeten på tak följs.


Suivre les consignes
de sécurité

Asbest i ståldörrar – tänk på det här

På 80-talet infördes ett totalförbud mot asbest. Men det kan fortfarande finnas kvar i äldre byggnader, bland annat i gamla ståldörrar.

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

Nyinstallation av asbest är förbjudet sedan 1982, men det kan fortfarande kvar i vissa äldre byggnader. Bland annat kan ståldörrar till källaren, vinden eller tvättstugan innehålla asbest. Så länge det inte finns några skador på ståldörren är asbesten inget hot. Men skulle dörren gå sönder kan det blir farligt. Därför är det viktigt att ha koll på bostadsrättsföreningens ståldörrar.

Det finns två olika typer av asbest som kan förekomma i ståldörrar. Bland annat kan det förekomma i en pulverliknande form som förr i tiden placerades i ståldörrar för isolering mot brand eller som en asbestskiva som sitter placerad under handtaget.

– Det finns flera olika sätt att undersöka om det kan finnas asbest i dörren. Om man tar bort handtaget eller vreden på ståldörren och ser att skivan där under är vit är det förmodligen asbest. Man kan även se på hur tjock en dörr är. Ståldörrar som innehåller asbest är ofta smalare än fem centimeter, säger Jimmy Jonsson, ägare av Jonssons ståldörrar.



Så länge asbest är inkapslat är det inte farligt för människor. Men man ska aldrig exponeras för asbest eftersom det är farligt att andas in och kan ge svåra sjukdomar. Det finns även flera regler för hur byggnadsmaterial som innehåller asbest ska hanteras.

Vad ska man göra om man misstänker att en dörr har asbest?

– Det är inte farligt att ha asbest om dörren inte är trasig, men om man vill kan man antingen sanera dörren eller byta ut den.

Problemet med att sanera en dörr som innehåller asbest är att brandisoleringen försvinner om man tar bort skivan under handtaget. Jimmy Jonsson menar att det även är ganska kostsamt att sanera en dörr med asbest.

– De dörrar som har asbest börjar bli till åren och kan vara värda att bytas ut. Och jag vill hävda att det inte är negativt att få bort asbest. Dörrarna håller inte hur länge som helst. ■

FAKTA OM ASBEST

- Det är mycket farligt att andas in asbestdamm och det kan orsaka allvarliga sjukdomar som till exempel cancer.
- Personer inom byggbranschen löper störst risk att bli utsatta för asbestdamm.
- Asbest är egentligen ett samlingsnamn på flera olika mineraler som finns i naturen.
- En person som fått i sig asbest blir ofta inte sjuk förrän långt senare (20-40 år senare).
- Det är viktigt att anlita kompetent och kunnig personal som kan hantera asbest. På arbetsmiljöverkets webbsida finns det listor på företag som har tillstånd att arbeta med asbest.

Källa: Arbetsmiljöverket www.av.se

HÄR KAN ASBEST FINNAS

- Rörisolering.
- Ståldörrar.
- Fönsterbänkar, skivor under fönsterbänkar och fönsterkitt.
- Värmepannor, ventilationskanaler, ventilationsaggregat, kakelugnar, rökgångsanslutningar.
- Kakelfix och fogar.
- Golvbeläggningar, mattlim.
- Eternitskivor i till exempel tak, fasader och balkonger.

Källa: Arbetsmiljöverket www.av.se

Nu är det dags för radiatorerna att börja jobba



Håller radiatorn rätt värme? Om inte kanske det behöver luftas eller så kanske en ventil har fastnat.



Nu går vi in i den kyliga årstiden och radiatorerna får börja jobba för att ge en bra inomhustemperatur. Något som inte bara är viktigt för vårt välbehag utan också för vår hälsa.

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

Både kyla och värme stressar kroppen och kan leda till hjärt- och kärlsjukdomar. Om man bor i en bostadsrätt är det fastighetsägarens ansvar att se till att temperaturen är den rätta.

Enligt folkhälsomyndighetens rekommendationer bör inomhustemperaturen ligga på minst 20 grader Celsius mätt med vanlig termometer eller minst 18 grader mätt med särskilt mätinstrument. Som bostadsrättsinnehavare svarar man inte för reparationer av radiatorer eftersom ledningarna kan höra ihop i ett värmesystem med fler än en lägenhet. Man får inte heller byta ut radiatorer utan styrelsens medgivande. Tycker man att det är för kallt i lägenheten gör man som medlem en felanmälan till styrelsen. En mätning av temperaturen görs och styrelsen kan i samråd med fastighetsskötaren bedöma om radiatorn behöver luftas, lagas eller bytas ut. En medlem kan kräva åtgärder om radiatorn inte avger rätt värme, däremot kan medlemmen inte kräva att de byts ut för att de inte passar i lägenhe-

VAR SKA RADIATORN PLACERAS?

Placeringen är viktig för att värmen ska spridas på ett bra sätt i rummet. Radiatorn bör placeras på golvet eller långt ner på väggen eftersom värmen stiger uppåt. Placeras de vid fönster, ska dessa vara välisolerade så att värmen inte sipprar ut. Helst ska inga möbler placeras framför radiatorerna.



Inomhustemperaturen bör ligga på minst 18–20 grader celsius, beroende på mätteknik.

ten. Måla om radiatorer får medlemmen dock göra utan styrelsens medgivande.

ETT VANLIGT PROBLEM vid kalla element är att ventilstiftet i termostaten har fastnat vilket lätt kan lossas. Alternativet är att byta packboxen i ventilen. Det vanligaste problemet med äldre radiatorer är luft. Om det är luft i radiatorerna märks detta oftast genom att de avger ojämn värme eller gör ljud ifrån sig. En del av radiatorn kan också kännas kall. Som styrelse är det bra att ha tydliga regler för hur medlemmen ska agera om det finns luft i radiatorerna, vissa föreningar godkänner att man luftar själv, andra vill att fastighetsskötaren kontaktas.

Det finns flera olika varianter av radiatorer på marknaden. Elektriska radiatorer har ofta en mjukvärmestyrning via en termostat som reglerar värmen själv genom att minska effekten när temperaturen närmar sig det ideala, och värmer igen om det blir för kallt. Det finns också oljefyllda element. I dem värms olja upp och sprids i radiatorn, vilket ger en jämn värmespridning, men de är oftare dyrare än de elektriska. Det finns också vattenburna radiatorer som används i fastigheter med ett installerat vattenburet värmesystem. Vatten pumpas då via panna eller värmepump genom rören ut till radiatorerna.

VID NORMAL ANVÄNDNING har radiatorerna en lång livslängd och kräver generellt lite underhåll. Som styrelse i en bostadsrättsförening kan man ändå välja att byta ut gamla element mot nya, modernare – dels för designen, dels för att minska energikonsumtionen. Moderniserar man lägenheterna och vill satsa på det där lilla extra finns det också vertikala designradiatorer som, till skillnad från vanliga radiatorer, är menade att ta plats och synas. För de flesta föreningar är det dock viktigast att se till att befintliga radiatorer fungerar och avger en behaglig värme till medlemmarna. Så här inför vintern kan man som styrelse också informera medlemmarna om att det är bra att torka av damm på elementen samt att se efter så att det inte har trillat ner något som fastnat på baksidan under sommaren. ■

VEM ÄR ANSVARIG FÖR UNDERHÅLL AV RADIATORER I BRF?

Bostadsrättsinnehavaren står för målning av element och ledningar. Föreningen ansvarar för själva värmeelementet inklusive ventil och termostat, in- och utgående värmeledningar etcetera.

Källa: bostadsrattsagarna.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



ANN WILSON:

”I bostadsrätten på Råå kan jag andas”

Dansaren och jurymedlemmen i ”Lets dance”, Ann Wilson, är en lika frisk fläkt som vindarna som viner på Råå den dag Borätt träffar henne i pittoreska Råå hamn. Här i den lilla fiskebyn utanför Helsingborg är hon född och uppvuxen.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Råå är det idylliska lilla kustsamhället söder om Helsingborg. Runt 1880 var detta ett av Sveriges största fiskelägen och än idag syns spåren av dess historia i hamnen och byn. Rååbåtarna kör ut på fisketurer året om för att fiska torsk, horngädda, sej och plattfisk. Under sommarsäsongen går det också båtar till ön Ven, där Tycho Brahe bodde en gång i tiden. I byn finns massor av små, mysiga butiker, krogar, skolor, spa, camping och hotell. Efter ett antal år utomlands valde Ann Wilson att flytta tillbaka hit, där hon har sina rötter.

– Råå är en lugn oas med närhet till pulserande Köpenhamn och vackra Helsingborg - som många kallar för ”lilla Stockholm”. Just nu är denna bostadsrätt min plats på jorden, säger Ann Wilson.



HON FLYTTADE TILL Kaptensgatan för tretton år sedan. Bostaden, bestående av ett litet gathus, tillhör brf Riksbyggen och ligger i en mysig gränd med kullerstensgata och rosor längs med husväggarna. Huset i ljusgult tegel är på drygt 100 kvm, fördelade på två våningar. Här bor Ann Wilson tillsammans med sin son Tom, femton år.

– Jag har ett väldigt hektiskt, men roligt, liv och det är här jag andas och samlar nya krafter. Det är ingen lyx i mitt hem, men det är rogivande och mysigt. Jag har en liten insynsskyddad bakgård där jag kan sitta och ”bara vara”. Här är inte plats för stora, överdådiga fester men för trevliga middagar med familj och vänner, ler hon.

Ann Wilson har dansat sig igenom

större delen av sitt liv. Hon började som tioåring och kan idag titta tillbaka på en karriär som få dansare får uppleva. Hon blev svensk Juniormästare redan som 15-åring, utbildade sig inom ballroom och latinamerikansk dans och tog ytterligare sex svenska mästerskapstitlar. Tillsammans med partnern Göran Nordin dansade hon sig till en finalplats i Europamästerskapen och Världsmästerskapen och valde därefter att satsa professionellt tillsammans med nya partnern och kärleken Paul Wilson. Tillsammans med honom tävlade hon runt om i världen och bosatte sig sedan i Australien. Paret dansade bland annat hem sju Australiensiska Mästerskap, blev International Rising Star champions i London i ballroom -95 och British Open Rising Star champions i Blackpool -96.

– När jag blev gravid med sonen Tom lämnade vi Australien efter femton år och bosatte oss hemma på Råå, i det hus där jag fortfarande bor kvar, berättar Ann.



HON LA DE professionella dansskorna på hyllan runt millennieskiftet, men det innebar inte att hon saktade ner tempot. Hon har varit jurymedlem i TV 4:s ”Lets Dance” sedan starten för fjorton år sedan, har deltagit i flera andra tv-program, driver sedan många år tillbaka Ann Wilson Dance & Fitness Academy i Helsingborg, designar smyckekollektioner och har showroom i Helsingborg och på Råå, är föreläsare och motivationscoach och delaktig i ett flertal träningsresor. Förra året fyllde hon femtio år.

– Det var skönt att fylla femtio! Man ber inte om ursäkt längre, är inte lika rädd att säga eller göra fel och har inte lika stort behov av att vara till lags och passa in, säger hon.

Ann Wilson delar gärna med sig av insikter och lärdomar för att motivera och pusha andra.

– När jag tittar tillbaka på mitt liv ser jag att jag har drivits av nyfikenhet och varit ganska orädd. Det har hela tiden tagit mig framåt mot nya äventyr. Allt för många styrs av rädsla – rädslan för att bli sårad, hamna i ekonomisk otrygghet, leva i ovisshet. Jag tror att det till stor del handlar om inställning, man går miste om mycket om man aldrig vågar, säger hon.

Det hon själv valt att fokusera på i livet kan sammanfattas i tre viktiga ord: hälsa, tiden och kärleken.

– Med hälsa menar jag inte bara att äta hälsosamt och röra på sig utan att också se till den inre hälsan, ge balsam till själen. Vad gäller tiden så tror jag verkligen att det kostar mer att leva på halvfart, vi har bara en tid här på jorden och då gäller det att ta vara på den och förvalta den väl. Kärleken är också viktig, många av oss är för fega för att släppa in kärleken i våra liv, och uttrycka kärlek till de som står oss nära. Det kostar så lite att ge det där lilla extra, men du får tillbaka oändligt mycket, säger Ann och menar att hon på många sätt haft tur i livet och uppnått mycket, men att hon inte på något sätt varit förskonad från svårigheter.

– Även jag har ju haft mina tuffa perioder. Det viktiga är hur man tar sig upp, och att man hittar kraften igen. Då kan det svåra göra dig ännu starkare.

ANN WILSON DRABBADES redan som ung av ett trauma då hennes pojkvän i London försökte köra ihjäl dem båda när hon inte ville gifta sig och skaffa familj. På senare år har hon bränt ut sig när hon arbetat för mycket utan pauser och genomgått en skilsmässa som satt sina spår.

– Det går inte att förstå vilket trauma en skilsmässa är. Jag hade det tufft i fyra till fem år och fick ett rejält bakslag tre år efter skilsmässan. Det var först 2018 som jag kröp ur det tillståndet, säger hon.

Våren 2019 var intensiv med massor av åtaganden, tv-program och företagande. Men hon försöker vara uppmärksam på när det blir för mycket och hitta balansen.

– Min son Tom är min stora energikälla, precis som vänner och familj. Och så älskar jag ju allt det jag jobbar med, säger hon.

Höstens schema är redan fullbokat. Tur då att Ann har det lilla huset på Råå, där hon kan landa mellan varven och tanka energi.

– Jag är så glad för mitt hem och stormtrivs med att bo i en bostadsrätt. Jag bor ju som ensam vuxen och då är det skönt att kunna ringa någon om man behöver hjälp med något som gått sönder. Det ger en trygghet också, att bo tillsammans med andra i en gemensam förening. Man bryr sig om varandra och finns där för varandra om det behövs, säger hon och berättar att även Ann Wilson Dance & Fitness Academy i Helsingborg är en bostadsrätt i Riksbyggen.

– Jag är inte involverad i bostadsrättsföreningarna, det finns det inte tid till, men jag har fullt förtroende för styrelserna och allt sköts bra. Det är rent och snyggt, med inbjudande ytterområden. Jag har absolut inga planer på att flytta ifrån min härliga oas. ■



Stilren god gärning
Fågelmatare och fågelbad från Eva Solo som kan hängas på husväggen eller på föreningens uteplats. Snyggt och snällt inför vintern.
evasolo.com



Sparar på miljön
Med ny teknik kan Tarkett numera återvinna plastgolv i industriell skala. En stor klimatbesparing för miljön.
tarkett.se



Laga istället för att byta
ARDEX A 38 MIX lagar snabbt och enkelt en söndervittrad trappa. Klarar Sveriges tuffa klimat och kan beläggas redan efter fyra timmar.
ardex.se



Nyckelskåp i stället för låssmed
Intelligent nyckelautomat som i kombination med ett iLOQ elektroniskt låssystem och en Hotspot kan erbjuda digital jourtjänst med utdelning av nycklar på distans. Enkelt, snabbt och tryggt.
samuelssonpartner.se



Mätare med många funktioner
Ny energimätare för mätning upp till 125 A. Mätarna kan registrera både köpt och producerad el samt aktiv, reaktiv och skenbar effekt.
hager.se



Investerar i solceller för bättre ekonomi

Bostadsrättföreningen Staren 1 i Vällingby har de senaste åren valt att göra flera investeringar i energibesparande projekt. Något som har lönat sig och gett lägre elkostnader.

AV **JENNY FAGERLUND**

I bostadsrättsföreningen Staren 1 har man länge arbetat för att sänka föreningens kostnader. Framför allt har styrelsen fokuserat på att dra ner på energikostnaderna genom att installera bergvärme, treglas, och nu senast solceller.

– Vår förening behöver ganska mycket el och vi ville påverka våra kostnader, säger Anders Sätterberg, styrelseordförande i bostadsrättsföreningen Staren 1.

Eftersom elpriserna har ökat rejält de senaste åren såg föreningen solceller som en god investering för framtiden.

– På tre år har elpriset ökat med runt femtio procent för oss. Men sedan vi installerade solceller har våra elkostnader minskat dramatiskt, framför allt under sommaren då vi till och med kunnat sälja tillbaka el till elbolaget, säger Anders Sätterberg.

Den nya solcellsanläggningen täcker ungefär tio procent av bostadsrättsföreningens årliga elanvändning. En besparing på nästan 90 000 kronor per år. Föreningen räknar även med att el-priserna kommer att fortsätta att stiga i framtiden, och att de då kommer tjäna ännu mer på att kunna producera en del av sin egen el.

– Även om vi har betalat en del för att installera solceller kommer vår el kosta oss lika mycket om tjugofem år som nu.







ANDERS SÄTTERBERGS BÄSTA TIPS FÖR ATT MINSKA ELKOSTNADERNA

– Undersök om det finns möjlighet att installera solceller. Det är nästan underhållsfritt och klarar vinter, vind och snö. Det enda man behöver göra är att byta växelriktare var tionde till tolfte år, men det är en mindre kostnad i det stora hela.

- Installera bergvärme om det finns möjlighet.
- Byt ut äldre fönster till tre-glas. I vår förening har vi fått ett u-värde på 0,9 efter bytet. Innan hade vi ett u-värde på 2,9.
- Var noga med vilket företag du anlitar. Besök fastighetsmässor, ta referenser och offerter. Alla svarar inte men det finns många kunniga och kompetenta företag som man kan få mycket hjälp och information av.
- Styrelsen behöver investera lite tid men det är värt det.
- Var inte rädd att förhandla priser med elleverantörerna. Det brukar löna sig.

Till skillnad från om vi bara hade köpt el av elleverantörerna. Och förutom att vi sparar pengar till medlemmarna och föreningen innebär våra investeringar att värdet på bostäderna ökar. Dessutom är det miljövänligt.

STAREN 1 ÄR ETT radhusområde med sextioåtta bostadsrätter och åtta hyresrätter fördelade på femton huslängor. Placeringen av solcellerna bestämdes utifrån vilka kabeldragningar som behövde göras samt solcellernas placering i förhållande till väderstrecken. Just nu har sex av bostadsrättsföreningens tak solceller. Antalet solceller som föreningen behöver är noga uträknat.

– Vi hade kunnat bygga det dubbla men den investeringen går inte ihop. Då hade vi i stället haft en överproduktion av el under sommaren och ändå underskott under vintern.

För att ha koll på hur mycket el föreningen använder kan styrelsen följa produktionen via en webbportal.

– Vi kan se hur mycket el vi producerar och hur mycket vi gör av med för varje timme. Blir det fel på anläggningen larmas de som har hand om underhållet av solcellerna automatiskt.

Förutom solceller, treglas och bergvärme har bostadsrättsföreningen genomfört en renovering av el-stammarna. Detta ger en energibesparing på upp till nästan trettio procent i vissa fall.

– Eftersom vi har gjort alla de här investeringarna har vi samma el-kostnader i dag som för elva år sedan när föreningen bildades, och detta trots att el-priset har gått upp under dessa år. Medlemmarna har även fått ett bättre inomhusklimat. Bland annat har vi fått bättre ljudisolering med våra nya treglas, något som var välkommet då vi ligger nära Bromma flygfält.

Vem är det som roddar med projekten?

– Besluten tas på stämman men det är styrelsen som arbetar med projekten. Vi använder konsulter som hjälper oss att se över hur vi kan förändra och förbättra vår elanvändning men vi tar inte in någon extern projektledare. Visst tar det mycket tid i anspråk men det betalar tillbaka sig.

Anders Sätterberg menar även att bostadsrättsföreningen har haft tur med vilka som är med i styrelsen.

– Vi har till exempel en kille som jobbar i ett fastighetsbolag och en annan person är ekonom. Allt fungerar så mycket bättre när det finns folk som kan bistå med sin kompetens och kunskap. Vi har mycket folk som kan bidra med sin kompetens och så är det inte i alla föreningar, framför allt när det gäller fastighetskompetens. ■

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?

Juridekо

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.

VEM ANSVARAR FÖR PUTSEN BAKOM RADIATORN?

Hos en medlem har en stor bit av putsen bakom radiatorn ramlat bort. Så min fråga är om det är föreningen eller medlemmen som tar kostnaden för reparationen.

Bostadsrättsföreningen Kranen

Det beror lite på. Putsen bakom en radiator inne i lägenheten är en del av lägenhetens ytskikt. Om inte föreningens stadgar säger annorlunda ansvarar medlemmen själv för underhåll av lägenhetens ytskikt.

Dock är själva radiatorn oftast föreningens ansvar och därmed också dess upphängning, så om radiatorn håller på att lossna från väggen, och det även är därför putsen lossnar, får nog föreningen bekosta att radiatorn hängs upp ordentligt.

Peter Niemeyer, Storholmen Förvaltning AB

HUR MYCKET SKA AVSÄTTAS TILL UNDERHÅLLSPLANEN?

Vi är en ny bostadsrättsförening som togs i bruk 2017. Vi undrar om byggaren skulle ha en underhållsplan eller ett underlag för denna när vi tog över? När bör man göra underhållsplan efter inflytt? Vi har avsatt 30 kronor/m2 i en underhållsfond första året och under andra året har vi avsatt 50 kronor/m2. Detta ska ju eventuellt justeras, men känns detta ok?

Ordföranden

Vi vet inte om det finns någon lag som säger att man måste ha en underhållsplan från byggaren vid övertagandet. Avsättningen låter lite i underkant men det är svårt att veta utan att sätta in sig i föreningen. Vi rekommenderar att skaffa en underhållsplan direkt för att få koll på underhållet och kostnaderna.

Fredrik Axelsson, Storholmen Förvaltning AB

VEMS ANSVAR ÄR RULLATORN I TRAPPHUSET?

Vi har ett antal äldre medlemmar som har kommit till åren och behöver använda rullator. Vårt trapphus har inget utrymme för dessa. Vi har ingen hiss och de kan inte lyfta upp dem. Har föreningen ansvar för detta?

Styrelsen

Föreningen har inget ansvar för att tillhandahålla utrymme för föreningens medlemmars rullatorer. Om det finns något utrymme såsom cykelrum, barnvagnsrum etcetera kan styrelsen välja att avgränsa en del av utrymmet för rullatorer för att undvika att dessa står i trapphus då de är en brandrisk och kan hindra utrymning vid brand.

Linn Gilbertsson, Styrelsesupport, Storholmen Förvaltning AB

VEM ANSVARAR FÖR BALKONGERNAS UNDERHÅLL?

Vi är en bostadsrättsförening i Vasastan i Stockholm som köpte huset för tolv år sedan. Efter några år byggde tio medlemmar balkonger. Min fråga är vem som skall betala underhåll och eventuella reparationer. Är det medlemmen eller föreningen?

Ordföranden

Det är normalt föreningen som bär det huvudsakliga underhållet för balkonger oavsett om det är medlemmar som själv valt att bygga dessa (efter stämmobeslut får man anta), detta då balkongerna hör till det yttre underhållet som föreningen ansvarar för. Om stadgarna har anpassats och balkongerna upplåtits med bostadsrätt kan dock underhållsansvaret ligga på respektive bostadsrättshavare.

Magnus Löfgren, Jurideko Fastighetspartner

Tvärstopp eller bara dålig lukt och bubblande avlopp?

Med 25 års erfarenhet hjälper vi både privata fastighetsägare och föreningar med underhålls-spolning samt kränglande 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!



DETALJERNA ÄR INTE DETALJER; DE GÖR PRODUKTEN

FORMANI som tillverkar exklusiva dörr-, fönster- och möbelbeslag grundades i Holland 1989.
Sedan 2008, när Pim Aarts, VD och ägare förvärvade företaget, har FORMANI kommit att bli en ledande tillverkare och ett välkänt internationellt varumärke inom ”holländsk design” med en rad populära och ikoniska produkter som säljs i 45 länder över hela världen.

Alla kollektioner kombineras för att bilda ett övergripande koncept. Sortiment av unika dörr-, fönster- och möbelbeslag samt kompletterande tillbehör har gemensamma teman och funktioner och ett enhetligt utseende - vilket gör att de kan blandas och matchas för att skapa en komplett design och en perfekt balanserad interiör.

-Även om ”dörrbeslag” ofta ses som endast ett litet element i det stora hela, tror vi att dessa typer av detaljer kan antingen göra eller förgöra ett totalintryck, säger Pim.
Eller som att citera Charles Eames: ”Detaljerna är inte detaljer; De gör produkten.”

Kontakta gärna Per Yman på 070 – 313 48 01 för mer information om FORMANI´S sortiment.

FALUN | GÖTEBORG | STOCKHOLM | GOTHES.SE | 010-483 40 00
Låshus och slutbleck • Cylindrar • Elektrisk låsning • Larm- & passersystem • Dörrstängare • Dörr- & fönsterautomatik • Klämskydd-mekaniska och elektroniska • Inredningsbeslag • Dörr- & fönsterbeslag • Tätningströsklar och lister • Utrymningsbeslag • Lyft- & skjutdörrsbeslag • Skjutdörrskassetter • Ventilation • Fäst- & fogmaterial • Slipmaterial

GÖTHES INDUSTRIBESLAG



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 **OLIVIA DAGERSTIG, JURIST PÅ JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Fråga 1: Vad stämmer inte om avgifter?
A. Betalning av avgifter till föreningen får alltid ske genom bankgiro.
B. Styrelsen får ta ut upplåtelseavgift enbart om det anges i stadgarna.
C. Styrelsen får ta ut upp till 2,5 % av prisbasbeloppet som pantsättningsavgift.

Fråga 2: Vad stämmer om en suppleants roll i en styrelse?
A. Suppleanten kan delta vid alla styrelsemöten, men har bara rösträtt när den ersätter en styrelseledamot.
B. Suppleanten har bara rätt att delta vid styrelsemöten när den ersätter en styrelseledamot.
C. Suppleanten kan delta vid alla styrelsemöten och har rösträtt även om alla styrelseledamöter är närvarande.

Fråga 3: Hur länge måste en bostadsrättsförening bevara en medlemsförteckning?
A. Så länge föreningen består
B. Så länge föreningen består och minst fem år efter upplösning.
C. Så länge föreningen består och minst sju år efter upplösning.

Fråga 4: Vad har styrelsen inte mandat att besluta om?
A. Insatser
B. Ändring av insatser
C. Årsavgifter

Fråga 5: Vilka har alltid rätt att ta del av ett styrelseprotokoll?
A. Enbart styrelsen.
B. Styrelsen samt revisor.
C. Styrelsen, revisor samt föreningens medlemmar.

Fråga 6: Vad kan konsekvensen bli om styrelsens ordförande inte kallar till sammanträde om en styrelseledamot begär det?
A. Ingen, det är enbart ordförande som bestämmer när styrelsen ska sammankallas.
B. Resten av styrelsen kan begära att ordförande avgår.
C. Böter eller fängelse upp till ett år.

Fråga 7: Vad måste en bostadsrättsförening inte reglera i stadgarna?
A. Gränsdragningen mellan bostadsrättshavarens och föreningens underhållsansvar.
B. De ärenden som ska förekomma på en föreningsstämma.
C. Grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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



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

Det här med att välja försäkringsbolag är verkligen inte lätt! Priset är ju en sak, men hur vet man vilka som är bäst när det gäller? Vi tar tacksamt emot tips på vad man ska tänka på – finns det viktiga skillnader mellan bolagen när det gäller villkor eller skadereglering?

Att upphandla försäkring och jämföra försäkringsbolagens erbjudanden är inte okomplicerat, helt klart. Det finns en rad jämförelsepunkter, utöver offererad premie, som är väsentliga. En av dessa är vilken självrisk som gäller vid de vanligaste vattenskadorna. Vattenskador är den mest frekventa skadetypen som drabbar en bostadsrättsförening. Därför har det stor ekonomisk betydelse vilka självrisker som tillämpas. Många bolag har en högre grundsjälvrisk vid vattenskador än vad som gäller för försäkringen i övrigt. Utöver detta har alla bolag en extra självrisk vid vissa typer av vattenskador, nämligen sådana som beror på åldersförändringar i rör eller andra installationer eller då skadeorsaken är brister i våtrumsbeklädnaden. Den extra självriskens storlek varierar dock mellan bolagen och framgår aldrig av offertbrev eller försäkringsbrev, utan detta måste man kolla i bolagets försäkringsvillkor.

EN ANNAN SAK som skiljer mellan bolagen är vilken typ av fastighetsvillkor man tillämpar. Ett traditionellt fastighetsvillkor omfattar skador på föreningens byggnad, inklusive ytskikt och fast inredning i lägenheterna. Detta innebär en fördel för föreningen, eftersom man därigenom kan utnyttja medlemmens bostadsrättstillägg till att kompensera föreningens självrisk vid en vattenskada som drabbat både lägenheten (som medlemmen har underhållsansvar för) och byggnaden i övrigt. De flesta försäkringsbolagen har dock numera gått över till ett fastighetsvillkor som endast gäller för de skador som föreningen har underhållsansvar för och därmed undantar de delar som medlemmarna har underhållsansvar för. Därigenom minskar försäkringsbolagen sina skadekostnader samtidigt som föreningens egna kostnader ökar.

SIST MEN INTE MINST vill jag nämna skillnader i tillämpningen av Bostadsrättslagen. De senaste åren har det kommit en rad principiella domar som har gjort att försäkringsbolagen har en samsyn på hur lagen ska tolkas i olika skadesituationer, vilket är bra för alla parter. På ett område avviker dock samsynen, nämligen när det gäller begreppet ”vattenledningsskada”. Som ni säkert vet gäller andra förutsättningar ner det gäller reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada, där föreningen i de flesta fall har hela reparationsansvaret, även beträffande skador på lägenhetens ytskikt och fasta inredning. Bostadsrättshavaren har alltså inte sitt normala reparationsansvar om det handlar om en vattenledningsskada som han själv inte förorsakat. Konsekvensen av detta blir också att bostadsrättsförsäkringen inte gäller i dessa fall, utan hela skadan ska ersättas genom föreningens fastighetsförsäkring och kostnader för självrisk och åldersavdrag stannar på föreningen. Efter en dom i Högsta Domstolen slogs det fast att ”vattenledningsskada” endast handlar om skador från trycksatta tappvattenledningar, inte avloppsledningar och inte värmeledningar. Min egen uppfattning, liksom de flesta andra i branschen, är att begreppet ”vattenledningsskada” även förutsätter en skada på vattenledningen, det vill säga ett läckage. Men det finns också försäkringsbolag som är av en annan uppfattning och anser att det räcker att vattnet härrör från tappvattenledningen. Således reglerar man till exempel skador där vattnet från en trycksatt vattenledning rinner ut på golvet i ett badrum och ner genom en otäthet i golvmattan som en ”vattenledningsskada”, vilket gör att endast fastighetsförsäkringen blir tillämplig och föreningen drabbas av självriskkostnaden samt alla åldersavdrag som gjorts för ytskikten i badrummet. De flesta bolag i branschen anser däremot att en dylik skada inte är en vattenledningsskada, utan en skada som beror på en brist i våtrumsbeklädnaden. Då har medlemmen ett underhållsansvar för sina skador och bostadsrättsförsäkringen är tillämplig och kostnadsfördelningen mellan förening och medlem blir en helt annan. ■

NISSES KRÖNIKA:

Hur mycket ska styrelsen få betalt?

OM FÖRENINGENS STYRELSE BESLUTAT att det ska utgå ersättning till ledamöterna (vilket är det normala) så kommer automatiskt frågan om hur mycket de olika ledamöterna ska få betalt.

Styrelsen beslutar inför varje verksamhetsår om en totalsumma i budgeten för ersättning till hela styrelsens arbete. Storleken på denna ersättning beror på föreningens ekonomiska situation och vad det kostar att motivera de mest lämpade medlemmarna att ställa upp i styrelsen. Hur denna summa sedan ska fördelas mellan ledamöterna är också upp till styrelsen att bestämma. Det kan bli avgörande för föreningens framtid om rätt eller fel ledamöter väljs in i styrelsen. Att vara för snål, så att de mest lämpade inte är beredda att ställa upp, kan bli katastrofalt för föreningens ekonomi på sikt – speciellt när det gäller val av ordförande och i viss mån även kassör/ekonomiansvarig.

När jag började skissa på denna krönika så tänkte jag först att det här blir lätt som en plätt. Det hade ju varit bra att komma fram till ett exakt belopp som ordföranden, kassören och alla de andra ledamöterna ska ha … Men efter ett tag började jag inse hur komplex denna frågeställning egentligen är. Alla ledamöterna kan endera få lika mycket betalt eller få rättvist betalt.

VAD ÄR DÅ LIKA MYCKET BETALT? Lika mycket betalt kan vara samma summa per år för alla ledamöterna eller samma timpeng för sin arbetsinsats – oavsett hur bra deras insatser är, eller hur effektivt de arbetar. Men är detta rättvist? Uppgifterna som de olika ledamöterna ska ansvara för ställer ju olika krav på den som utför arbetet. En oerfaren och långsam person kanske behöver tjugo timmar för ett speciellt arbete, medan en erfaren och effektiv person kanske klarar av det på tio timmar.

Rättvist betalt kan innebära så mycket mer. Ska till exempel ordförandens ansvar värderas högre? Ska en kassör, vars ansvar huvudsakligen är att attestera inkommande fakturor, få samma ersättning som en kassör som dessutom aktivt ser över ekonomin och förhandlar ner kostnaderna för banklån, elkostnader, städning med mera?

Personligen skulle jag vara beredd att betala mer för en ledamot som gör en så bra insats att det förbättrar bostadsrättens ekonomi och trivsel. En duktig ordförande, som kan motivera och organisera sin omgivning och samtidigt sprida trivsel, kan vara skillnaden mellan en framgångsrik och misskött bostadsrättsförening. En kassör som aktivt kan förhandla ner föreningens kostnader kan spara hundratusentals kronor årligen – vilket på sikt innebär lägre boendekostnader för alla som bor i föreningen.

EN STYRELSELEDAMOT SOM ÄR NÖJD med sin ersättning får förmodligen för mycket betalt. Ser man uppgiften bara som ett alternativ till ett vanligt arbete så är man inte rätt person. Om bostadsrättsföreningen måste betala en marknadsanpassad lön så kan de lika gärna söka utanför föreningen efter professionella personer som är ännu mer lämpade att göra jobbet till samma kostnad. En ledamot får i stället uppskatta sammanhållningen, att de lär känna fler av grannarna, att de får bättre insyn i att föreningen sköts på ett bra sätt och att de dessutom kan påverka skötseln av föreningen. Detta innebär nödvändigtvis inte att ledamöterna ska behöva arbeta gratis eller vara kraftigt underbetalda. Trots allt så kan arbetet ta mycket tid som ledamöterna i stället kan lägga på sin familj och fritid i stället.

Jag tror att det är svårt att kunna komma fram till rätt ersättning, oavsett om det är lika mycket betalt eller rättvist betalt. Man får i stället försöka hitta en rimlig ersättning till varje ledamot. Utgå från de senaste årens ersättningar och fråga respektive ledamot om de är nöjda. Om inte, får man diskutera om en möjlig justering – eller så kanske lösningen blir att man byter ut den ledamoten inför kommande verksamhetsår.

/ 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