NR 6/2019 • ÅRGÅNG 35 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



MIKAELA BLEY:

”Jag känner mig väldigt trygg i vår förening”



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 6/2019 • 35:e årgången

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

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

CHEFREDAKTÖR
Lizze Sjöberg

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Olivia Dagerstig
Jenny Fagerlund
Elvira Ferrarini
Jakob Gromer
Leif Hässel
Eric Rubenson
Erika Svedin
Caroline Säfstrand
Gabriella Ullberg Westin

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

2020 är snart här!

Nu börjar året lida mot sitt slut och ett nytt årtionde stundar. Vi knyter ihop 2019 med vårt sista nummer av Borätt för i år. I Borätt nr 6 är ämnet ”den smarta föreningen”. Vi tar upp vikten av underhållsplaner, digitaliseringen som sker i bostadsrättsföreningar i dag och hur det kan spara pengar åt föreningen. Ni kan också läsa om riktlinjer för andrahandsuthyrningar och vad man som styrelse ska tänka på. Vi bjuder även på en riktigt bra checklista att följa vid stundande renovering, vad man bör tänka på, ordna med och akta sig för.

Nyår betyder också bokslut för de flesta bostadsrättsföreningar, och glöm inte att registrera vem som är styrelseordförande i er förening senast den 31 december till bolagsverket. Det är ett nytt lagkrav från juli i år, att alla bostadsrättsföreningar måste registrera vem som är styrelseordförande.

Vi vill påminna om fördelarna med vårt premiummedlemskap i Borätt. Nu har ni som är premiummedlemmar möjlighet att streama våra Borättföreläsningar live eller se dem i efterhand på vår hemsida. Ni kan läsa mer om vårt premiummedlemskap på sidan 11.



En annan sak att tänka på är om vi har rätt adresser till er för fakturering och mottagare av tidningen. Kontakta oss gärna på **info@borattforum.se** eller **08-525 252 02** för att se vilka adresser vi har till er förening.

Vi på Borätt Forum vill tacka er alla för det här året och önska er ett gott slut och ett fantastiskt 2020. Vi lovar som alltid att finnas här för er och upplysa, stötta samt inspirera er i styrelsearbetet.

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

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

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

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

ISO-certifierade
GR Avloppsrensning AB

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!
Electrolux

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar

Dags att förvandla sotigt pannrum till tvättstuga med splitterny utrustning?

- Boka kostnadsfri inventering av tvättstugor och vi lämnar förslag på serviceavtal.


Före:


Efter:

Vi erbjuder ett helhetskoncept för tvättstugor till fastighetsägare, förvaltare och bostadsrättsföreningar.

Allt från enstaka reparationer av din tvättstuga till stora totalentreprenader och helhetslösningar, där vi renoverar och bygger helt nya tvättstugor.

Välkommen!

ETT AKTIVT GRÖNT TAK







VÄLBEFINNANDET ÖKAR MED NÄRHET TILL GRÖNA YTOR

NITTEDALS TAKTORV® skapar nya användbara ytor i stadsmiljön för människor, fåglar och insekter.

nittedals.se

TAKTORV®
Nittedals Taktorv
GreyToGreenCity

INNEHÅLL NR 6/2019

EKONOMI

En smart förening älskar sin underhållsplan 14
Finansinspektionen och Riksbanken ökar räntekostnader 16
Ekonomispalten: Dra nytta av den tekniska utvecklingen 18
Juridikfrågan: Koll på andrahandsuthyrning! 20

STYRELSEN

Dags för renovering? Tänk på det här! 22
Krafttag för att minska energiförbrukningen 24
Rätt hanterat är föreningens strukturkapital värt miljontals kronor 25
Satsa på smarta arbetssätt och hem 26

TEKNIK

Smart säkerhet för ett tryggare boende 30
Framtidsteknik 33
För en mer hållbar sophantering 34

LIVET

Mikaela Bley 36
Fixit! följer med kunderna till Mallorca 40
Smart system minskar risken för fuktskador 41
Frågor & Svar 42
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46





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

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

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

VILL DU HA EN GRATIS BRANDSLÄCKARE?

Boka ett möte med oss så får du en handbrandsläckare!*
www.cupola.se

**Avser en pulversläckare 6kg som levereras till vårt möte*

cupola fire

VÅRA GARAGEPORTAR KÄNNETECKNAS AV KVALITET, STIL OCH SÄKERHET

Garageporten är ett viktigt designelement för huset. Men inte bara det – med ditt beslut för en bestämd porttillverkare och en bestämd portmodell har du fattat ett beslut vars resultat rörande komfort, säkerhet och kvalitet du kommer att uppleva under många år.

50% rabatt på portautomatik t o m 2020-03-31.

Södertälje: Tel. 08-551 531 20
sodertalje@crawfordcenter.com
Uppsala: Tel. 018-418 90 00
uppsala@crawfordcenter.com
www.crawfordcenter.se

Crawford CENTER

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

SMIDIGT SBA-ARBETE MED BRANDEXPERTEN

Brandexperten Sverige AB är ett säkerhetsföretag som hjälper dig att förebygga brand- och personskador. Vi hjälper våra kunder att uppfylla alla lagkrav med det systematiskt arbetsmiljöarbete och systematiskt brandskyddsarbete SBA. Tillsammans med våra kunder arbetar vi kontinuerligt under hela året med att förbättra och utveckla säkrare lösningar. Vi erbjuder brandbesiktning samt konsultation och utbildning av medarbetare.

Vi på Brandexperten kan erbjuda våra kunder ett smidigt webbaserat alternativ till hur man enkelt kan arbeta systematiskt med brandskyddet i mobilen. Brandexpertens WEB SBA:

- Nås enkelt via nätet • Vi hjälper er att komma igång
- Enkelt och överskådligt system för SBA arbetet

JUST NU bjuder vi på riskinventeringen vid tecknande av SBA-avtal. **Vänligen kontakta Brandexperten i Stockholm på 08-720 29 00.**

BRANDEXPERTEN

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

SPARA VATTEN • SPARA PENGAR • SPARA PÅ MILJÖN

Med Sparlator® vattensparande produkter kan en Brf minska vattenförbrukningen för motsvarande 10000-tals kronor per år med bibehållen eller ökad komfort. Våra beprövade kvalitetsprodukter är 100% svensktillverkade och är miljöanpassade enligt alla krav. Lager i Stockholm samt all tillverkning sker i Stockholm/Mälardalen
Läs mer på www.ewss.se och för mer information: patrick@ewss.se / andreas@ewss.se

ELLESS WATER SAVING SYSTEM

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 **www.proinova.se.**

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

SPARA ENERGIKOSTNADER MED RENA RÖRSYSTEM

En stor kostnad för Brf-föreningar är uppvärmning och vattenförbrukning.Ett rent värme-system går lättare och drar mindre energi samt innebär sänkta kostnader för drift, service och underhåll. Jämnare värme och lika varmt i hela huset när systemet går lätt. På tappvattensidan minimeras risk för legionella, samt kärvande kranar och ventiler när systemvattnet behandlas. Med över 20 år på marknaden har vi hjälpt många Brf-föreningar till betydande besparingar när systemen hålls rena och drar mindre energi.

Erbjudande: Kontakta Peter Östergrens för frågor eller boka tid för en kostnadsfri kontroll av er BRF:s värme och tappvattensystem.

Peter Östergrens
Mobil: 070-899 98 76
Mail: peter.ostergrens@bauer-wt.com

bauer watertechnology

STORA & SMÅ MÖTEN - KONFERENSER & EVENT

Ska ni ha möte, konferens eller ett event? Vi har lokalen! MeetPorts moderna ljusa lokaler passar både det lilla mötet och den stora konferensen, företagsevent eller föreläsning. Läget är perfekt invid Globen och parkering finns i huset.MeetPorts mötesrum är alla ljusa och modernt utrustade med bildskärm för ni ska kunna ge de bästa presentationerna. Alla rum är ljudisolerade så att ditt möte ska kunna utföras ostört. För de större sammankomsterna finns MeetPorts stora salong fullt utrustad med ljud, ljus och storbildsskärm.

Premiummedlemmar i Borätt forum får 25% på alla bokningar av våra möteslokaler under 2019.
Kontakta oss för offert och bokning:
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov
info@stockholm647.se
08-520 252 19

MeetPort JOHANNESHOV

FIXIT!

Fixit! erbjuder att göra egenkontroller för det systematiska brandskyddsarbetet som skall utföras 1 gång i kvartalet. 10% rabatt för de första två kvartalen om du hör av dig innan årsskiftet.

Hör av er till Fixit! För att få reda på mer och prissättning för just deras förening.

fixit@storholmen.se
08-520 252 00

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
Din partner inom parkering

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

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet

SAMUELSSONS VITVARUSERVICE AB

grundades 2011 och är verksamma i Storstockholm, vi utför reparationer, underhåll och utbyten av vitvaror och tvättstugeprodukter.

Erbjudande: Underhållsavtal tvättstugor från 2500 kr ex moms, fritt besök för inventering av maskiner ingår (avser standard tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 kallmangel).

info@vitvaruserviceab.se
vitvaruserviceab.se
08-520 241 41

SAMUELSSONS VITVARUSERVICE AKTIEBOLAG


FOTO: ISTOCK

Här är drömgrannen

Tre av fyra tycker om sina grannar så länge de inte stör tidigt på morgonen eller sent på kvällen. Det visar en undersökning som Sifo har genomfört på uppdrag av Länsförsäkringar fastighetsförmedling.

Helst ska grannarna hälsa och inte störa för tidigt eller sent på dagen. Man vill inte heller att grannarna ska klaga på småsaker.

De som är mest positiva till sina grannar är de som är mellan 65–79 år. Där har hela 90 procent svarat att de är positiva till sina grannar. I åldern 19–29 år är motsvarande siffra 61 procent.

– Många bostadsspekulanter ställer frågor till både säljaren och mäklaren om personerna som bor i närområdet. En god relation till grannarna, bra gemenskap i bostadsrätts- eller samfällighetsföreningen och möjligheten att delta i gemensamma aktiviteter ökar ofta intresset för en bostad som är till salu, säger Marcus Svanberg, VD för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, i ett pressmeddelande. ■

Ren känsla i dina fastigheter

- utan bekymmer!

maries.se
PUTS & STÄD

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


FOTO: ISTOCK

Andrahandsuthyrningar minskar

Efter att reglerna för andrahandsuthyrning ändrades har antalet bostadsannonser på Blocket minskat. Det skriver Hem & Hyra på sin webbsida.

Den 1 oktober i år förändrades reglerna för andrahandsuthyrning av bostäder. Bland annat riskerar den som hyr ut sin lägenhet olovligen eller tar för mycket betalt fängelsestraff.

Enligt de siffror som Hem & Hyra har begärt ut av Blocket fanns det 5549 bostadsannonser på Blocket i oktober. I september var siffran 6278. I Stockholm har minskningen ökat med 23 procent och i Malmö med 19 procent. ■



FOTO: ISTOCK

Bristfälliga rörinstallationer i nybyggda hus

Felaktiga rörinstallationer är vanliga i nybyggda hus, det menar flera experter som Plusredaktionen på SVT har pratat med.

Felaktiga rörinstallationer kan inte bara kosta mycket pengar det kan också vara hälsofarligt. Enligt Boverket är det inte ovanligt med bristfälliga rörinstallationer och varje år kostar fel i nybyggda hus miljarder kronor. Det skriver Svt på sin webbsida.

Ett av de vanligaste felen handlar om läckande rör. Boverket har även förtydligat reglerna för temperaturer i tappvatten. Bland annat för att förhindra spridning av skadliga bakterier.

– Att transportera dricksvatten och varmvatten som man ska ha till sin personliga hygien får inte vara farligt, säger Bertil Jönsson, civilingenjör på Boverket till SVT. ■

Dags att registrera ordförande

Senast den 31 december i år måste alla bostadsrättsföreningar registrera en ordförande hos Bolagsverket.

I juli i år kom ett nytt lagkrav som innebär att alla bostadsrättsföreningar ska registrera vem som är styrelseordförande. Även alla styrelseändringar ska anmälas till Bolagsverket. Det skriver allabrf.se i ett pressmeddelande.

Om anmälan inte kommer in i tid antecknas det i föreningsregistret och avsaknad av ordförande kommer att synas på föreningens registreringsbevis. ■

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

Isolerade fastigheter minskar elkostnader

Runt trettio procent av Sveriges energianvändning går till uppvärmning av hus. En välisolerad byggnad minskar energibehovet och sparar på miljön.

Äldre fastigheter har ofta sämre isolering i fasad, tak och fönster. Detta leder till stora värmeförluster och ökade kostnader. Även miljöpåverkan blir större. Att tilläggsisolera fasaden är en nyckel till ett hållbart byggande, det skriver Fasadgruppen i ett pressmeddelande.

Genom att tänka långsiktigt, förbättra fasad, fönster och tak kan äldre hus vinna stora fördelar. Att renovera energismart höjer värdet på boendet, skapar bättre boendemiljö, ger tystare hus samtidigt som energikostnaderna minskar. ■

Bank-id stoppar fusk vid budgivning

Att legitimera sig via bank-id vid en budgivning är något som minskar risken för falska bud. På mäklarfirman Norban är det redan ett krav, men även andra mäklarfirmor erbjuder detta. Det skriver SvD, Svenska Dagbladet.

– Även om bud inte fejkas så ofta som många tror, ska vi visa köparna exakt vilka som har deltagit i budgivningarna, säger Per Hedenmark, vd vid Norban, till SvD.

Hos de flesta andra mäklarfirmor är det frivilligt att identifiera sig med bank-id och på fastighetsmäklarinspektionen, FMI, får man in flertalet klagomål på brister i budgivningarna. Även om det troligen är få som fuskar känner många sig osäkra.

– Vi möter mycket oro kring budgivningar, och det blir ofta påföljder för mäklare. Så budgivningarna är problematiska för branschen, säger David Johansson, tillsynschef på FMI, till SvD. ■

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Bli permiummedlem i Borätt forum

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Tidningen Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 35år nu erbjuder vi Premiummedlemskap som ger mer support, erbjudande och fakta för er att ta del av.

Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening är ytterst viktigt och ofta kan man som styrelse behöva råd och stöd i kniviga situationer och inför stora beslut. Som premiummedlem i Borätt forum får ni support och information tillgängligt för er i styrelsen när ni som mest behöver den eller bara har en liten fråga Besök vår hemsida www.borattforum.se och gå med i Borätt forum idag!

Premiummedlemskapet inkluderar följande:

- **Styrelseprenumeration** av tidningen Borätt. 6 utgåvor per år, ett ex till var styrelsemedlem**.**
- **Arkivet.** Hämta kunskap och inspiration ur Borätts artikelarkiv på webben.
- **Frågor och svar.** Här får du som medlem tillgång till Borätts forums alla experter som svarar på frågor om juridik, försäkring, ekonomi, underhåll.
- **Förmånsklubben** Erbjudanden från våra samarbetspartners till dig och föreningens medlemmar.
- **Medlemsforum** för alla styrelsemedlemmar där ni enkelt kan dela med er och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips.
- **Styrelseutbildningar** till rabatterat pris. Vi skräddarsyr styrelse-utbildningen för just din styrelses behov.
- **Underhållsplan & likviditetsprognos** för er förening till ett rabatterat pris via Storholmen förvaltning.
- **Borättkvällar** med föredrag och utbildningar, lokalt och rikstäckande.

Och mycket mer.....

Skicka er bekräftelse till info@borattforum.se innehållande Brf, adress samt e-postadress till er styrelse.

Klipp ut och posta

Beställare / Brf.

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

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

Premiummedlemskap i Borätt forum.
Ta del av support, information, erbjudanden, föreläsningar och event.

2000 kr år* per styrelse.

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

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
SVARSPOST
20342265
121 36 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



En smart förening älskar sin underhållsplan

Många bostadsrättsföreningar sätter av för lite pengar till fastighetens underhåll. Konsekvensen blir då höjda avgifter för medlemmarna, något som kan undvikas med en ordentlig underhållsplan.

AV **JAKOB GROMER** • FOTO **ISTOCK**

Löpande underhåll av fastigheten måste föreningen räkna med. Byte av belysning och målning kan till exempel inte undvikas. Större renoveringar som byte av avloppsstammar eller hisskorgar kommer också förr eller senare. Allt ovan räknas som underhåll och det är föreningens medlemmar som betalar för det. Därför är det viktigt att upprätta en underhållsplan.

UNDERHÅLLSPLANEN AVGÖR vad som måste göras, när det måste göras och hur mycket det kommer att kosta. För att planen ska vara så rättvisande som möjligt är det bra om den sträcker sig över femtio år. Fredrik Axelsson, fastighetsförvaltare, berättar varför.

– Annars riskerar man att missa i budgeteringen. Till exempel kan stamrenovering, som ofta är en dyr investering, hamna utanför underhållsplanen. Men också för att alla ska betala för sitt slitage, oavsett hur länge du bor i fastigheten. Är underhållsplanen för kort kan föreningen få det ekonomiskt jobbigt när det är dags för renovering.

I SLUTET AV 2016 avslöjade en studie, gjord av Swedbank och Sparekonomerna, att femtiosex procent av de föreningar som ingick i studien, satte av för lite pengar till framtida underhåll. Bara femton procent sparade tillräckligt.

Ett för lågt sparande kan öka risken för höjda avgifter. Men med en ordentlig underhållsplan kan föreningen undvika avgiftshöjningar. Det är också bra att göra en årlig genomgång av fastigheten för att följa upp husets skick.

– Det händer mycket i en fastighet och det är svårt att hålla koll på allt. En renovering kan till exempel behöva tidigareläggas. Inget underhåll är skrivet i sten, utan behöver kontrolleras med jämna mellanrum. Man kan också upptäcka nya problem, säger han.

VANLIGT FÖREKOMMANDE i en bostadsrättsförening är kortsiktigt tänkande. Man ser inte längre fram än man själv har tänkt bo kvar. Styrelsen skjuter då renoveringar och sparande på framtiden för att slippa en höjd årsavgift. När de sedan flyttar ut landar problemen på de som bor kvar. Det är viktigt att komma ihåg principen ”varje generation boende ska betala för sitt slitage”.

Förutom stora renoveringarna, som till exempel stambyte, är det löpande underhållet en viktig del i underhållsplanen. Stamspolning, obligatorisk ventilationskontroll och lekplatsbesiktning är några exempel på löpnade underhåll som bör finnas i underhållsplanen. ■

Källor: Swedbank.se & regeringen.se

I Sverige sker över 3300 lägenhetsbränder varje år.*



DALOC
Säkra dörrar.

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

Finansinspektionen och Riksbanken ökar räntekostnader

Räntor kan väntas ligga på fortsatt låg nivå de närmaste åren men både Riksbanken och Finansinspektionen medverkar i närtid till något högre räntekostnader. Det är rimligt att förvänta sig att låneräntan kan väntas stiga med ca 0,5 procentenheter. En viktig påminnelse är emellertid att vara medveten om sin förenings kreditvärdighet och betydelsen av att förhandla med banken. En aktiv förening med god kreditvärdighet kan alltid påverka sin låneränta på marginalen.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Den huvudsakliga förklaringen till att det – generellt sett – är billigare att bo i bostads- än i hyresrätter är låga räntor. Förutom att innehavare av bostadsrätt kan låna till låg ränta betyder det även att föreningar kan finansiera sig till låg ränta, vilket betyder att medlemsavgifterna kan hållas på låg nivå.

Riksbanken har varit mycket tydlig med att de kommer att höja styrräntan till noll procent (från - 0,25 procent) i december för att därefter väntas ligga kring ”nollan” under lång tid. Det är troligt att beslutet att höja förklaras av att de vill komma bort från negativa krisnivåer. Samtidigt ger en försämrad konjunktur, arbetsmarknad och därmed begränsad risk för att inflationen ska överstiga Riksbankens mål om två procent en signal att räntan kommer att vara låg under mycket lång tid.

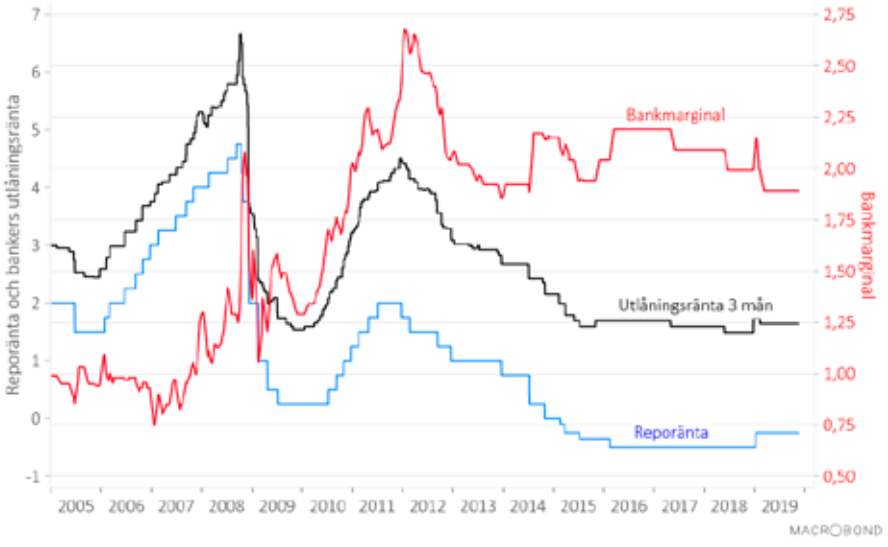
DET SOM KANSKE färre känner till är att Finansinspektionen inom kort kommer att annonsera nya och högre riskvikter för bankers lån till fastighetssektorn det vill säga både till generella bostadslån och lån till kommersiella fastigheter. Hur mycket de kommer att öka riskvikterna är ännu inte bestämt, men högre riskvikter innebär att banker tvingas hålla en större andel som eget kapital vid sådan utlåning, och därmed fördyras bankernas finansiering. Figuren visar en schematisk bild av bankers finansieringskostnad på korta löptider (reporäntan) och en indikativ utlåningsränta samt mellanskillnaden som är bankens marginal.

Även om marginalen minskat något på senare tid är den i ett historiskt perspektiv mycket hög. Bankerna har idag lika högt avkastningskrav (cirka 15 procent på eget kapital) som för 20 år sedan, trots att den riskfria räntan sjunkit markant och att bankernas risktagande minskat väsentligt eftersom utlåning till bolån ökat på bekostnad av neddragen risk inom Investment Banking. Rimligen borde ett lägre risktagande medföra ett lägre avkastningskrav, men bankernas styrelser har uppenbart prioriterat höga vinstmarginaler.

HUR MYCKET SOM bankernas marginaler och därmed faktisk låneränta kommer att påverkas beror på bankernas agerande. Troligen har bankerna i viss mån redan anpassat sig till nya och högre riskvikter. I såväl styrelsesom ledningsrum kommer bankerna att diskutera lämplig strategi som inkluderar krav på avkastning på eget kapital, konkurrenssituation, kundrelationer etcetera. Stigande räntor ökar bankernas intjäningsförmåga eftersom utlåningen är ungefär tre gånger så stor som inlåningen det vill säga en högre räntenivå ger högre intäkter på utlåning än kostnader för inlåning. Det borde därför teoretiskt finnas en tendens till att bankernas marginaler borde minska då Riksbanken höjer styrräntan i december. Det är omöjligt att besvara hur hela ekvationen löses men en gissning är att vi kan räkna med att det kan röra sig om cirka 0,25 procentenheter (som motsvarar en höjning av Riksbanken) högre kostnader för kund.

Slutsatsen blir att såväl bostadsrättsägare som förening får räkna med högre räntekostnader på några månaders sikt. En prognos på ca 0,5 procentenheter högre kort låneränta är rimlig att förvänta sig. Detta är ingen dramatik och räntor kommer att vara fortsatt låga under lång tid, men alltså högre än idag. ■

Reporänta, bankers 3 mån utlåningsränta samt indikativ marginal mot kund



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

Utan också när det är 900 grader.



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

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Dra nytta av den tekniska utvecklingen

Den tekniska utvecklingen börjar göra sitt intåg även bland bostadsrättsföreningar. Solvärme, smarta passerkort och digitala nycklar till lägenhetsdörrar, portar och andra utrymmen är exempel på innovationer som bidrar till både en bättre miljö och lägre driftkostnader.

AV **ARTURO ARQUES**

I framtiden kommer fler innovationer göra intåg bland bostadsrättsföreningar som till exempel smarta elmätare. Vanliga elmätare kopplas in direkt i vägguttaget och ansluts till den produkt som du vill mäta elanvändningen för. Numera finns det också så kallade smarta elmätare som kan kopplas till elskåpet på ett enkelt sätt. Därefter kan elanvändningen följas via en mobilapp eller en webbsida för att se den totala elanvändningen. Oberoende av vilka tekniska lösningar som hittar sin väg till bostadsrättsföreningar är det viktigt att alla styrelser följer den tekniska utvecklingen och försöker dra nytta av den.

VID ALLA INKÖP är det viktigt att en seriös utvärdering sker i synnerhet om det är frågan om stora belopp. Att till exempel ta in offerter från tre olika leverantörer är en bra ambition. Vad som är ett stort belopp kan variera från förening till förening men om beloppet överstiger 100 000 kronor kan det vara klokt att ta in minst två offerter. Vid köp av byggnadskomponenter är det viktigt att styrelsen uppskattar livslängden och anpassar avskrivningarna efter inköpskostnader och livslängd. Detta för att få rätt bild av vad den verkliga kostnaden är. Med hjälp av en god planering, bra inköpsrutiner och rätt redovisning av kostnaderna kan föreningen hålla nere driftkostnaderna samtidigt som medlemmarna får ett bra och miljövänligt boende.

DE FLESTA bostadsrättsföreningar har kalenderår som verksamhetsår. Snart är det årsskifte och därför hög tid för många föreningar att planera för nästa års verksamhet. Budgetarbetet bör därmed vara i full gång. Vilka investeringar planerar din förening att göra? Hur kommer medlemmarna att påverkas? Behöver föreningen anpassa årsavgifterna? Viktiga frågor som behöver besvaras. Rådet till alla styrelser är att upprätta en budget över inkomster och utgifter men också en likviditetsbudget. Finns ingen sådan är det hög tid att ta fram en sådan. Att uppdatera den tekniska underhållsplanen och budgeten för kommande årens underhållskostnader är ett annat tips som är väl värd att nämna.

Avslutningsvis vill jag bara lyfta på hatten för alla medlemmar som sitter i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Ni är väl värda all uppskattning som lägger en så stor del av er fritid på att sköta föreningen. Jag hoppas att tomten i år kommer till er med någonting extra – för det är ni värda! ■



Arturo Arques är privatekonom på Swedbank.

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

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

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

Koll på andrahandsuthyrning!

Andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter är ständigt omdebatterat, speciellt i storstadsområdena där bostadsbristen är särskilt påtaglig. En vanlig fråga är hur man som bostadsrättsförening ska förhålla sig till andrahandsuthyrning och när man får neka bostadsrättshavare att hyra ut i andra hand.

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

SKÄL FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Många bostadsrättshavare upplever sin bostadsrätt som en ägd lägenhet. Så är dock inte fallet, en bostadsrättshavare äger endast en andel i en förening. En bostadsrättshavare som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand ska därför enligt bostadsrättslagen ansöka om föreningens tillstånd.

Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke får bostadsrättshavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Vad kan då sådana uthyrningsskäl vara?

STUDIER ELLER ARBETE PÅ ANNAN ORT

En vanlig situation är att en bostadsrättshavare vill hyra ut sin lägenhet på grund av studier eller arbete på annan ort. Detta kan utgöra ett giltigt skäl för uthyrning förutsatt att orten ligger längre bort än ett normalt pendlingsavstånd. Bostadsrättshavaren ska även ha behov av att behålla lägenheten för att återvända till denna efter viss tid. Hyresnämnden gör en samlad bedömning och kan i detta även beakta om lägenheten hyrts ut tidigare av samma skäl.

Ett normalt pendlingsavstånd har ansetts uppgå till åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme enkel väg. Studier i Uppsala har exempelvis inte ansetts utgöra skäl för andrahandsuthyrning av lägenhet i Stockholm.

PROVSAMBOENDE

En annan anledning till att man vill hyra ut sin lägenhet kan vara att man vill provbo med sin partner. Provsamboende är även det ett giltigt skäl för andrahandsuthyrning. Utgångspunkten är att det blivande samboparet inte tidigare ska ha bott tillsammans. Hyresnämnden lämnar normalt sett tillstånd för provsamboende under som längst ett år.

Vid uthyrning på grund av provsamboende kan styrelsen inte kräva att bostadsrättshavaren ska återvända till lägenheten. Detta eftersom bostadsrättshavaren kan behöva återflytta till lägenheten om provsamboendet inte skulle falla väl ut.

RÅDANDE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

En bostadsrättshavare kan även ha behov av att hyra ut sin lägenhet i avvaktan på en försäljning. Rådande marknadsförutsättningar kan därmed utgöra skäl. Bostadsrättshavare har således möjlighet att hyra ut sin lägenhet i andra hand när bostadsrätten visat sig svårsåld. Vid hyresnämndens prövning beaktas bland annat vilken ansträngning bostadsrättshavaren har gjort för att få lägenheten såld samt vilket pris bostadsrättsinnehavaren har begärt för lägenheten.

Tillstånd lämnas i syfte att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. Om tillstånd beviljas på denna grund och marknaden inte förbättrats under ett års tid, finns det normalt sett inte skäl till fortsatt andrahandsuthyrning.

HYRA UT TILL NÄRSTÅENDE

Det är inte heller ovanligt att föräldrar köper bostadsrätter i syfte att hyra ut dem till sina barn. En bostadsrättshavare förväntas som utgångpunkt bo permanent i lägenheten. Tillstånd att hyra ut en bostadsrätt till en närstående kan dock beviljas under en tillfälligt uppkommen situation. Ett sådant exempel kan vara att en förälder hyr ut sin lägenhet i andra hand då barnet börjat studera under förutsättning att föräldern planerar att återflytta till lägenheten när studierna slutförts. Att köpa en lägenhet enbart i syfte att hyra ut till närstående och utan avsikt att permanent bo i lägenheten anses däremot inte utgöra skäl för andrahandsuthyrning.





Elvira Ferrarini och Erika Svedin, jurister på Pedersen AB.

Pedersen

VAD SKA STYRELSEN TÄNKA PÅ VID ANDRAHANDSUTHYRNING?

Som styrelse har man alltid rätt att bevilja andrahandsuthyrning om man så önskar. Vanligt förekommande är att styrelsen skriver in i stadgarna vilka förutsättningar som gäller för andrahandsupplåtelse. Viktigt att ha med sig är dock att en medlem som nekats tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand kan ansöka om en prövning vid hyresnämnden. En avvägning görs då mellan bostadsrättshavarens skäl till andrahandsupplåtelsen och föreningens intresse av att andrahandsupplåtelse inte sker. Styrelsen kan exempelvis ha befogad anledning att vägra samtycke om det i en liten förening förekommer många andrahandsupplåtelser eller om uthyrning sker via Airbnb. Om det uppstår en sådan situation kan det vara bra att kontakta en jurist. ■

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

DAGS FÖR RENOVERING?

Tänk på det här!

Oseriösa renoveringar kan orsaka skador, kostnader för föreningen och arga grannar. Borätt har listat några punkter som är viktiga att tänka på.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**



En renoveringsansökan kan vara krånglig, speciellt vid en omfattande renovering. Och ansökningshandlingarna kan vara otydliga. Den som ska renovera vill ofta sätta igång direkt och i värsta fall renoverar medlemmarna utan medgivande från styrelsen. Här är sex tips att tänka på:

1. Ha en ordentlig renoveringsansökan tillgänglig för medlemmarna. Genom att ha en bra ansökningsblankett där medlemmen tydligt kan beskriva sin renovering minskar risken för missförstånd. I renoveringsansökan bör det framgå vilken entreprenör som ska utföra renoveringen och vad som ska renoveras. Det är också viktigt att ansökan kan signeras av både styrelsen och medlemmen.

Ett tips är att lägga till ”regler och information vid renovering” till blanketten. Det kan till exempel vara riktlinjer för vilka tider renovering är tillåtet eller var bråte ska ställas.

2. Vissa renoveringar kräver specialkunskap, därför finns det certifikat. Ett exempel är badrumsrenovering. Eftersom badrummet är ett våtrum är det viktigt att utföraren har ett våtrumscertifikat utfärdat av till exempel BKR, Byggkeramikrådet, eller GVK, Golvbranschens våtrumskontroll. Även elarbeten kräver certifikat och det är viktigt att elfirman som ska utföra arbetet har rätt certifikat. Det går att kontrollera hos Elsäkerhetsverket.



TÄNK PÅ DET HÄR!

Om styrelsen misstänker att en våtrumsrenovering har utförts felaktigt kan man kräva dokumentation av entreprenören som utförde renoveringen. De ska kunna visa upp dokumentation i form av ett kvalitetsdokument. Det går dock inte att begära det om entreprenören saknar certifikat.

Utför en efterkontroll. Om styrelsen vill säkerställa att renoveringen utförts enligt överenskommelse kan föreningen bekosta en efterkontroll.

Att ta hjälp av någon med expertis är aldrig fel. Om det råder osäkerhet kring en renovering kan man kontakta en fastighetsförvaltare för rådgivning.

Kontrollera entreprenören som ska utföra renoveringen. Till exempel kan ett certifikat ha passerat sitt giltighetsdatum. Det går att kontrollera certifikat på BKR och GVK för våtrumsarbete, och Elsäkerhetsverket för elarbeten.

”Att riva en bärande vägg kan få stora konsekvenser. Innan styrelsen godkänner ett sådant ingrepp är det viktigt att kontrollera bärigheten i konstruktionen.”

3. Att riva eller öppna upp en vägg är populärt vid renoveringar. Innan styrelsen godkänner ett sådant ingrepp är det viktigt att kontrollera bärigheten i konstruktionen. Att riva en bärande vägg kan få stora konsekvenser. Ett bra sätt att kontrollera det är att be medlemmen ta kontakt med en konstruktör som får skriva ett utlåtande.

4. Vissa renoveringar kräver bygglov eller bygganmälan. Det kan till exempel vara utbyggnad av altan, staketbygge eller renoveringar som påverkar fastighetens utseende. Om det råder osäkerhet kring vad som kräver bygglov kan man vända sig till Stadsbyggnadskontoret för hjälp.

5. Fastighetssystem som föreningen äger, till exempel värmesystem och liknande, får inte påverkas utan godkännande från styrelsen. Om en medlem vill flytta på ventilationen eller ta bort ett element är det viktigt att det blir rätt, eftersom det kan påverka hela fastigheten.

6. Ritningar är viktigt att begära in om medlemmen vill flytta avlopp eller vattenledningar. Om medlemmen till exempel ska flytta köket är det viktigt med ritningar som visar var de nya avloppsledningarna ska gå. Det kan också vara bra om medlemmen ska ändra planlösningen. ■



KRAFTTAG FÖR ATT MINSKA ENERGIFÖRBRUKNINGEN

Miljö- och energifrågorna är totalt dominerande i debatten idag. Allt och alla mäts och bedöms utifrån kriterier som handlar om miljöansvar och energimedvetenhet.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**

I bostadsrättsföreningen är energifrågan enormt viktig. Energiförbrukningen är den största driftskostnadsposten. Hur energifrågorna hanteras i föreningen, tillsammans med miljöfrågorna kommer i allt större grad att definiera den moderna bostadsrättsföreningen inte bara i medlemmarnas ögon utan även i externa intressenters ögon.

MEDLEMMARNA RIKTAR allt mer intresse mot energifrågan och vill förstå föreningens energiförbrukning, energikostnadernas utveckling och vad som kan göras för att föreningen ska ha en hållbar utveckling. Kort sagt så finns det behov för krafttag inom energiområdet. Det går heller inte att bortse ifrån att kraven inom såväl energi- som miljöområdet kommer att skärpas ytterligare av lagstiftaren.

Därför är det viktigt, för att inte säga avgörande, att föreningen lägger upp en plan för hur energi och miljöfrågorna ska hanteras. Arbetet bör ske stegvis och på rättvisande underlag. Det ger vid handen att ett analysarbete måste till för att ge den rätta utgångspunkten.

Utmaningen blir på samma gång enklare och mer komplex av det faktum att utbudet på olika lösningar ökar lavinartat. Det lär inte finnas en mässorganisatör som inte har energi- och miljömässor med inriktning mot boendet. Utställarna är många och möjligheterna likaså. Samtidigt så är det många i styrelserna som river sitt hår över val av lösning.

Det som är klart är att arbetet bör ske stegvis, skötas parallellt med och integreras med ordinarie underhållsarbete. Det är det mest hållbara angreppssättet. Annars riskeras att lösningar väljs lite hipp som happ och baserat på fel grunder.

BÖRJA DÄRFÖR MED en bra analys av energi- och miljöfrågorna. Ta fram underlag på hur det faktiskt ser ut idag, vad det kostar och vilka möjligheter er förening har både i det korta och långa perspektiven. Lägg det på er förvaltare att ta fram rapporter löpande över energiförbrukningen och be även förvaltaren att ta fram jämförande exempel på hur andra föreningar arbetar med energifrågor och vad de konkret gör med miljöfrågor.

Ni bör också komplettera styrelsens insiktsnivå genom att ta del av seminarier och presentationer. Ni kan kanske dela upp deltagande på dessa och föra tillbaka referat till styrelsemötena och se till att kunskapen ökar i hela styrelsen. Finns det någon i föreningen som arbetar med energi- eller miljöfrågor? Engagera den eller de i ert arbete även om de inte sitter i styrelsen. Kort sagt, börja med att följa statistik över förbrukning och kostnader och höj parallellt kunskapsnivån genom att hämta information från olika källor.

DET ÄR ETT LÅNGSIKTIGT arbete med energi- och miljöfrågor som ni har framför er. Börja därför nu. Och vinnlägg er om att kunskapen förs vidare till nästa styrelse så inte arbetet måste startas om igen.

Borätt Forum arbetar fokuserat med frågorna. Titta in på vår webb (www.borattforum.se), läs tidningen och anmäl er till Borättkvällarna. Har ni frågor eller funderingar eller vill komma i kontakt med experter så hör av er till info@borattforum.se. ■



FÖRENINGENS STRUKTURKAPITAL:

Rätt hanterat är det värt miljontals kronor

Vid sidan om fastigheten i sig så har föreningen ett strukturkapital att förvalta. Det rör sig om ett antal beståndsdelar som har ett stort värde för föreningen över tid.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**

Ta bara styrelseprotokollen. Om de är utförliga och tydliga så finns det organisatoriska minnet dokumenterat. Och föreningen riskerar inte att viktig kunskap, om vad som har gjorts, försvinner vid förändringar av styrelsesammansättningen.

Ett annat exempel på strukturkapital är föreningens ritningar. Det är därför viktigt att fråga sig hur ritningarna förvaras och hur de uppdateras när fastigheten/fastigheterna förändras och byggs om. Idag lägger allt fler över fastighetens ritningar på en digital förvaring, men många har fortfarande ett antal rullar med ritningar i något förråd. Med tiden slits dessa ritningar och bleks. Det är därför rekommendabelt att ta sig an uppgiften att digitalisera dem.

DIGITALISERING, det vill säga scanning, kan göras väldigt enkelt om man inte ställer krav på vektorisering av ritningarna. Det blir då inte heller särskilt kostsamt. Faktum är att en del föreningar har gjort hela scanningen själva med hjälp av en app. Bäst är självklart att scanna dem vektoriserat så att de kan arbetas med i olika storlek utan att bli gryniga. Det viktigaste är dock att ritningarna digitaliseras så att de inte skadas eller förkommer.

Ett tips är att säkra att ritningarna finns lättillgängliga. Varför inte lägga upp dem i molnet så de kan nås av styrelsen, förvaltaren eller underentreprenörer? Eller fråga förvaltaren om de kan tillhandahålla ett ritningsregister eftersom de sannolikt har en portal för styrelsen ändå med olika funktioner.

ÄVEN FÖRENINGENS olika installationer och maskiner bör hanteras som en viktig del av strukturkapitalet. Ordning och reda när det gäller vilka maskiner som finns är ett bra inslag i strukturkapitalet. Ett maskinregister helt enkelt. I registret bör föreningens maskiner finnas noterade och i de fall garantier finns så bör dessa också registreras. Maskiner kan egentligen vara allt från hissen till gräsklipparen och tvättmaskinerna.

Med ett register kan felanmälningar bokas rätt och uppföljning av maskinernas status och ekonomi kan göras på ett korrekt sätt. Ni bör höra med er förvaltare om de kan tillhandahålla ett register. Det bör de nämligen göra som ansvarsfulla förvaltare.

Det är inte bara maskiner som har garantier. Även jobb som utförs av hantverkare och en del av det material som används kommer med garanti. Därför bör ni även föra register över dessa garantier. Det kan handla om stora summor som står på spel om inte garantierna hanteras rätt. Ett illustrerande exempel är takomläggningsprojekt. I projektet ges garantier på själva taket, till exempel plåten, men även på det jobb som utförs. Således bör föreningen hålla reda på åtminstone två garantier i takjobbet. Ett annat exempel är fönsterbyten: både fönstren och själva jobbet kommer med garantier.

GARANTIERNA ÄR VIKTIGA ur två perspektiv. Dels för att föreningen inte ska behöva betala i onödan för jobb som omfattas av garanti, dels för att föreningen inte ska riskera att ta in en annan entreprenör än den som gjorde jobbet. Det är med andra ord viktigt att föreningen håller reda på alla garantier, vad de gäller och under vilken period.

Sammantaget så finns det alltså delar i föreningen som motsvarar stora värden och som behöver ges den omvårdnad som de förtjänar. Det handlar med andra ord inte bara om fastigheten i sig, utan en hel del andra delar som ibland tenderar att hanteras lite med vänsterhanden. Ta tag i strukturkapitalet och vårda det på samma sätt som ni vårdar fastigheten i sig. Det är kanske värt miljonbelopp över tid. ■



Satsa på smarta arbetssätt och hem

För att effektivisera styrelsens arbete och skapa trygghet i föreningen kan det vara en god idé att gå igenom olika smarta lösningar. Här ger Adrian Collins tips på hur du i styrelsen kan tänka.

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

Ledamöterna i en bostadsrättsförenings styrelse ställer upp med sin tid, av intresse och engagemang i sitt eget och andra ägares boende. Det gör de såklart mot bakgrund av individuella färdigheter och erfarenheter och med den tid de tycker att de kan avsätta.

Styrelsen och föreningen har mycket att vinna på att arbeta så smart som möjligt. Vad kan det då innebära i praktiken? Låt mig ge två olika områden där ”smartness” är relevant för en bostadsrättsförening.

1. SMART ARBETSSÄTT

Till att börja med handlar det mycket om att ha ett grundläggande, ärligt och öppet samtal om vad var och en är villig att bidra med, vilka ambitioner som finns och vilken målbild styrelsen kan enas om på till exempel tre års sikt. När man enats om detta är det dags att börja fundera på vilka aktiviteter som kan leda dit.

Efter beslut om aktiviteter för att nå målbilden är det dags att tala om ”hur:en”. Vem i styrelsen ansvarar för respektive aktivitet, vilken kompetens behövs, budgetering, tidsplan, uppföljning, eventuell förankring i föreningen med mera.

Dokumentera och förankra det treåriga målet och beskriv huvudaktiviteterna på stämmomöten och arbetsdagar så att hela föreningen kan känna sig delaktig. Att vara smart och skapa en struktur i vilket föreningens utvecklingsarbete (investeringar), förvaltning och underhåll kan överblickas är kanske styrelsens främsta uppgift.

Det ovan beskrivna kan tyckas självklart – men omsorg om detta är snarare undantag än regel. Jag vill gärna uppmana den styrelse som är osäker på hur detta kan göras eller saknar tid, att använda sig av extern kompetens för att bygga strukturen – det kan underlätta arbetet i åratal framöver.

2. SMARTA HEM

Ett av de hetaste områdena för byggare och utvecklare av bostäder, såväl flerfamiljshus som villor, är smarta hem. Självfallet kan var och en göra mycket inom ramen för sitt eget hem och marknaden för sådana produkter växer närmast explosionsartat. Men inom ramen för en bostadsrättsförening kan mycket göras för att spara tid, pengar och öka tillförlitlighet. Några exempel:

- **Porttelefon med video** - en porttelefon där en app på mobilen går igång med bild och ljud.
- **Värmestyrning** - Egentligen olika tekniker för att variera temperaturen individuellt, när man är hemma, i olika klimatzoner etc.
- **Brandlarm** - En smart lösning där alla lägenheters larm är ihopkopplade. Kommunikation med samtliga kan ske via en app eller via sms där också instruktioner kan lämnas för till exempel evakuering med mera.
- **Ljusstyrning** - Automatisering med tid eller sensorer för att variera belysning individuellt och på gemensamma ytor.
- **Elektroniska dörrlås** - ett effektivt och säkert sätt att förvalta lås i en förening. Ständig möjlighet att förändra, byta koder, skapa olika behörigheter etc.

Det finns självfallet många fler områden av tänkbara lösningar – här kan det absolut vara lämpligt att ta in kompetens utifrån. Tala till exempel med den som står för teknisk förvaltning av er förening. Lycka till med att bli en ännu smartare bostadsrättsförening! ■

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Bli permiummedlem i Borätt forum

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Tidningen Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 35år nu erbjuder vi Premiummedlemskap som ger mer support, erbjudande och fakta för er att ta del av.

Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening är ytterst viktigt och ofta kan man som styrelse behöva råd och stöd i kniviga situationer och inför stora beslut. Som premiummedlem i Borätt forum får ni support och information tillgängligt för er i styrelsen när ni som mest behöver den eller bara har en liten fråga Besök vår hemsida www.borattforum.se och gå med i Borätt forum idag!

Premiummedlemskapet inkluderar följande:

- **Styrelseprenumeration** av tidningen Borätt. 6 utgåvor per år, ett ex till var styrelsemedlem**.**
- **Arkivet.** Hämta kunskap och inspiration ur Borätts artikelarkiv på webben.
- **Frågor och svar.** Här får du som medlem tillgång till Borätts forums alla experter som svarar på frågor om juridik, försäkring, ekonomi, underhåll.
- **Förmånsklubben** Erbjudanden från våra samarbetspartners till dig och föreningens medlemmar.
- **Medlemsforum** för alla styrelsemedlemmar där ni enkelt kan dela med er och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips.
- **Styrelseutbildningar** till rabatterat pris. Vi skräddarsyr styrelse-utbildningen för just din styrelses behov.
- **Underhållsplan & likviditetsprognos** för er förening till ett rabatterat pris via Storholmen förvaltning.
- **Borättkvällar** med föredrag och utbildningar, lokalt och rikstäckande.

Och mycket mer.....

Skicka er bekräftelse till info@borattforum.se innehållande Brf, adress samt e-postadress till er styrelse.

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
121 36 Stockholm

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



SMART SÄKERHET FÖR ETT TRYGGARE BOENDE

Kameraövervakning i soprummet, onlinebaserat passersystem och brandlarm som varnar i alla lägenheter samtidigt. Idag finns ett stort utbud av smart säkerhet som gör att medlemmarna i en bostadsrättsförening kan känna sig trygga. Men vad ska man välja?

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

– DET VIKTIGASTE ÄR att tänka efter innan. Att styrelsen noga diskuterar igenom vilken nivå man vill lägga sig på, vilket behov föreningen har, vilka funktioner som är prioriterade och vilket pris som är rimligt, säger Victor Muszynski, inköpschef på SafeTeam.

Grunden till ett säkert boende är ett väl fungerande låssystem. Välj alltid en certifierad/auktoriserad säkerhetsleverantör som kan föreslå ett lås som både passar fastighetens krav och rådande



Victor Muszynski, inköpschef på SafeTeam.

lag- och försäkringskrav. Ett låssystem som är juridiskt kopieringsskyddat är att föredra. Endast behörig låssmed har då tillgång till det nyckelämne som nycklarna tillverkats av, på så sätt kan man undvika otillåten kopiering.

KODLÅS, MENAR Victor Muszynski, är ett mindre bra system. En kod sprids snabbt och släpper enkelt in obehöriga. Då är det bättre att använda ett passersystem, ett elektroniskt låssystem som kan inkludera brickor, så kallade taggar, istället för nycklar. Det är både säkrare och mer kostnadseffektivt - en borttappad nyckeltagg kan enkelt spärras utan att hela systemet behöver bytas ut.

– Mobiltelefonen som nyckelbärare är också på uppgång. Det innebär att dina nycklar finns digitalt i en app istället för i en fysisk nyckelknippa. Väldigt smidigt för bostadsrättsföreningen som ska släppa in exempelvis hantverkare i fastigheten. Då kan dessa ladda ner appen och på så sätt få tillfälliga digitala nycklar som är behöriga under de dagar och tider som ni bestämt på förhand, säger Victor Muszynski.

Passersystem finns i lite olika varianter. Från det enklaste och billigaste elektromekaniska passersystemet, som ser ut som ett låssystem, till offline- eller onlinebaserat passersystem. Det onlinebaserade systemet är det vanligaste och mest effektiva. I det kan man styra och ändra i systemet bara genom att koppla upp sig på nätet. Dessutom ger denna lösning tillgång till massor av tilläggsfunktioner.

– I bostadsrättsföreningar med gemensamma lokaler kan man till exempel använda ett onlinebaserat bokningssystem och enkelt boka tvättid, övernattningslägenhet, bastu om man har en sådan, via sin dator. Vi har hört att kunder använt onlinesystemet till att boka gemensamma elbilar, det är bara fantasin som sätter gränser, säger Victor Muszynski.

OAVSETT VILKET SYSTEM man använder sig av så krävs det ett visst mått av drift och underhåll. Mekaniska låssystem ska smörjas – helst två gånger per år – och digitala system kräver också sitt underhåll. Ett väl underhållet system minskar inte bara onödiga driftstopp, det förlänger också livslängden.

– Som bostadsrättsförening är det viktigt att inte bara välja system, utan också bestämma hur detta ska skötas långsiktigt. Det är ofta en eldsjäl i



styrelsen som upphandlar smarta system och tar på sig att programmera taggar med mera. Det brukar fungera alldeles utmärkt tills personen åker på semester, blir sjuk eller flyttar. Då blir det problem. Se alltid till att vara en grupp som tar ansvar för säkerhetssystemen alternativt köp in tjänsten från ett säkerhetsföretag.

NÅGOT SOM ÖKAT markant på senare tid, är intresset för och försäljningen av kameraövervakning.

Bland bostadsrättsföreningar är garaget vanligast att övervaka med kamera för att minska risken för stölder. Men det blir allt vanligare att också sätta en kamera i soprummet.

– Många föreningar har stora problem med att medlemmarna slänger hela möbler eller lägger avfall i fel kärl. Det innebär att föreningen får betala dyrt för att slänga allt som blandat avfall. För att få bukt på detta, och spara både pengar och miljöresurser, så har det visat sig vara väldigt effektivt med kameraövervakning i soprummet, säger Victor Muszynski och menar att det kan vara bra att komplettera med kamera i källaren också så att inte de skrymmande möblerna hamnar där framför en nödutgång istället för i det övervakade soprummet.



Han menar också att kameror är så intelligenta idag att de ofta kan användas i trapphus eller vid väggar där föreningen har problem med klotter. En värmekamera kan exempelvis filma utan att identifiera personen – men koppla på ett larm som kontaktar väktare eller startar en högtalare som skrämmer bort, vid behov. ■

NÅGRA SMARTA TIPS

- Köp låssystem från certifierat säkerhetsföretag. Glöm inte att sätta lås på fönster på bottenvåning, källarfönster, altaner och balkonger.
- Den lilla bostadsrättsföreningen kan med fördel komplettera med elektromekaniska lås med nyckelbrickor som enkelt kan spärras om de tappas bort.
- För den medelstora och stora bostadsrättsföreningen rekommenderas offline- eller onlinebaserat passersystem. Till detta kan extra tillval kopplas, som onlinebokning av tvättstuga med mera. Passersystemet kan i efterhand spåra vem som passerar var och när och är bra i trapphus, källare, vindsförråd.
- Passersystem är också bra i garaget. Gärna med kameraövervakning som komplement.
- Soprummet kan med fördel kompletteras med kameraövervakning för att spara pengar åt föreningen om man har problem med att avfall inte sorteras rätt.
- Relativt nytt på marknaden är också det smarta multibrandlarmet för bostadsrättsföreningar som skickar en varning till alla boende men också i realtid visar via appen var det brinner och hur temperatur och rökutveckling sker.



Stamskydd med belysning
Träd som riskerar att få skador kan behöva ett stamskydd. Stamskyddet Ett från JOM har nu fått en LED-variant som både skyddar och ger fin belysning.
jom.se



För raka resultat
Flex nya digitala vattenpass har flera olika funktioner och är idealiskt för exakta mätresultat. Det går även att läsa av resultatet i efterhand om så önskas.
flexscandinavia.se

Skyddar kaklet vid borttagning
TilexPro kakelborttagare förstör inte kaklet vid borttagning. Efter utfört arbete kan kaklet enkelt sättas tillbaka. Perfekt för miljön och plånboken.
es.trotec.com/sv/



Förvaring som tål fukt och vatten
Förvaringskorgarna SmartStoreBasket är tillverkade av 100 procent plast. De är stapelbara och enkla att flytta runt, dessutom är de extra tåliga och står emot fukt och vatten. Perfekt för källaren eller vinden.
orthexgroup.se



Nytt intelligent låssystem
Det digitala lås- och passersystemet iLOQ S5 uppdaterar sig själv och kommunicerar med låssystemets alla enheter för att sprida aktuell status. Låssystemet drivs även av egentillverkad energi vilket sparar på miljön.
samuelssonpartner.se



Enkel att bygga med
Med längre livslängd och med ett bättre skydd mot vatten och sulfatklorider är Eco-betong ett bra alternativt. Dessutom har den mindre klimatpåverkan än traditionell betong.
swerock.se

För en mer hållbar sophantering

Förväntningarna på avfallshanteringens miljöpåverkan växer. Borätt har tittat närmare på lösningar som gör det lättare för konsumenter att sopsortera och samtidigt minskar buller, transporter samt ökar säkerheten.

AV **GABRIELLA ULLBERG WESTIN**

I städer som växer är smarta system för avfallshantering ett måste. I Stockholm, Göteborg och Malmö byggs allt fler bostadsområden med nya innovativa och miljöeffektiva system. Sopsugen och automatiska stationer för farligt avfall är ett par exempel.

Idén till den första sopsugen uppkom på ett sjukhus i Sollefteå, under ett möte angående ett centraldammsugarsystem för sjukhuset i staden, i slutet av femtiotalet. Ett par år senare fanns den första sopsugen och med åren har tekniken förfinats och spridit sig över världen. Det är ett system där man med nergrävda rör i marken transporterar bort och sorterar hushållsavfall automatiskt.

KORTFATTAT GÅR DET till så att konsumenten kastar sitt avfall utanför fastigheten i olika nedkast beroende på om det är restavfall, matavfall, tidningar eller förpackningar. Avfallet transporteras i rör under marken, till en uppsamlingsplats en eller ett par kilometer bort. Där samlas avfall från ett större område med flera fastigheter. Med olika intervaller sugs de olika typerna av avfall till i olika containrar för transport till vidare behandling.

– Fördelarna med att installera sopsug är att man minskar tung trafik i bostadsområden. Det är en lösning som är bra både ur miljö- och säkerhetssynpunkt. Dessutom som är den estetiskt tilltalande eftersom det bara är inkasten som syns, säger Jon Djerf, sakkunnig på Avfall Sverige.

Sopsugen är en långsiktig investering. Ofta går flera fastighetsägare i ett område ihop med kommunen för att göra en installation. Kommunen är ofta den som äger stamnätet och därefter kopplar varje fastighetsägare på sig och bekostar själva systemet vid fastigheten.

En hel del produkter som vi använder i vardagen är klassade som farligt avfall. Batterier, glödlampor, målarfärg, nagellack och parfymer. Den här typen av avfall ska inte slängas bland det andra hushållsavfallet, det måste tas om hand på ett sätt som är säkert både för människor och miljö. Kommunerna hänvisar konsumenterna till bemannade återvinningscentraler som kan ta emot farligt avfall, men centralerna ligger ofta utanför städerna och är inte tillgängliga för alla.

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en innovation med robotstyrd teknik som underlättar. Det är en obemannad sluten insamlingsstation där konsumenten låser upp en lucka med hjälp av sms eller QR-kod. Därefter placerar man sitt farliga avfall i ett kärl som förs in i avfallsstationen av en robot. När stationen är full går en signal till en entreprenör som hämtar det farliga avfallet. Miljöstationen är öppen dygnet runt, året om.

I FRAMTIDEN kommer allt fler konsumenter att i ännu högre grad kunna påverka att avfallet återvinns. Kraven på sortering i Sverige ökar nämligen.

– År 2021 ska det finnas separat matavfallssortering i samtliga kommuner i Sverige. Idag har 85 procent av kommunerna separat insamling av matavfall. I vissa kommuner, som till exempel Lund och Helsingborg, är den redan fullt utbyggd, säger Jon Djerf.

Samma år ska 60 procent av fastigheterna också ha mer bostadsnära insamling av tidningar och förpackningar. Det säger en ny förordning från regeringen. Det kommer att ställa högre krav på producenterna som ansvarar för uppsamlingsplatserna som blir fler även i äldre och kanske trängre stadsdelar. Det mer långsiktiga målet är att alla fastigheter ska ha den typen av insamling år 2025. Mer tillgänglig insamling kommer göra att betydligt mer och bättre sorterat material samlas in för återvinning. ■





Jon Djerf, sakkunnig på Avfall Sverige.

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

BRANDEXPERTEN



”Jag känner mig väldigt trygg i vår förening”

Från drömmar om stjärnadvokat i USA till succéförfattare. Med Östermalm som bas skriver och marknadsför Mikaela Bley sina deckare om Ellen Tamm, journalisten som har många likheter med henne själv.

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

Författaren Mikaela Bley älskar att bo i lägenhet och på Östermalm i Stockholm har familjen hittat sin självklara plats. Här bor de i en stor våning, som när de köpte den var i stort renoveringsbehov, men som efter ett år sakta börjar förvandlas till deras drömhem.

– När vi kom in i våningen första gången slogs vi av hur vacker den är. Alla gamla detaljer är bevarade och det var en så härlig känsla. Både jag och min man kände direkt att här vill vi bo, säger Mikaela Bley.

Tidigare bodde familjen vid Spårvagnshallarna. Men att komma upp på Östermalm gav en mer småstadskänsla menar Mikaela Bley. Och som enda barnfamilj i huset har de möts av många glada tillrop, något som kändes extra roligt när de flyttade in.

– Alla bryr sig om varandra och är väldigt måna om huset. Jag känner mig väldigt trygg i vår förening.

SOM FÖRFATTARE arbetar Mikaela Bley oftast hemifrån. Även om hon alltid har skrivit och älskat att berätta historier var det inte författaryrket hon drömde om som liten. I stället ville hon bli stjärnadvokat i USA.

– Jag har alltid dragits till mörka historier och jag tror att det är ett sätt att försöka förstå ondska. Det är lite samma sak som med en advokat, att hitta alternativa anledningar till brotten. Jag vill försöka förstå vad som ligger bakom, och vilka krafter som har lett till det här fruktansvärda.

EN STOR PASSION är att läsa förundersökningar och att där i försöka hitta luckor eller alternativa lösningar. Även om Mikaela Bley skriver för att underhålla vill hon även lyfta olika budskap i böckerna. Hon vill även lyfta vanliga människor och känslor som de flesta kan relatera till och menar att det finns en anledning till att fruktansvärda brott begås. Något som hon vill förmedla.

– Jag skriver mycket om vanliga människor och känslor som de flesta kan relatera till men frågan är när det går för långt, vem tar ansvaret då?

När Mikaela Bley började skriva på sin första deckare arbetade hon som inköpare på TV4. Ett jobb hon trivdes med men som innebar att hon arbetade mer med andras skapande och inte sitt eget. Idén till första boken, Lycke, fick hon efter att ha köpt in ett manus om kvinnor som mördar.

– Jag blev så fascinerad av fenomenet eftersom kvinnor står för sju till tio procent av alla grova brott som begås, och oftast är de ostraffade tidigare.

HISTORIEN OM Ellen Tamm, huvudkaraktär i Mikaela Bleys deckarserie, växte fram. För att komma igång med skrivandet anmälde hon sig till en skrivkurs. Där berättade hon om sin idé och fick positivt gensvar, vilket fick henne att känna att hon var på rätt spår. När kursen var slut bestämde hon



FOTO: OSCAR FALK

MIKAELA BLEY

Ålder: 40 år.

Familj: Gift med Dag Bengtson, barnen Hermine Lily, Douglas och Harper.

Gör: Författare.

Bor: Östermalm i Stockholm.

Aktuell med: Deckaren *Flickorna utan namn*. Serien om Ellen Tamm har sålts till ett flertal länder och ett produktionsbolag i Hollywood har köpt filmrättigheterna.



sig för att satsa heltid på skrivandet och sa upp sig från jobbet. Något som chockerade många i hennes närhet.

4 SMULTRONSTÄLLEN PÅ ÖSTERMALM

H&M i Fältan (Fältöversten).

Valhallabageriet. Populärt bageri som bland annat gjort sig känt för sitt surdegsbröd.

Sibyllans Kaffe & tehandel. En mysig butik med eget kafferosteri på Sibyllegatan.

Butiken på Hotel Diplomat. Här kan man äta frukost eller lunch, ta ett glas vin eller köpa med sig något gott hem.

– Mina föräldrar var helt tokiga men jag hade bestämt mig för att satsa på skrivandet. Jag jobbade så mycket, hade små barn och fick inte ihop tiden, säger Mikaela Bley och berättar att det hade varit jobbigare att inte satsa eftersom hon inte ville ångra att hon aldrig försökte.

NU, FYRA ÅR SENARE, har hon släppt fyra böcker, serien om Ellen Tamm är såld till flera länder och ett produktionsbolag i Hollywood har köpt filmrättigheterna. Hon har även skrivit en radiopjäs, Sviten, och drivit en podd tillsammans med författarkollegan Denise Rudberg samt startat upp NK:s Litterära Sällskap.

Nya boken, *Flickorna utan namn* handlar om utsatthet och att inte passa in. Idén till boken fick hon efter att ha pratat med en kvinna med tonårsdöttrar. Kvinnan berättade att hon ville ta en paus från sin dotter, och att hon inte visste om hon skulle kunna fortsätta att älska henne om de fortsatte att bo ihop. Något som fick Mikaela Bley att börja fundera över hur det kunde gå så långt att man var rädd att man skulle sluta älska sitt barn. Handlingen i boken utspelar sig på ett internat och även om Mikaela Bley inte själv har gått på internat har hon många nära vänner som har gjort det.

– Det är så stark sammanhållning mellan dem och de har haft det





jättebra. I boken beskriver jag ett mer dystopiskt internat. Den typen tror jag inte finns på riktigt.

Har du och din huvudkaraktär, Ellen Tamm, några likheter med varandra?

– Vi kanske är lite mer lika än vad jag hade tänkt mig från början men hon är mycket mer drabbad än vad jag är. Hon har ett väldigt mörkt förflutet och jämför sig med sin döda tvillingsyster. Men vi är uppvuxna på samma ställe och hon arbetar på TV4 precis som jag har gjort.

Vilka utmaningar har du i skrivandet?

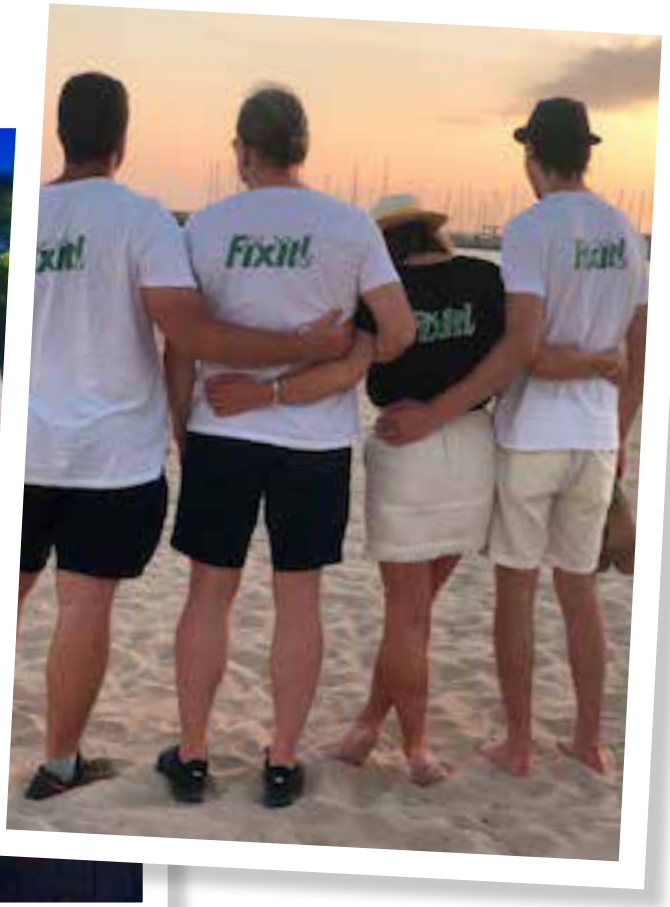
– Fantasin är inte mitt problem utan det är mer att orka tro på sig själv hela tiden. Den kreativa processen har flera olika steg, allt från att man tycker att man har en bra idé, till att man suger och sedan blir det bra igen. Jag fastnar väldigt ofta på steget; I am shit, säger Mikaela och berättar att det ibland kan vara svårt att skapa distans till sin bok när man arbetar så länge med den.

Och framtiden? Vad händer härnäst?

– Jag vill ju alltid nå nya läsare men också utmana mig själv på olika sätt. Just nu behöver jag hitta lite mer strukturer och målet är att vara lite tuffare, säga nej men också säga ja och våga lita lite mer på min egen magkänsla. Jag utvärderar mig själv varje dag och vad jag kan bli bättre på. ■

”Jag har alltid dragits till mörka historier och jag tror att det är ett sätt att försöka förstå ondska.”





Fixit! följer med kunderna till Mallorca

Svenska företag har ofta vuxit genom att följa med kunderna utomlands. Nu går Stockholmsbaserade Fixit! samma väg. I somras startade Fixit! Mallorca.

AV **BORÄTT**

Fixit! började som idé under en semester på Mallorca. ”Det behövs en ny slags fastighetsskötsel”, sa kunderna. ”Ett koncept som är mer flexibelt och framför allt snabbt. Vi behöver hjälpen nu.”

Sagt och gjort, väl hemma startades Fixit! i Stockholm. Med tiden väcktes tanken att kanske konceptet Fixit! skulle tas till platsen där idén formulerades. Ja, varför inte. Och så startades Fixit! Mallorca.

Sedan i somras finns alltså Fixit! både i Stockholm och på Mallorca. Rätt logiskt eftersom många av Fixit!s kunder i Stockholm också har bostäder i Palma med omnejd. Det har gått fantastiskt bra och det har visat sig att Fixit!s koncept passar lika bra i Palma som i Stockholm.

Modern och nytänkande fastighetsskötare passar tydligen både i norra och södra Europa. ■



Smart system minskar risken för fuktskador

Efter flera fuktskador bestämde sig bostadsrättsföreningen Syrenen att ta hjälp utifrån. Lösningen blev ett brand- och fuktlarm som ska installeras i föreningens lägenheter.

AV **JENNY FAGERLUND**

Under några år hade bostadsrättsföreningen Syrenen i Haninge problem med vattenskador i medlemmarnas lägenheter. Många av dem uppstod efter att renoveringar inte blivit fackmannamässigt utförda och andra på grund av att det saknades plastmattor under kyl, frys och diskmaskin.

– När fuktskadorna började öka kände vi att vi måste göra någonting, säger Roffe Andersson, styrelseordförande i bostadsrättsföreningen Syrenen, och berättar att styrelsen bland annat gick utmed information om vilka regler som gäller vid våtrumsarbeten.

Så småningom minskade antalet vattenskador men för att slippa framtida problem började styrelsen titta efter en smart lösning för att upptäcka eventuella fuktskador i tid. Flera olika lösningar kom upp som förslag men ingen passade riktigt bra.

Till slut hittade styrelsen ett tekniskt system där brand- och fuktvarnarna larmar både i lägenheten men också via wifi till mobilen. En perfekt lösning om något skulle hända i lägenheterna när ingen är hemma. Skulle till exempel en brand uppstå skickas en signal till den eller de mobiler som medlemmen har angett som mottagare. Larmet är även lätt att stänga av, antingen via mobilen eller genom ett tryck någonstans på dosan.

– Vi försöker bygga en trygg bostadsmiljö för alla som bor här och vi arbetar med allt från att hindra obehöriga att komma in i husen till att det inte ska brinna upp. Man ska känna sig trygg i lägenheten, det är vår filosofi, säger Roffe Andersson.

I januari påbörjas arbetat med att installera brand- och fuktvarnare i föreningens hundrasjuttionio lägenheter. En fuktmätare installeras i alla kök och brandlarm installeras i sovrum och hall.



Bostadsrättsföreningen Syrenen i Haninge.

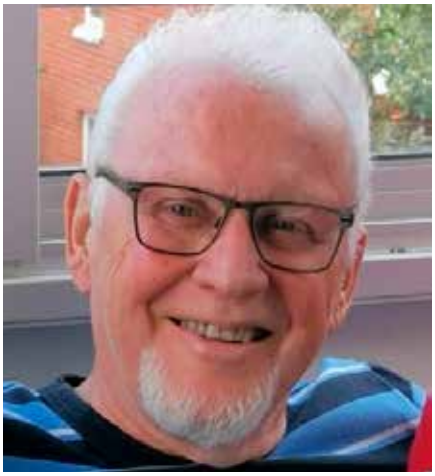
– I badrummet behövs ingen dosa eftersom vi har golvbrunnar som tar hand om vattnet. Den mest utsatta platsen är oftast under diskbänken där man inte alltid kan se om vatten läcker från till exempel ett rör och sipprar ut.

Vad har ni fått för respons från era medlemmar?

– De uppskattar de trygghetsåtgärder som vi har gjort de senaste åren. Förutom vårt nya projekt har vi även bytt ut alla entrépartier från aluminium till stålportar med automatöppningar så att de som har svårare att ta sig fram enkelt ska kunna ta sig in och ut.

Vad är nästa steg, har ni några nya tekniska lösningar på gång?

– När räntorna gick ner så sänkte många föreningar avgifterna, det gjorde inte vi utan vi såg till att renovera fastigheterna och förbättra boendemiljön för medlemmarna. Nu har vi varit väldigt aktiva i fem år och har gjort mycket så nu måste vi hämta andan lite. Så småningom är nästa steg är att byta ut fönsterblecken. ■



Roffe Andersson, styrelseordförande i bostadsrättsföreningen Syrenen

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

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

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

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.

Advokatfirman Pedersen
En nischad advokatbyrå med jurister specialiserade på entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt med kontor i centrala Stockholm. Advokatfirman Pedersen biträder såväl större kommersiella aktörer som bostadsrättsföreningar och konsumenter.

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

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

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



FOTO: ISTOCK

VI HAR FÅTT EN STOR VATTENSKADA FRÅN KÖKSSTAMMEN

Vi bor i en bostadsrätt, på den första av fyra våningar. I maj sa jag till fastighetsskötaren att det hördes ett ”konstigt” ljud från diskhon och slasken i köket.

De kollade upp detta och sa: ”Det rinner bra här så det är inget fel”.

Eftersom ljudet inte försvann sa jag till fastighetsskötaren igen. Han svarade att han skulle titta i rensluckan som finns i källaren. Men när vi kom hem från Spanien, där vi hade varit i en månad, hade det blivit översvämning av avloppsvatten. Vattnet hade trängt upp via stammen till vår slask och diskho varje gång som någon som bor över oss släppte ut vatten i köksstammen. Troligtvis hände detta under sista veckan som vi var borta. Köket, hallen, gästrummet, vardagsrummet och matrummet blev vattenskadat. Vårt sovrum, gästtoaletten och badrummet klarade sig. Köket är nu utrivet och likaså samtliga golv. Via försäkringsbolaget får vi bo i en stugby i ungefär tre–fyra månader.

Fastighetsförvaltaren dammsög upp vattnet, Spolbilsjouren spolade stammen och berättade att den var helt igentäppt i källaren. Vi har hemförsäkring och kollektiv bostadsrättsförsäkring. Min fråga är om det är fastighetsförvaltaren som är ansvarig för hela skadan eftersom någon rensning uppenbarligen inte gjordes då jag påtalade oljudet?

Vi har från försäkringsbolaget fått veta att vår hemförsäkring och den kollektiva bostadsrättsförsäkringen skall träda i kraft. Ska vi betala självrisk på vår hemförsäkring 3000 kronor samt åldersavdraget genom den kollektiva bostadsrättsförsäkringen på 10 000 kronor?

Orsaken till denna vattenskada var stopp i köksstammen i källaren (rensluckan). Är vi ansvariga för köksstammen som försörjer fyra våningar?

Nej, ni har inget ansvar för köksstammen. Däremot har du ett underhållsansvar för skadorna som uppkom på ytskikt och fast inredning i din lägenhet i samband med stoppet i stammen. Dina kostnader för reparationer får du hjälp med genom det kollektiva bostadsrättstillägget som din förening har tecknat och din hemförsäkring hjälper dig med dina extrakostnader såsom evakuering och tillfälligt boende under reparationstiden. Självrisk och åldersavdrag är kostnader som du själv får stå för.

Om du anser att föreningen eller förvaltaren har förorsakat skadan genom vårdslöshet/försumlighet kan du rikta ett krav på ersättning för din självrisk mot denne. Föreningen eller förvaltaren kan ta hjälp av sin respektive försäkring för att utreda och bedöma om de ska anses ha ett skadeståndsansvar och om så är fallet får du ersättning för din självriskkostnad. Däremot kan du aldrig få ersättning för de åldersavdrag som gjorts avseende dina ytskikt.

Eric Rubenson
Bolander & Co

VAD FÅR JAG TA UT I HYRA?

Jag pratade med er för någon vecka sedan för att jag behövde lite rådgivning kring andrahandsuthyrning. Jag funderade på vad man kan ta för hyra av en andrahandshyresgäst och tycker det är svårt att hitta information för bostadsrättsinnehavare. Reglerna för vanliga hyresrätter är ju tydligt formulerade, liksom eventuell straffpåföljd om man tillämpar ocker eller olovlig andrahandsuthyrning.

Frågan är alltså: Vad kan jag ta för påslag på min avgift och förhållandet kring lån vid andrahandsuthyrning av tom lägenhet alternativt möblerad lägenhet? Är det något annat som är viktigt att känna till? Kunskap är bra och eftersom det är jag som dessutom är ordförande i min förening så skulle jag gärna vilja veta detta, både för egen del samt andra medlemmars.

Vänligen, ordföranden i styrelsen

Hyresnämnden har en bra beskrivning på sin hemsida, under rubriken "Hyra ut bostadsrätt i andra hand". Enkelt uttryckt får du för en bostadsrätt utöver driftskostnader (månadsavgift, el, bredband etcetera) även ta ut ersättning för kapitalkostnaden, oavsett om lägenheten är belånad eller ej får du räkna en kapitalkostnad som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Avkastningsräntan är skälig om den ligger ett par procent över riksbankens referensränta. Är lägenheten dessutom möblerad kan du ta ut ersättning för möbelslitage.

Peter Niemeyer
Storholmen Förvaltning

VEM ANSVARAR FÖR FLÄKTAGGREGAT OCH YTTERDÖRR?

Jag undrar om det är föreningen eller bostadsrättsinnehavaren som äger fläktaggregatet som sitter i köket? Vad händer med aggregatet vid byte på grund av renovering? Sedan undrar jag även om man får byta ytterdörr och välja en annan färg än den som övriga innehavare har? Tack på förhand.

Fläktaggregatet är inte helt enkelt att svara på, det beror dels på vad föreningens stadgar säger och dels vilken



FOTO: ISTOCK

funktion aggregatet har, en utredning i det specifika fallet behöver göras av exempelvis er förvaltare eller någon extern som kan sätta sig in i ärendet.

När det gäller ytterdörren är det stadgarna som reglerar vem som är ansvarig för själva dörren, dock är föreningen alltid ansvarig för ytterdörrens utsida, så även om ytterdörren enligt stadgarna är bostadsrättsinnehavarens ansvar får man inte byta till en som ser annorlunda ut på utsidan, det kräver i så fall godkännande från styrelsen.

Peter Niemeyer
Storholmen Förvaltning

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



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

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



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 måste finnas med i en bostadsrättsförenings stadgar?
A. Gränsdragningen mellan det inre och yttre underhållsansvaret.
B. Vem som kan beviljas medlemskap i föreningen.
C. De ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma.

Fråga 2: Om en bostadsrättshavare inte har möjlighet att delta vid en föreningsstämma så har den möjlighet att skicka ett ombud istället. Vad gäller avseende ombud?
A. Varje ombud måste ha en skriftlig, daterad och undertecknad fullmakt från medlemmen.
B. Ett ombud får, oavsett stadgebestämmelse, inte företräda fler än en medlem på föreningsstämman.
C. Det är bara medlemmens make, sambo eller annan familjemedlem som får vara ombud för medlemmen.

Fråga 3: Vad kan inte vara en grund för en bostadsrätts förverkande?
A. Om en bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgiften.
B. Om lägenheten vanvårdas.
C. Om en bostadsrättshavare låter sin lägenhet stå tom.

Fråga 4: Vilket påstående gällande inneboende och andrahandsuthyrning är falskt?
A. Det är enligt hyresnämnden inte möjligt att ha en inneboende i en enrumslägenhet.
B. Alla ytor i lägenheten måste vara tillgängliga för hyresgästen för att det ska klassas som en andrahandsuthyrning.
C. Styrelsen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelser enbart om det stipuleras i stadgarna.

Fråga 5: Kan två bostadsrättsföreningar ha samma namn?
A. Ja, men bara om de ligger i olika län.
B. Nej, det måste alltid vara någon skillnad mellan namnen.
C. Ja, föreningarna kan ändå särskiljas genom organisationsnumret.

Fråga 6: För att en bostadsrättsförening ska få använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information måste vissa rekvisit vara uppfyllda. Vilka är dessa?
A. Att föreningsstämman har beslutat om det, att föreningen har tillförlitliga rutiner kring identifiering av mottagaren samt hur denne kan nås och att mottagaren samtyckt till ett sådant förfarande.
B. Att styrelsen har beslutat om det och informerat medlemmarna om beslutet, att föreningen har tillförlitliga rutiner kring identifiering av mottagaren samt hur denne kan nås och att mottagaren samtyckt till ett sådant förfarande.
C. Att styrelsen har beslutat om det och informerat medlemmarna om beslutet och att föreningen har tillförlitliga rutiner kring identifiering av mottagaren samt hur denne kan nås.

Fråga 7: Vilket av hyresnämndens beslut kan inte överklagas till Svea hovrätt?
A. Inträde i en bostadsrättsförening.
B. Upplåtelse i andra hand.
C. Hyresnämndens utdömande av vite.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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



ERIC RUBENSON – SKADEJURIST

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

Vi fick precis det nya försäkringsbrevet och fakturan för nästa år för vår förening. Premien ökar med totalt femton procent! Detta trots att vi inte har gjort några förändringar i föreningen och trots att vi inte har haft några skador under förra året. Jag kan inte förstå hur kostnaden kan öka så mycket från ett år till ett annat! Rekordlåga räntor och inflation, får försäkringsbolagen verkligen göra så här?

Jag förstår din frustration. När man jämför priset för sin försäkring med prisutvecklingen på andra varor och tjänster är det svårt att hitta ett mönster många gånger.

En sak är säker. Förnyelsepremien för en fastighetsförsäkring blir aldrig lägre än förra årets premie. Däremot är ökningen olika stor från år till år och det kan vara bra att känna till några av de faktorer som styr premieutvecklingen.

ÄVEN UNDER GODA ÅR, när det samlade skaderesultatet för ett försäkringsbolag har varit bra, så höjs nästa års premie alltid genom en indexjustering – för fastighetsförsäkringen framförallt byggprisindex. Den premiehöjningen syftar till att motsvara värdeökningen av fastigheten jämfört med tidigare år, det vill säga om byggnaden skadas kostar reparationen lite mer än vad det gjort under det senaste året. Så i egentlig mening utgör inte en indexhöjning någon prisökning, utan skillnaden är att värdet på det försäkrade objektet har ökat och därför behöver man mer försäkringsskydd, enkelt uttryckt. De senaste åren har indexhöjningen legat mellan cirka två och fyra procent.

EN BETYDLIGT STÖRRE påverkan på premien har däremot försäkringsbolagets skaderesultat, det vill säga hur mycket man har betalat ut i försäkringsersättningar jämfört med hur mycket man har fått in i premieintäkter. Försäkringspremien ska ju, i den bästa av världar, räcka till såväl skadeersättningar som försäkringsbolagets administrativa kostnader. I detta avseende granskar försäkringsbolaget sitt resultat för varje försäkringstyp för sig och om man under året har haft en dålig balans på intäkter (premier) och utgifter (skadeersättningar) för fastighetsförsäkringar måste man justera premien för kommande försäkringsår. Samtidigt har bolagen ofta en ambition att ha en långsiktigt hållbar premienivå, så ett enskilt dåligt skadeår kanske inte medför någon större ökning, men om trenden fortsätter så kommer en premiehöjning utöver den obligatoriska indexjusteringen.

NÄR SKADERESULTATET gör en premiehöjning nödvändig höjer man premien, dels generellt för alla sina kunder, men också specifikt för de kunder som har ett dåligt skadeutfall de senaste åren.

I vår roll som försäkringsförmedlare ser vi att många bolag just nu gör större premiejusteringar, så om det kan vara till tröst är er förening inte ensam och flera föreningar har fått större höjningar än så. Dessutom är läget på marknaden just nu tuff och många bolag har inget intresse av att utöka sitt bestånd inom fastighetsförsäkring, vilket gör att alternativen till försäkringsbolagets förnyelseerbjudande tyvärr är få. ■

NISSES KRÖNIKA:

Ho, ho, ho, finns det några snälla grannar?

Nu är det snart jul igen, men det är inte säkert att jultomten kommer till alla som bor i föreningen trots att de har varit jättesnälla hela året.

JULHELGEN ÄR ÅRETS RIKTIGT stora familjefest då många ensamboende blir isolerade och känner sig ännu mer ensamma. Låt fantasin flöda och tänk efter om föreningen kan komma på något trevligt arrangemang för de som bor ensamma och de som är barnfria över julen. Föreningen kan endera själva ta initiativet till en julfest för denna kategori av medlemmar, eller uppmuntra någon av dem att själva arrangera ett sådant julfirande. Om föreningen har en tillgänglig lokal så kan ju denna användas. I värsta fall kanske det går att ställa i ordning en del av garaget eller något annat tillfälligt utrymme. Kanske föreningen till och med kan avsätta en slant för att delvis finansiera det hela.

DET BRUKAR VARA MER SJÄLVKLART att föreningen arrangerar något för barnen i juletider, men glöm då i så fall inte att göra aktiviteten attraktiv också för de ensamboende. Det finns säkert mången reservmorfar och reservfarmor i föreningen, som under resten av året dessutom också skulle kunna ställa upp som barnvakter till stressade barnfamiljer ibland. Varför inte passa på att, samtidigt med planeringen av julfesten, fråga medlemmarna om det finns några som kan ställa upp som tomte under julen till någon av barnfamiljerna, eller till och med som barnvakt då och då under resten av året. Det skulle inte förvåna mig om denna tomte/barnvakt skulle uppskatta det minst lika mycket som barnen (och deras föräldrar).

EN JULKLAPP BEHÖVER INTE BARA vara i form av ett paket. Det är säkert minst lika viktigt med att visa omtanke under denna, för många människor, stressiga årstid. Kanske räcker det med några extra glada ”God Jul”-hälsningar under julveckan. Varför inte ta sig lite tid att bjuda in någon av de närmaste grannarna, som är ensamboende eller barnfria, till en kopp kaffe med pepparkaka. Tänk om alla under julveckan skulle knacka på hos sina två närmaste grannar och bjuda över dem på julfika. En halvtimmes fika kan göra under. Då kan man samtidigt lära känna sina grannar mycket bättre och kanske också ta upp och diskutera ”okända problem”, som exempelvis att TV-ljudet är för högt ibland eller att stolarna behöver skydd under stolsbenen för att minska oljudet när de flyttas.

OM MAN VERKLIGEN ÄR STRESSAD och har ont om tid så kan man kanske bara ställa en blomma utanför grannens dörr med en hälsning från ”grannen” – eller från jultomten (om man vill vara diskret). Jag är säker på att en så enkel gest kan bli julhelgens höjdpunkt för många som bor ensamma. Någon tar sig tid att bry sig. Det kan aldrig bli för trevligt.

GOD JUL – eller som luffaren sa’ när han blev överkörd av tåget: Nu är det snart hjul igen.

/ 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