NR 2/2019 • ÅRGÅNG 35 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



PEKKA HEINO:

”Vi hade olika syn på hur fastigheten skulle skötas”

Gerox

VÄRMEPUMPAR • DRIFTÖVERVAKNING





GEROX-METODEN

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

SÄKERT & TRYGGT

KOSTNADSFRI FÖRSTUDIE
INKLUDERAT:

Besparingskalkyl

Teknisk lösning

Driftövervakningsalternativ

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



Många bostadsrättsföreningar halverar sina uppvärmningskostnader med Gerox-metoden

WWW.GEROX.SE • 010-130 72 00

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA
OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nr 2/2019 • 35:e årgången

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

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

CHEFREDAKTÖR
Lizze Sjöberg

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Jenny Fagerlund
Leif Hässel
Eric Rubenson
Maj Staberg-Dalman
Caroline Säfstrand
Rufus Örn

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
Daniel Törnqvist, DTQ Media
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

Våren närmar sig!

Hej i styrelsen! Det lackar mot vår, stämma och städdagar. I detta nummer får ni tips på vad som är bra att tänka på inför stämman. Hos oss på Borätt Forum händer det också en del roliga saker under vårterminen. Vår nya hemsida går igång och då med ett forum öppet för alla våra medlemsföreningar. Här kan ni dela med er av era tips, råd och andra erfarenheter samt träffas oavsett var i landet ni befinner er. Utmaningarna är ju oftast desamma, så se till att ni blir medlemmar för att ta del av vårt nya forum, expertpanelen, Borättkvällar, streamade föreläsningar och inte minst Förmånsklubben där våra leverantörer har erbjudanden till både styrelsen och föreningens medlemmar!

Ett medlemskap kostar bara 1 500 kronor om ni anmäler er nu. Då ingår ett styrelsepaket av Tidningen Borätt.

Styrelsechatten är öppen mellan klockan 18:00 och 21:00, så om det dyker upp kniviga frågor under mötet – tveka inte att höra av er.



När det blir lite ljusare och varmare brukar ju både energinivån gå upp och ”idéverkstan” ta lite mer fart. Har ni några bra idéer eller erfarenheter som ni vill dela med er av? Jag vet att det är ett mycket populärt inslag att läsa om andra föreningar och ta del av deras erfarenheter. Så hör av er till oss och berätta!

Trevlig läsning!

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

INNEHÅLL NR 2/2019

EKONOMI

Är det möjligt att påverka taxeringsvärdet? 14
Ekonomispalten: Hantera brandskydd och vattenskador 16
Hyresrätter kan inte ersätta bostadsrätter 17
Juridikfrågan 18

STYRELSEN

Så bör jäv hanteras 20
Tänk på det här inför årsstämman 22
Viktigt att tänka vid uthyrning 24

TEKNIK

Nu testas framtidens smarta boende 28
Lägre kostnader med gemensam el 30
Vårstädning till både nytta och nöje 32
Framtidsteknik 34

LIVET

Nya hissar underlättar för de boende 36
Pekka Heino 38
Frågor & Svar 42
Brandexperten 43
Quiz 44
Skadefrågan 45
Krönika 46

CORVARA

Personligt engagemang i varje uppdrag

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

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

Jour 24 timmar om dygnet

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

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



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

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

Läs mer om våra tjänster på corvara.se

Nu får du fler förmåner av oss på Borätt

Vi ger dig ständigt nya förmåner i Förmånsklubben!

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

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

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

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

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

Välkommen till en värld av fina förmåner i Borätt Forum.

Lizze Sjöberg, ansvarig utgivare

CHECKIT HEALTHCARE

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

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

Vi erbjuder hjärtstartarpaketet från 15 990 kr exkl. moms:

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

www.hjart-lungraddning.se eller ring 0841049049.

hjärt-lungräddning.se

CLEANFRESH

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

Du kan beställa hos oss:

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

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

Välkommen!

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

CLEANFRESH

PROINOVA

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

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

DAHL SVERIGE AB

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

DAHL

DIMSON

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

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

DIMSON

STORHOLMEN ”FIXIT”

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

www.s-fixit.se

Fixit!

COREPARK

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

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

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

COREPARK

FIGO STÄD AB

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

08-213660 • www.figostad.se

FigoStädAb
Ditt serviceföretag

Stora skillnader på kostnader för sophämtning


FOTO: ISTOCK

Det är stora skillnader på avgifterna för sophämtning i landets kommuner. Härjedalen har den dyraste sophämtningen medan Malmö och Burlöv har den billigaste. Det skriver Hem & Hyra på sin webbsida.

Kommunens miljöambitioner samt de geografiska skillnaderna spelar roll när avgiften för sophämtningen sätts. Även drifts- och transportkostnader kan påverka hur mycket invånarna i en kommun får betala för sin sophämtning.

Siffrorna på hur mycket sophämtningen kostar i landets olika kommuner kommer från Nils Holgersson-rapporten. En rapport som tas fram varje år av Hyresgästföreningen och andra bostadsorganisationer. ■

12 000 skrev på namninsamling


FOTO: ISTOCK

En namninsamling mot utförsäljning och ombildning av allmännyttan fick många att engagera sig. Nu har namninsamlingen lämnats över till politikerna.

Under det senaste halvåret har namninsamlingen ”Sälj inte våra hem” pågått. I mars lämnades namninsamlingen över till bostadsborgarrådet Dennis Wedin (M). Då hade 12 000 personer skrivit under. Det skriver Hyresgästföreningen i ett pressmeddelande.

Namninsamlingen ”Sälj inte våra hem” vänder sig mot ombildningar och utförsäljningar av allmännyttiga hyresrätter. Bland annat skriver Hyresgästföreningen att många efterfrågar hyresrätter som boendeform och att det är viktigt med en stark allmännytta.

Efter att den nya politiska majoriteten i Stockholms stad öppnade upp för både ombildningar och eventuella utförsäljningar av allmännyttiga hyresrätter i staden blev frågan väldigt aktuell menar Hyresgästföreningen i pressmeddelandet. ■

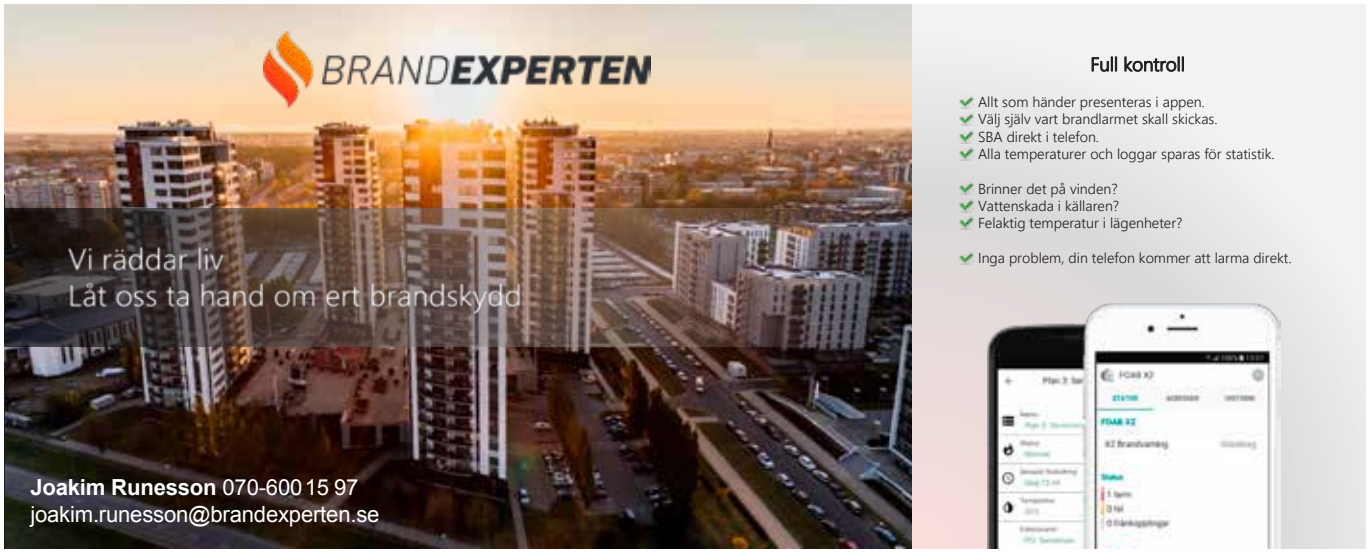




FOTO: ISTOCK

Ökad e-handel ställer högre krav

Med den ökade e-handeln ställs allt högre krav på bland annat fastighetsägarna. Det skriver branschorganisationen Fastighetsägarna på sin webbsida.

E-handeln ökar markant, vilket också ställer högre krav på fler leveransalternativ. Enligt en ny rapport, ”Fastighetsägarens roll i leveranskedjan – det nya ekosystemet”, som Fastighetsägarna har tagit fram, ser man över hur paket och tjänster kan hanteras i närheten av och inuti fastigheter.

Annat som lyfts fram i rapporten är bland annat hur viktigt det är att e-handelsföretag, distributörer, fastighetsägare samt kommuner samarbetar för att leveranserna ska fungera på ett bra sätt.

– Idag är det är många olika aktörer som behöver använda fastigheter för bland annat parkering, inträde och paketleveranser. Fastighetsägare behöver därför bestämma vilken roll de ska ta i den nya leveranskedjan. För det är deras ytor som används och en fastighetsägare ska tillhandahålla säkerhet och trygghet för sina hyresgäster, säger Christoffer Börjesson, CDO på Fastighetsägarna Stockholm och Service, på Fastighetsägarnas webbsida. ■

Ettor har blivit mer svårsålda

Enligt statistik från Hemnet har ettor blivit mer svårsålda än tidigare. Det skriver Bostadsrättsnytt på sin webbsida.

Jämfört med stora lägenheter har mindre lägenheter varit enklare att sälja. Nu har trenden vänt och även mindre lägenheter har blivit mer svårsålda. I februari i år såldes det 45 procent färre ettor i Stockholms innerstad jämfört med samma period föregående år. I övriga landet såldes det 18 procent färre ettor.

– Den stora minskningen för antalet sålda bostadsrätter i Stockholm beror sannolikt på det skärpta amorteringskravet och bankernas tuffare kreditgivning. Vi ser att försäljningen av ettor har minskat särskilt mycket. Detta kan förklaras av att det ofta är singelhushåll som köper ettor och att dessa köpare har drabbats hårdare av det skärpta amorteringskravet, säger Staffan Tell, talesperson på Hemnet, till Bostadsrättsnytt. ■

✔ CLEANFRESH 2014 AB

Alla typer av städtjänst

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



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

Fågelholkar på topplistan över hållbarhetsåtgärder

Bostadsrättsföreningar kan göra flertalet åtgärder för ökad hållbarhet. En åtgärd som tagit sig in på topplistan i Riksbyggens sammanställning över hållbarhetsåtgärder är fågelholkar. Det skriver Riksbyggen i ett pressmeddelande.

Sedan 2010 har Riksbyggen samlat in statistik på vilka hållbarhetsåtgärder bostadsrättsföreningarna arbetar med. Totalt förvaltar de 4218 bostadsrättsföreningar och enligt statistiken är den allra vanligaste hållbarhetsåtgärden att byta ut föreningens glödlampor till nya energisnåla ljuskällor. På andra plats kommer att utse en miljö- och energiansvarig och på tredje plats byta elavtal. Nytt på topplistan, på plats nummer tio, är att sätta upp fågelholkar för att bidra till den biologiska mångfalden.

– Listan domineras av åtgärder som leder till minskad energianvändning, det är mycket betydelsefullt med tanke på att ungefär 40 procent av all energianvändning i Sverige sker inom fastighetssektorn, säger Therese Berg, hållbarhetschef på Riksbyggen i pressmeddelandet.

– Det är roligt att en så enkel och konkret åtgärd som att sätta upp fågelholkar tar sig in på listan. Att bidra till den biologiska mångfalden är viktigt både för miljön och för att skapa trivsamma boendemiljöer och det finns många sätt, till exempel genom insektshotell, bikupor och fågelholkar, säger Karolina Brick, miljöchef på Riksbyggen, i pressmeddelandet. ■



FOTO: ISTOCK

Ingen moms på individuell mätning och debitering

Skatterättsnämnden har meddelat att de anser att individuell mätning och debitering av el, gas eller vatten som debiteras efter förbrukning även fortsättningsvis ska vara momsfritt. Ett beslut som välkomnas av många.

SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Riksbyggen samt HSB låg bakom en ansökan till Skatterättsnämnden, om att utreda om individuell mätning och debitering av el och vatten som inte ingick i hyran utan debiterades separat, skulle vara momsfritt eller momspliktigt.

Skatterättsnämnden har nu meddelat att de anser att el och vatten är en nödvändighet för att kunna använda lägenheten som bostad och ska betraktas som en helhet. Därför ska individuell mätning och debitering även fortsättningsvis vara undantagna från moms.

Skatteverket håller inte med om Skatterättsnämndens bedömning utan kommer att överklaga förhandsbeskedet till Högsta förvaltningsdomstolen enligt information på Skatteverkets webbsida. ■

BLI PREMIUMMEDLEM IDAG!

BORÄTT forum

Nyheter och fakta för bostadsrättsföreningar

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

ALLT DETTA FÅR DU SOM PREMIUMMEDLEM I BORÄTT FORUM

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

BLI MEDLEM REDAN IDAG!

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

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

BRF

postnummer och ort

fakturaadress

1
namn e-post
adress

2
namn e-post
adress

3
namn e-post
adress

4
namn e-post
adress

5
namn e-post
adress

6
namn e-post
adress

7
namn e-post
adress

8
namn e-post
adress

KLIPP UT OCH POSTA!

Frankeras ej.

Mottagaren betalar portot.

Borätt Forum AB

SVARSPOST
20342265
110 05 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

CORVARA

Är det möjligt att påverka taxeringsvärdet?

Just nu pågår en allmän fastighetstaxering och de sista deklarationerna lämnas in i veckorna. Alla föreningars fastigheter skall taxeras. Senast detta gjordes var 2016.

AV **BORÄTT** • FOTO **ISTOCK**

Sedan 2016 har hyrorna för bostäder sakta stigit medan hyrorna för till exempel kontor med centrala lägen har skenat. Detta påverkar omedelbart taxeringsvärdenivån och fastighetsskattekostnaden.

Även om deklarationerna redan har lämnats in till Skatteverket är det inte för sent att komplettera avlämnade deklarationer. Detta är ett mycket bra alternativ jämfört med att behöva begära omprövning i efterhand och ha en process mot Skatteverket, berättar Annika Arnström, Skattejurist AXI Property Tax.

Som utgångspunkt är hela fastighetstaxeringssystemet extremt schablonisera, menar hon. Det finns en ovanligt liten praxis och lite skrivet om fastighetstaxering överhuvudtaget. Detta leder till att det emellanåt är svårt att se vad som är möjligt. Det finns dock en ”ventil” och det är att det alltid är möjligt att begära justering för säregna förhållanden det vill säga sådana förhållanden som inte Skatteverket kunnat ta hänsyn till vid nivåläggningen. Detta utnyttjas alltför sällan och detta beror nog helt enkelt på att många inte känner till att denna möjlighet existerar.

Vilka är de vanligaste felen man gör?

– Till att börja med är det nog att utgå ifrån att Skatteverkets förtryckta uppgifter alltid är korrekta. Jag ser ibland fel som har hängt kvar i många år utan att någon har reagerat.

Ett annat fel är att föreningar deklarerar sina kommersiella hyror i fel års nivå – i 2018 års nivå i stället för 2017 års nivå, säger hon.

Hon menar att man även behöver fundera på är vad som ingår i hyran – är det ersättning för själva lokalen eller är det ersättning för kringtjänster som inte skall deklareras? Är det ersättning för upplåtelse av mark, till exempel för parkeringsplatser, som inte heller skall deklareras? Många exkluderar inte heller ytor under mark när BTA:n, markvärdet, ska beräknas.

Det är också viktigt att tänka på frågan om de säregna förhållandena. Det finns en uppsjö av sådana – det kan vara frågan om icke uthyrningsbara lokaler, vakanta lokaler, eftersatt underhåll, konstruktionsfel eller andra brister, extremt höga driftskostnader, kostnader på grund av skyddsbestämmelser eller liknande och så vidare.

– Listan kan göras lång men det viktigaste är att de säregna förhållandena påtalas i deklarationen så att dessa verkligen påverkar taxeringsvärdet och fastighetsskatten, säger Annika Arnström.

Skatteverket kommer senast fatta beslut den 15 juni och därefter kommer desamma att skickas ut till fastighetsägarna. Allt man kan göra i det ordinarie deklarationsförfarandet gynnar de skattskyldiga.

Annika Arnström råder att man ska ta tillfället i akt att, i stället för att behöva begära omprövning eller överklaga, komplettera deklarationen med sådant som kan påverka taxeringsvärdet.

– Det är min bästa rekommendation! ■





Hantera brandskydd och vattenskador

Det är vanligare med vattenskador än bränder, men konsekvenserna vid bränder är oftast mycket värre. Att investera i brandskydd är därför klokt, menar Arturo Arques.

AV **ARTURO ARQUES**

Enligt Säker Vatten inträffar det varje år 100 000 vattenskador och enligt 2015 års Vattenskadeundersökning kostar vattenskador svenska fastighetsägare närmare fem miljarder kronor per år. De flesta vattenskador sker i kök och badrum.

Det är framför allt diskmaskiner, kyl, frys och ismaskiner som orsakar de flesta skadorna. Inte nog med att vattenskador är kostsamma, vattenskador i bostadsrättsföreningar innebär också olägenheter för de drabbade lägenhetsinnehavarna och tar massor av tid för styrelsen att administrera. Ett bra sätt att förebygga vattenskador är att med jämna mellanrum besikta varje lägenhet och föreningens fastighet. Att underhålla och byta ut slitna ledningar och kopplingar är naturligtvis inte gratis men minskar risken för framtida vattenskador och risken för olägeheter och mycket arbete för medlemmar och styrelse. Men det är inte bara vattenskador som kan orsaka en bostadsrättsförening stor skada och höga kostnader.

Enligt Brandskyddsföreningen inträffar ca 24 000 bränder i bostäder i Sverige varje år och orsakar cirka 100 dödsfall. 1 800 bränder är elrelaterade enligt Elsäkerhetsverket. Den absolut vanligaste orsaken till elrelaterade bränder är felaktig användning av elektriska apparater, framför allt spisar.

DET ÄR BETYDLIGT vanligare med vattenskador än bränder i bostadsrättsföreningar men konsekvenserna vid bränder är däremot ofta mycket värre. Att investera i ett bra brandskydd är därför klokt. Naturligtvis ska alla lägenheter vara utrustade med brandvarnare. Brandsläckare och brandvarnare i varje trapphus borde också vara en självklarhet i alla bostadsrättsföreningar. En brandövning en gång per år i samband med till exempel höst- eller vårstädningen borde också ingå i arbetet med att förebygga bränder och i arbetet med att minimera konsekvenserna i händelse av en brand.

DET MÅNGA STYRELSER inte tänker på är att det är föreningen som ansvarar för lägenheternas ytskick vid bränder eller vattenskador orsakade av trycksatta vattenledningar. Kostnaden för eventuella åldersavdrag belastas föreningen och inte de enskilda lägenhetsinnehavarna som får nya ytskick. Något som säkert många medlemmar som inte berörts av branden kan uppleva som djupt orättvist eftersom de får vara med och bekosta åldersavdraget via årsavgiften. För att föreningen ska kunna få ersättning för åldersavdraget krävs att den som vållat till exempel en brand varit vårdslös eller oaktsam. Om det inte går att bevisa hamnar den slutliga kostnaden för åldersavdragen på föreningen, inte på lägenhetsinnehavarna som får ett nytt ytskick. Självrisken är normalt noll i föreningens fastighetsförsäkring vid brand. Men det är en liten tröst för föreningen om vårdslöshet eller oaktsamhet inte kan bevisas för den som vållat branden. En brand i ett flerbostadshus i en bostadsrättsförening kan därmed bli mycket kostsam och innebära att föreningen tvingas låna pengar för att kunna återställa lägenheterna i ursprungligt skick. Även om sannolikheten för brand är låg är konsekvensen av en brand ofta mycket kostsam. Att se över brandskyddet och investera i ett bra brandskydd i föreningens fastighet borde därför vara en självklarhet. Rådet till alla styrelser är att se över brandskyddet i föreningen, arbeta förebyggande med att besikta fastigheten och varje lägenhet regelbundet och säkerställ att föreningen har rätt fastighetsförsäkring. Är det inte redan gjort är det hög tid att göra det. Passa på nu i dessa budgettider att ta höjd för eventuella kostnader. Ett bra brandskydd och ett förebyggande arbete med att minimera risken för vattenskador ökar tryggheten och säkerheten och kan visa sig vara den bästa investeringen föreningen gjort. ■



Arturo Arques är privatekonom på Swedbank.

Hyresrätter kan inte ersätta bostadsrätter

Införande av bolånetak och amorteringskrav tillsammans med bankernas höga kalkylräntor har medfört att efterfrågan på bostadsrätter minskat. På kort sikt har det även byggts väl mycket för välbeställda hushåll i storstäder.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Behovet av nyproduktion av lägenheter är långsiktigt stort och kan inte enbart lösas genom nyproducerade hyresrätter eftersom det är en dyr boendeform, vilket begränsar efterfrågan. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter kommer därför att hämta sig, men vi får antagligen se en lugnare prisutveckling.

Priser på bostadsrätter har – efter många år av konstant stigande priser – haft en svagare utveckling. Detta gäller i synnerhet för nyproduktion i större städer som till exempel Stockholm och Uppsala. Det har byggts för mycket bostadsrätter för välbeställda hushåll det vill säga ett tillfälligt utbudsöverskott på denna delmarknad har uppstått som behöver tid för att anpassa sig. Samtidigt har vi ett stort strukturproblem på bostadsmarknaden där efterfrågan på ”billigt boende” är väsentligt större än utbudet. Detta är den stora utmaningen för dagens och kommande regeringar.

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

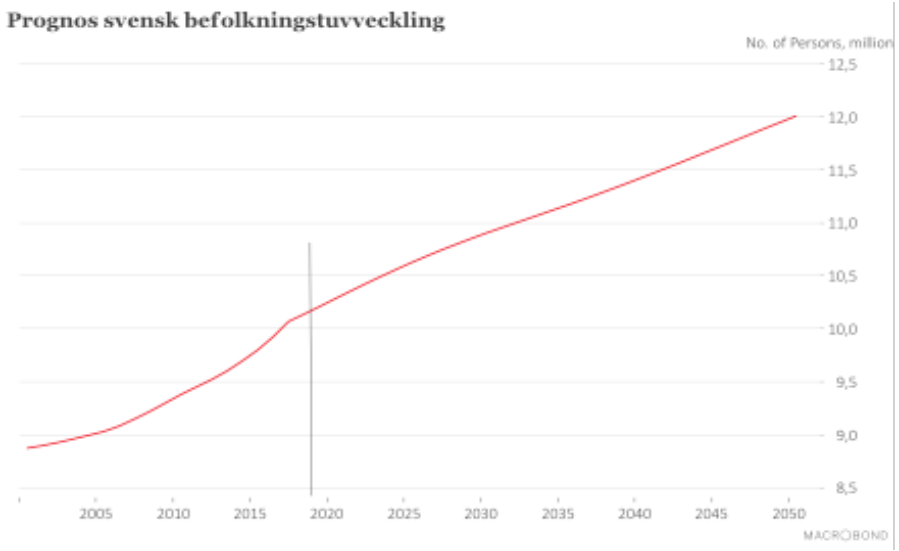
Bolånetak, amorteringskrav och bankernas höga kalkylräntor har medfört att priser på nyproducerade bostadsrätter och bostadsbyggandet fallit kraftigt på senare tid. De tre samverkande faktorerna påverkar framför allt unga hushåll, förstagångsköpare och hushåll som saknar kapital. Det blir till exempel stora problem för nybildade familjer i åldern 30–35 år. Sammantaget ger det problem för de svagaste på bostadsmarknaden som resulterar i minskad efterfrågan på bostadsrätter.

SJÄLVKLART ÄR AMORTERING en sund företeelse eftersom det i sig är att betrakta som ett sparande. Dessa nya regler, men kanske ännu mer bankernas höga kalkylräntor, har bidragit till att byggandet minskat kraftigt och kommer säkerligen att vara fortsatt svag de närmaste åren. Samtidigt växer den svenska befolkningen med ca 100 000 personer per år samtidigt som nya bostäder växer med ca 35 000 i nuläget. Enligt Boverket behövs det ca 70 000 nya lägenheter varje år för att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Figuren visar gällande prognos för svensk befolkningsutveckling och det är otvivelaktigt att det behövs ett ökande byggande av lägenheter/egna hem.

Det är inte troligt att nyproducerade hyresrätter kommer att möta detta behov i storstäder eftersom det är en dyr boendeform det vill säga hyran blir hög eftersom det är en hög produktionskostnad, och självklart vill ägaren ha betalt för satsat kapital. Detta boende efterfrågas i första hand inte av hushåll med lägre inkomster eller låg förmögenhet. Med dagens låga räntor blir den löpande kostnaden lägre för bostadsrätter än för nyproducerade hyresrätter. Slutsatsen kan bara bli att efterfrågan på nyproducerade hyresrätter kommer att vara fortsatt låg.

Med andra ord klarar inte nyproduktioner av hyresrätter att möta det ökade behovet av boende det vill säga, det kommer fortsatt att behöva byggas bostadsrätter. Det är en tillfällig efterfrågeminskning i storstäder men behovet finns långsiktigt. Med andra ord blir det svårt att bli alltför pessimistisk på bostadsrättsmarknaden, särskilt som räntor kan förväntas fortsätta vara extremt låga, även om de kan väntas stiga något.

Det behövs en helhetssyn från politiskt håll rörande bostadsmarknadens funktionssätt. Den relevanta frågeställningen är hur ekonomiskt svaga hushåll ska kunna efterfråga boende? Man behöver inte vara synsk för att inse att bostäder kommer att byggas längre ut från city, boendet blir i mindre kvm-yta och att byggande behöver – totalt sett – kosta mindre. Politiker, kommuner och entreprenörer behöver samarbeta för att lösa ovan nämnda problem. ■



Att beställa en entreprenad

Det kan verka stort, komplext och främmande att handla upp ett stambyte eller en fasadrenovering. Oavsett om man tar hjälp av ett proffs eller väljer att leda projektet själv kommer här en snabbkurs i det mest väsentliga att ta i beaktande som beställare av en entreprenad.

När någon kommer till mig med ett entreprenadrättsligt spörsmål inleder jag alltid med två frågor. Det spelar ingen roll om det rör sig om en professionell beställare eller en konsument, liten eller stor entreprenad eller vem entreprenören är. Det spelar heller ingen roll vad parterna tvistar om, bakgrund eller omständigheter i sak. Frågorna är; finns det ett avtal och hur mycket pengar håller du inne?

Mitt råd är att i avtalet lägga stor vikt vid betalplanen. Koppla betalplanen mot en tidplan, sätt upp tydliga deltider och sluttid i kontraktet samt koppla betalning till godkänt färdigställande av avskiljbara moment. En beställare som har avtalat en bra betalplan har kontroll över entreprenaden och entreprenören på ett helt annat sätt än den som inte har det. Se alltid till att hålla inne åtminstone tio procent av kontraktssumman till efter godkänd slutbesiktning.

ACCEPTERA INTE förskottsbetalning. Var uppmärksam på att betalplanen inte blir ”framtung”, det vill säga att den del av kontraktssumman som betalas ut, inte står i relation till värdet av det material och arbete som upparbetats i entreprenaden. Tvärtom ska en bra betalplan vara en aning baktung.

Som exempel kan nämnas en balkongentreprenad. Entreprenören vill ha fyrtio procent betalt när balkongmaterialet har levererats, trettio procent när byggnadsställning är rest och resterande trettio procent när balkongerna är monterade. Du som beställare borde istället lägga upp det så att entreprenören får motsvarande värdet av material och byggnadsställning betalt när balkongmaterialet är levererat samt byggnadsställning är rest, därefter löpande betalt motsvarande upparbetat värde när en definierad andel balkonger är färdiga vid ett antal lyft, upp till totalt nittio procent av kontraktssumman. Resterande tio procent betalas ut efter godkänd slutbesiktning samt efter att alla anmärkningar från besiktningen är åtgärdade.

BETALA BARA FÖR faktiskt utförda och korrekta arbeten. Med de pengar du håller inne har du möjlighet att på ett eller annat sätt få entreprenaden färdigställd i kontraktsenligt skick. Antingen genom att entreprenören utför arbetena korrekt för att få betalt, eller att få entreprenaden korrekt utförd av en annan entreprenör på den dåliga entreprenörens bekostnad. Du löper alltså mindre risk att få betala två gånger för samma sak, samtidigt som du har ett bra påtryckningsmedel att få entreprenaden färdigställd inom rimlig tid. Det är mycket fördelaktigare att åberopa en motfordran kvittningsvis än att behöva kräva återbetalning av redan utbetalt belopp för det fall det visar sig att entreprenaden inte utförts kontraktsenligt.

En tredje punkt som är av synnerligen vikt i avtalet är kontraktstidens utgång. Slarva inte med den. Det ska klart och tydligt framgå när entreprenaden skall vara tillgänglig för slutbesiktning. Koppla också ett överskridande av kontraktstiden till ett vite. Kontraktstidens utgång är central inom entreprenadjuridiken och det finns en mängd rättsliga följder som är kopplade till den. En beställare som inte varit noga med att fastställa kontraktstidens utgång i avtal löper risk att råka ut för problemet med en entreprenad som blir stillastående under långa tidsperioder, och en entreprenör som kanske lägger mer krut på att färdigställa andra projekt där han hotas av vite om han blir försenad.

TILL SIST VILL JAG slå ett slag för att avtala om att AB 04 eller ABT 06 ska gälla för entreprenaden. AB 04 gäller vid så kallade utförandeentreprenader, det vill säga entreprenören utför arbete enligt de ritningar och anvisningar ni som beställare föreskriver ska gälla för entreprenaden. ABT 06 gäller vid totalentreprenader, det vill säga ni som beställare ställer krav på vilken funktion entreprenaden ska ha, och entreprenören ansvarar för projektering och teknisk lösning för att uppnå avtalad funktion. Ingen av entreprenadformerna behöver vara helt renodlad. Det går också att avtala om att ABT 06 ska gälla, men att det ska byggas enligt bygglovshandlingarna, med ett visst utseende som ni har bestämt. När det sedan kommer till vilken infästning som krävs i fasaden med mera, kan det lämnas över till entreprenörens funktionsansvar. Entreprenören kan alltså svara för en viss funktion men även för ett visst utförande.

Om man använder sig av något av standardavtalen ovan får man på köpet ett färdigt väl inarbetat och väl avvägt avtalspaket till ert avtal som täcker in allt från hinder, ändringsarbeten, ansvar, tvistelösning, ekonomi, besiktning och mer. Lycka till med framtida entreprenadprojekt! ■

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

STYRELSE-ARBETET

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning



Så bör jäv hanteras

Det är inte helt ovanligt att styrelsemedlemmar gör arbete i föreningen som sedan faktureras från eget bolag eller från en nära släktings bolag. Detta är dock inte lämpligt utan kan ses som en jävsituation.

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

Jäv är när man som beslutsfattare sätter sina egna intressen före föreningens intresse.

– Det som är vanligt är att en styrelsemedlem erbjuder sig att utföra arbete i föreningen genom sitt bolag eller en nära släktings bolag, arbete som sedan faktureras från bolaget. Det kan handla om exempelvis förvaltningstjänster som målning eller städning. Detta är inte lämpligt och kan betraktas som att en jävsituation har uppstått, säger Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko.

MED ROLLEN SOM styrelseledamot följer en allmän lojalitetsplikt gentemot föreningen och man har ett sysslomannaansvar, en vårdplikt. Det betyder att man hela tiden ska se till föreningens bästa och att man fattar de beslut som gynnar föreningen. Det innebär också att styrelsen inte är ett kollektiv, att man inte fattar beslut som grupp utan att var och en i styrelsen har ett eget personligt ansvar.

MÅNGA GÅNGER kan det vara svårt för medlemmarna att avgöra om det föreligger jäv och det är inte ofta som jäv upptäcks i en bostadsrättsförening.

– I mindre föreningar med färre medlemmar där man oftast känner varandra bättre kan det vara lättare att se att en jävsituation har uppkommit, säger Christina Fregne.

Det finns inget enkelt svar på frågan om vad som händer om det uppdagas att det förekommit jäv i en bostadsrättsförenings styrelse.

– Är det så att någon av föreningens medlemmar har uppmärksammat att det förekommit jäv och som konsekvens av detta inte ger ansvarsfrihet åt styrelsen på stämman. Då kan föreningens medlemmar ställa krav på ledamöterna att betala den skada de har orsakat föreningen.

Om någon ledamot sagt nej till beslutet, när det togs i styrelsen, om att till exempel anlita en styrelsemedlem för ett uppdrag behöver den personen inte vara med och betala den skada som uppstått.

– Det är då viktigt att ledamoten då skriver sig som skiljaktig och att detta tas till protokollet, säger Christina Fregne. ■

Mikael är certifierad att skydda mot både matos och inbrottstjuvar.

Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.



Säkerhetsdörr Daloc S43

En svensktillverkad säkerhetsdörr från Daloc skyddar dig inte bara mot inbrott, brand och oljud från trapphuset. Den stänger också ute oönskade dofter, som t ex matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför Mikael eller någon annan av våra certifierade installatörer. Vi finns nära dig över hela Sverige.

Hitta din dörr och installatör på secor.se

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Tänk på det här inför årsstämman



Det är säsong för årsstämma i många föreningar. Vad bör man tänka på inför stämman och hur förbereds den så att den blir effektiv och för arbetet framåt för medlemmarnas och föreningens bästa? Här bjuder Adrian Collins på flera bra tips.

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

Mycket av arbetet som görs under verksamhetsåret kulminerar på årsstämman, där beslut fattas om förberedda frågor och underlag. Ju bättre förberedelser och dokumenterade underlag som tillhandahållits medlemmarna i förväg – ju bättre stämma.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Varje medlem har rätt att delta och varje medlem har en röst om inte stadgarna säger något annat. I stadgarna ska det framgå hur och när kallelse ska skickas till medlemmarna och det är tidigast sex veckor före och inte senare än fyra veckor före stämman. Viss avvikelse kan förekomma om det framgår av stadgarna. Det står i lagen att medlemmarna ska kallas per post – men det går också bra med e-post om stämman så beslutat. Det vanligaste är nog att man delar ut det materialet i samtligas brevlådor. I kallelsen ska det framgå vilka ärenden som ska behandlas under mötet samt tid och plats. I praktiken är det oftast så att man sänder ut dagordningen. Det är inte tillåtet för stämman att fatta beslut om annat än det som finns i kallelsen.

Årsredovisningen ska finnas tillgänglig senast två veckor före stämman men det är såklart bra om den går ut med kallelsen eller delas ut till alla i god tid före mötet. Krav på anmälan kan finnas – men det är då enbart av praktiska skäl.

Det är viktigt att som medlem delta och utöva sitt inflytande på årsstämman – det är egentligen den enda rätt man har som medlem. Kan man inte närvara kan man lämna fullmakt till en annan person. En person kan inte ha fullmakt från fler än en medlem för att motverka att någon enskild ska kunna samla ihop fullmakter för att driva igenom en fråga eller ett beslut.

VILL MAN FÖRESLÅ NÅGOT eller lyfta någon specifik fråga som inte finns på kallelsen kan man ställa en motion till årsstämman. Den ska vara inne i god tid före kallelsen, enligt vad som framgår av stadgarna, och man kan motionera själv eller tillsammans med andra medlemmar. En vaken och omsorgsfull styrelse påminner om när tiden för motioner går ut då det ofta är rätt tidigt på året. En god förening med aktiva och engagerade med-



lemmar använder sig av möjligheten att skicka in motioner – det är det bästa sättet att påverka sin förening. En motion ska innehålla en bakgrundsbeskrivning och ett yrkande – det räcker inte med en lapp med till exempel texten ”jag tycker att vi ska förbjuda rökning på balkongerna”.

Finns inte årsredovisningen på plats med samtliga underskrifter och påskrift av revisorer kan den inte behandlas och det måste till en extrastämma. Har kallelse inte gått ut i tid eller annat formalifel begåtts kan stämman ogiltigförklaras om en medlem så vill.

Extrastämma kan påkallas av revisor eller av styrelsen. Även medlemmar kan påkalla extrastämma, skriftligt och med motivering, om minst en tiondel så vill. Om giltig begäran om extrastämma inkommit är styrelsen skyldig att kalla till en inom två veckor, och den ska hållas inom sex veckor.

Ett skriftligt, gärna fylligt, justerat protokoll ska finnas hos medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

***Tips**: På bolagsverket.se finns mallar till kallelser och protokoll att ladda ner.*

AGENDA PÅ STÄMMAN

Föreningsstämman beslutar oftast om dessa huvudpunkter:

- Styrelsens sammansättning.
- Ansvarsfrihet för styrelsen.
- Revisorer.
- Ändring av stadgarna.
- Fastställande av resultat och balansräkning.
- Eventuella propositioner från styrelsen.
- Eventuella motioner från medlemmarna.
- Övriga frågor. Här kan inte fattas beslut utan det blir bara en diskussionspunkt.



Viktigt att tänka på vid uthyrning

Mardrömmen för en bostadsrättsförening är att få in en lokalhyresgäst som har mörkat sin verkliga verksamhet och utgett sig för att syssla med något annat, som inte betalar hyran i tid eller som upprepat stör omgivningen på olika sätt.

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

För att en styrelse inte ska få lokalhyresgäster som blir ett aber för föreningen är det viktigt att ta reda på så mycket som möjligt om den nya hyresgästen. Detta ska man göra innan kontraktet är påskrivet och inflyttning står för dörren.

– Som styrelse måste man göra en bedömning av bolaget, först och främst ta en kreditupplysning men också fråga efter referenser från tidigare hyresvärdar som bolaget hyrt av. Men att få referenser när det rör sig om en överlåtelse av verksamhet kan vara svårare, säger Rikard Wahlstrand som arbetat mycket med lokalhyresfrågor inom organisationen Bostadsrätterna.

När föreningen hyr ut en ledig lokal direkt och det inte handlar om en överlåtelse av verksamhet är det lättare att ställa krav. Det är också viktigt att i avtalet skriva exakt vilket ändamål lokalen är till för.

– Det räcker inte bara med att skriva ”butik” i avtalet utan man bör skriva att det exempelvis handlar om en blomsteraf-



Ska lokalen hyras ut till en blomsterbutik eller kanske en klädbutik? Det är viktigt att skriva in i avtalat exakt vad ändamålet för lokalen ska vara.

får eller en klädbutik. Då har bolaget det svårare att överlåta lokalen till vem som helst.

Om föreningen vill säga upp en lokalhyresgäst, om det till exempel släpar efter med månadshyran, hur ska styrelsen agera då?

– Om hyresgästen dröjer med att betala hyran med mer än två dagar kan och bör hyresvärden säga upp hyresgästen. Hyresgästen har då två veckor på sig att betala från det att delgivning sker, den så kallade återvinningsfristen. Betalar inte hyresgästen är lokalen förverkad och hyresvärden kan begära handräckning hos kronofogden med uppsägningen som grund och slutligen avhyser kronofogden hyresgästen, säger Rikard Wahlstrand.

Vid en förverkandeprocess har hyresgästen inte rätt till skadestånd. Grund för förverkandet kan exempelvis vara betalningsdröjsmål eller användning av lokalen för annat än avsett ändamål. ■

Tvärstopp eller bara dålig lukt och bubblande avlopp?

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

GR AVLOPPSRENSNING

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

JOURNUMMER! 08-795 75 10

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

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

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

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

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



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

SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!

AARSLEFF

Tre saker att tänka på när fastighetens ledningar behöver renoveras



1 Trygghet

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

2 Kvalitet

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

3 Effektivitet

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

Läs mer på: www.aarsleff.se

TEKNIK

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED



Nu testas framtidens smarta boende

Många system i våra hem är gamla och förlegade. Jonas Anund Vogel, föreståndare på KTH Live-In lab, menar att det är hög tid att anpassa byggnaderna till det nya samhälle vi lever i. Ett sätt är att via sensorer samla in data i våra bostäder och använda denna på ett intelligent sätt. Det är bland annat det som görs i fyra smarta KTH-lägenheter i Stockholm där studenter från KTH, Kungliga Tekniska Högskolan, bor.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**



Lägenheterna utgör en av fyra testbäddar, en miljö där företag och forskare i samverkan med aktörer inom ett utvalt område kan testa nya idéer i praktisk verklighet redan under utvecklingsfasen. I tillhörande undercentral samt kontor visas hur idéer och ny teknik fungerar och samspelar med människan. Detta för att beslutsfattare inom branschen ska våga välja nya lösningar istället för gamla och energislösande. I lägenheterna sitter sensorer som bland annat registrerar vattenförbrukning och lufttemperatur. Men det går också att exempelvis mäta de boendes alkoholnivå med hjälp av en så kallad VOC-mätare och se hur många som befinner sig i lägenheten genom att mäta koldioxidhalten. All data samlas, kontrolleras och testas i undercentralen. Tanken är att studenter, företag och forskare ska använda testbädden för forskning kring ny teknik, beteende och levnadsvanor och att detta sedan ska mynna ut i ett nytt sätt att bygga och använda byggnader.



Jonas Anund Vogel, föreståndare på KTH Live-In lab.

– Den data som nu samlas i testlägenheterna ska i steg två prövas i två nya byggnader i Uppsala. Man kommer att bygga en ”dum” och en ”smart” byggnad och se vilka skillnaderna blir utifrån energisynpunkt. Duschar man kortare tid om vattnet bara rinner en minut och tjugo sekunder i taget, om man vet vad varje minut duschande kostar?

ETT PROBLEM IDAG är att vi bygger nytt enligt ålderdomliga synsätt och regelverk när det gäller bland annat värme, ventilation, el och geometri. Förr kunde man till exempel inte mäta ventilation i realtid så man tog fram nyckeltal baserat på studier i dåtidens mer otäta byggnader.

– De passar inte dagens täta byggnader. Nyckeltalen kanske är bra för en person, men inte om man är flera i ett rum samtidigt. Vi spenderar två tredjedelar av vårt liv inomhus, och en stor del av denna i dålig luft. Hade vi istället satt in en mätare och haft en variabel ventilation så hade i alla fall det problemet varit löst, säger Jonas Anund Vogel.

FRAMTIDEN HANDLAR OM att bo både bekvämt och smart. Att inte bara tänka på sig själv utan på sig själv som en del av ett större sammanhang. Men då krävs också ett sammankopplat system som länkar ihop behov och efterfrågan. Finns det ett överflöd av varmvatten inom fastigheten skulle ett sammankopplat system kunna skicka

ut information till boende som uppmanar till exempelvis dusch och tvätt.

– I en bostadsrättsförening kanske en majoritet arbetar åtta till fem och duschar därför klockan sju på morgonen. Om nästan alla duschar samma tid så måste föreningen ha tillgång till en stor tank med varmvatten. Om någon duschar en kvart tidigare och någon en kvart senare, så kan behovet av vattenlagring minimeras och effekttoppar kapas, säger han.

I framtidens hållbara bostäder är ”Internet of Things”, nätverk av fysiska produkter, och ”Internet of Energy”, där energi genereras, delas och används lokalt som nationellt, självklara delar.

– Om tio år så tror jag att det sker per automatik i de nyaste och modernaste hemmen, mer utbrett dröjer det nog ytterligare tio år. ■





Lägre kostnader med gemensam el

Den främsta fördelen när brf Solhöjden införde gemensam el är de lägre elkostnaderna. För de boende har det även blivit enklare att hantera fakturorna.

AV **MAJ STABERG-DALMAN**



Johan Nordström, ordförande för bostadsrättsföreningen Solhöjden.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden består av 84 lägenheter fördelade på tre bostadshus. 2015 införde de gemensam el. Innan dess betalade varje hushåll en avgift för sin elförbrukning, på ett mer traditionellt sätt, till två olika leverantörer. Föreningen hade även tre ytterligare abonnemang för den el som används till belysning, hissar och tvättstuga – ett för varje hus. Det gjorde att bland annat hanteringen av fakturorna blev tidsödande. När 87 abonnemang till slut bara blev tre var det en lättnad för hela föreningen.

Själva införandet av den gemensamma elen var heller inte så tidskrävande för styrelsen som man kanske hade kunnat tro.

– Det stora jobbet var att få svar på alla våra frågor inför

sammanställningen av informationen till medlemmarna, berättar Johan Nordström, ordförande för bostadsrättsföreningen Solhöjden.

RIKSBYGGEN, SOM FÖRVALTAR och sköter föreningens egendom, tog in offerter från två olika leverantörer och presenterade dessa för styrelsen. Då offerterna var snarlika föll valet på Cewe Mätteknik. De hade redan en färdig integration mot Riksbyggens ekonomisystem för inrapportering av mätarställningar och debitering av förbrukad el. En elmätare installerades i varje lägenhet och numera betalas elförbrukningen på samma avi som månadsavgiften.

– Det enda som egentligen krånglade var att Cewe Mätteknik fick sätta en extra mätpunkt i ett av våra hus men det kostade inget extra. Den egentliga tiden det tog berodde på vår bredbandsleverantör som tog tid på sig att aktivera internetanslutningen för den extra mätpunkten.

DE EKONOMISKA KALKYLER som togs fram innan omvandlingen till gemensam el har stämt väl överens med hur det har blivit. Förutom lägre kostnader för elen, har man fått flera andra fördelar.

– Det har även blivit enklare då de boende slipper två fakturor. Ytterligare en fördel är att vi har en annan förhandlingskraft mot elbolagen och kan förhandla ner kilowatt-priset då vi har alla medlemmars förbrukning i ryggen i förhandlingarna med elbolagen.

SÅ FUNGERAR GEMENSAM EL

Gemensam el kan spara många tusenlappar. Dessutom får föreningen bättre förutsättningar till förhandling.

De flesta nyproducerade lägenheter byggs med gemensam el. Ofta är det även enkelt att gå över till gemensam el för befintliga bostadsrättsföreningar. Fördelarna är flera men det är viktigt att varje lägenhet fortsätter att ha separata elmätare. Anledningen är att man vill kunna mäta vad varje lägenhet gör av med för att minska risken för orättvisa. I fall där föreningen enbart har en mätpunkt har man märkt av en ökning av elanvändningen.

Beslut om gemensam el ska ske via röstning. En styrelse får inte besluta om detta själva. Tänk på att allas önskemål kan vara svåra att tillgodose med gemensam el eftersom medlemmarna inte själva kan välja elavtal, någon kanske vill att elen ska vara billig medan andra vill att den ska vara miljövänlig. Om elmätarna går sönder behöver föreningen ersätta dessa. Detta bör man dock räkna in i sin ekonomiska kalkyl.

Källa: Energiporten.se & Brfsolhojden.se

Den enda nackdel med det nya systemet är att elförbrukningen kommer med tre månaders fördröjning, de aviseras kvartalsvis, på grund av Riksbyggens ekonomisystem.

– Det är knappt någon nackdel utan bara att vi informerar medlemmen om detta vid en försäljning av bostaden, säger Johan Nordström. ■

DAHL

Välkommen till Dahl

Dahl Sverige AB är Sveriges ledande handelsbolag i VVS-branschen, med snart 100 års erfarenhet. Här ingår också Mark & VA, Industri, Fastighet och Kyla.

”Vi finns till för dig för att underlätta din vardag – och hjälpa dig att utöka din affär.”

Hos oss hittar du mer än 30 000 produkter och mängder av tjänster och erbjudanden. Vårt stora supportlager i Järfälla levererar till 1 600 orter – dagligen. Snart också till dig?

Är du nyfiken redan nu? Titta in på vår webb, www.dahl.se. Du är självklart också välkommen in i någon av våra butiker. De kallas DahlCenter, och totalt finns ett 70-tal över hela Sverige – från Ystad i söder till Kiruna i norr.

Tillsammans är vi drygt 1 000 medarbetare som gör allt vad vi kan för att du ska uppleva oss som tillgängliga, tillförlitliga och kompetenta. Något som också är våra tre ledord.

Med vänliga hälsningar personalen på Dahl



CHECKLISTA INFÖR VÅREN

- Boka utemiljöinventering av certifierad besiktningsman.
- Boka lekplatsbesiktning av certifierad besiktningsman.
- Boka eventuell annan besiktning av fasad, balkonger med mera.
- Forsla bort grus.
- Beskär buskar och träd.
- Rensa i rabatter och plantera nytt.
- Rensa och vänd sanden i sandlådor.
- Se över om något behöver repareras.
- Rensa stuprörens lövsilar.
- Se över alla gemensamma utrymmen: tvättstuga, soprum, källare, vind.

Vårstädning till både nytta och nöje

Med våren kommer solen – och behovet av att vårstäda och fräscha upp. De flesta bostadsrättsföreningar gör det till en gemensam aktivitet med inslag av både nytta och nöje.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Vårt långa vinterhalvår sliter på miljöerna både inomhus och utomhus. Därför är det bra att kicka igång våren med en gemensam fixardag då grus och löv sopas bort, stuprörens lövsilar töms och lekplatser ses över. Sköter medlemmarna detta själva behöver inte lika mycket läggas ut på entreprenad vilket kan hålla nere boendekostnaderna.

Fixardagarna har också en social aspekt. När lägenheterna på nuvarande bostadsrättsföreningen Staren 1 i Vällingby var hyresrätter var det många av grannarna som bara hade hejat lite snabbt på varandra i trappuppgången. Nu känner de varandra på ett helt annat sätt.

– Vi lockar ett femtiotal till vår- och höstfixardagar. Förutom att städa och röja undan så grillar vi korv och fikar. Vi brukar också ha en utlottning av fem trisslotter bland de som deltar. Det brukar vara väldigt uppskattat, säger Anders Sätterberg, ordförande i BRF Staren 1.

Bostadsrättsföreningen är ansvarig för alla eventuella olyckor som sker på föreningens mark och som kan härledas till bristande skötsel eller underhåll av utemiljön. Därför är det viktigt att regelbundet anlita en godkänd besiktningsman för inventering av utemiljö och lekplatser.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BESTÅR av 76 lägenheter i radhus, vilket innebär att föreningen förvaltar mer mark än bostadsyta. De lägger därför ut en del markarbeten på entreprenad, bland annat att sopa sand och ta hand om grönytor och buskage. Men det är mycket annat som medlemmarna kan göra själva. Anders nämner till exempel att rensa och vända sanden i sandlådor, se till att lekplatserna är hela och rena, sopa bort löv från parkeringen, rensa rabatterna vid



TIPS FÖR ATT LOCKA BOENDE ATT HJÄLPA TILL

- Skicka en trevlig inbjudan till alla så att man känner sig välkommen.
- Ha bra redskap och handskar tillgängliga så att arbetet blir lättare.
- Bjud på något gott och trevligt till alla som deltar.
- Låt de boende i största möjliga mån välja den uppgift som de är mest bekväma med, någon kanske tycker bättre om trädgårdsarbete än att städa.

uteplatser, tvätta av gemensamma staket och putsa papperskorgar.

Under vårstädningen brukar bostadsrättsföreningen Staren 1 också passa på att forsla bort gamla grejor som dumpats och vissa år tas en container till området där de boende kan slänga grovsopor. Har föreningen ett specialprojekt på agendan så brukar en grupp passa på att göra detta under vårstädardagen, till exempel att måla nya parkeringslinjer eller montera ner delar av lekplatser som inte ska vara kvar. De boende storstädar också källarutrymmen, soprum och tvättstuga.

– Man vårdar sakerna på ett bättre sätt när man är med och sköter om dem. Det märker vi tydligt. Tidigare hade vi en firma som städade tvättstugan en dag i veckan, men då var det många som inte brydde sig om att städa särskilt bra efter sig eftersom firman ändå skulle dit. Inte så kul för den som skulle tvätta sist under veckan. Efter att vi bestämde oss för att storstäda tillsammans höst och vår och sedan låta varje hyresgäst städa efter att ha tvättat så har det fungerat mycket bättre, avslutar Anders. ■

1675

bostadsrätts-
föreningar
kan inte
ha fel...

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

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

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

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE
OCH SKADEKONSULTER

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



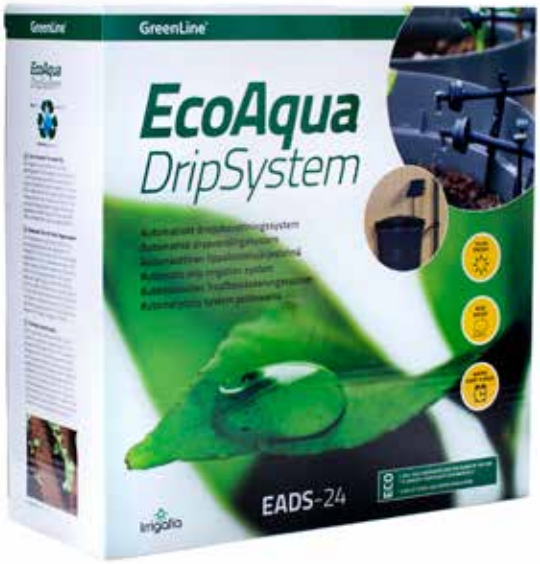
Grensax för tät vegetation
Med justerbart handtag och en längd på 117 cm är den nya grensaxen Slimcut perfekt för tätt buskage. Handtaget behöver inte öppnas i snittrörelsen och den har extra smidigt kaphuvud.
gardena.com



Fasadskiva med struktur
Cembrit Patina Roughs nya fasadskiva, med sandblästrad yta i fibercement, ger struktur och ett levande intryck. Fasadskivan ger stor motståndskraft mot slitage, fukt och smuts.
cembrit.se



För en bättre miljö
Krukorna i serien Paulina är tillverkade i 100 procent återvunnen plast och har långtidsbevattning. Ett bra val för miljön.
orthexgroup.se



Enklare bevattning
Spara på det dyrbara dricksvattnet och installera ett solcellsdrivet bevattningssystem för föreningens gröna ytor. Enkelt och smidigt.
greenline.eu

Lackfärg för slitstarka ytor
Servalac Finess från Alcro har utökats med glanserna helmatt och blank. Lackfärgerna är vattenburna, lätta att hantera och skapar en hård och tålig yta.
alcro.se



LIVET

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Avloppsteknik Svenska AB

BRANDEXPERTEN
Heltäckande på säkerhet





Nya hissar underlättar för de boende

I bostadsrättsföreningen Hackspetten i Upplands Väsby har man länge funderat på att installera hissar. Men först efter att tekniken blev mer tillgänglig beslöt föreningen att göra slag i saken.

AV **JENNY FAGERLUND**

Redan för några år sedan tog styrelsen i bostadsrättsföreningen Hackspetten emot en motion från en medlem, som handlade om att installera hissar. Men efter att en projektgrupp undersökt vilka möjligheter som fanns röstades motionen ner.

– Motionen var uppe på en extrastämma men blev nedröstad eftersom det bland annat skulle bli för dyrt, säger Sven Hedlund, ordförande i bostadsrättsföreningen Hackspetten.

Föreningen har trettiosex portuppgångar fördelat på fyra fastigheter som alla är byggda i slutet av 60-talet. Varje portuppgång har upp till fyra våningar och utan hissar upplevde många att det var besvärligt att ta sig till och från sina lägenheter.

– Vi har bland annat många äldre och barnfamiljer som ville ha hissar då det stundvis är besvärligt för dem att ta sig upp och ner för trapporna.

Efter några år skickades en ny motion till styrelsen. Och än en gång fick de i uppdrag av årsstämman att undersöka om det var möjligt att installera hissar i portuppgångarna. Den här gången visade det sig att byggtekniken hade

utvecklats och att det inte krävdes lika mycket ingrepp på fastigheten som tidigare.

– Det som var avgörande var att vi slipper ha en hissgrop under hissen. Vi ansökte även om statligt bidrag från Boverket vilket vi fick beviljat. De sakerna sammantaget gjorde att motionen gick igenom på extrastämman, säger Sven Hedlund och berättar att föreningen även tog hjälp av HSB för att ta fram en ekonomisk kalkyl och femårsprognos.

– De boende var oroade över hur hissarna skulle påverka deras ekonomi men den ekonomiska kalkylen visade att vi inte behövde justera avgifterna på grund av hissarna.

Själva valet av hissinstallatör föll på hissföretaget Kone då de erbjuder en hisslösning för befintliga fastigheter. Från att motionen kom in till styrelsen till att föreningen fattade ett beslut på extrastämman tog det ungefär ett och ett halvt år. I dagsläget är fyra hissar klara och hissinstallationerna beräknas pågå under hela 2019.

Vilken respons har ni fått från de boende?
– De flesta är positiva och frågar när hissarna kommer.

Vilket arbete måste ni i styrelsen lägga ner på detta?
– Vi har regelbundna byggmöten med Kone och de har i sin tur kontakt med alla underleverantörer. Sedan har vi använt de olika entreprenörerna för andra, mindre arbeten som uppfräschning av trapphusen.

På frågan om det har uppstått några problem berättar Sven Hedlund att arbetet varit relativt friktionsfritt. Men visst har några av de boende uppfattat hissinstallationerna som störande till och från, då det ibland uppstår en del höga ljud samt dammar i trapphuset. För att alla medlemmar ska ha koll är styrelsen noga med att ge regelbunden information om vad som händer. Även Kone informerar de boende när det till exempel ska utföras el-dragningar eller trapphussågningar.

Vad kostar det att installera hissar?
– Ungefär en miljon per trapphus. Men bostadsrättsföreningen räknar med att det är en god investering och att det blir lättare att bo här när tillgängligheten ökar. ■



Sven Hedlunds tips till andra föreningar som funderar på att installera hiss:

1. Ta hjälp av en expert som kan titta på och undersöka om det fungerar att installera hiss fastigheten.
2. Räkna på ekonomin. Även om det är roligt att få hiss är det inte kul att behöva höja avgifterna för mycket.

Sju frågor till Mikael Kallo, hissexpert på Kone



Hur ser er hisslösning ut?
– Traditionellt sett tar de flesta företag fram hisslösningar som är avsedda för nybyggen. Men vi har utgått från befintliga fastigheter och konstruerat vår hisslösning utifrån det. Bland annat har vi tagit bort behovet av en grop under hissen vilket innebär att man inte behöver gräva eller spränga under hissen. Med de här hissarna behöver man inte heller något maskinrum. Hissarna kräver minimalt med utrymme i trapphuset och kan installeras i nästan alla byggnader. De har självbärande schakt som innebär att man inte behöver bygga några väggar runt omkring.

Hur säkra är de här hissarna?
– De uppfyller alla gällande säkerhetsföreskrifter samt konstruktionsnormer och ska även, liksom alla hissar, säkerhetsbesiktigas en gång per år.

Hur vanligt är det att man installerar hissar i befintliga fastigheter?
– Att efterinstallera hissar har länge varit en komplicerad process, men under senare år har byggtekniken förenklats avsevärt genom att det har tagits fram nya, bättre anpassade hisslösningar. Dessutom finns det numera statligt stöd att söka från Boverket. Vi hoppas därför att fler vill installera hissar i befintliga byggnader då det nu är mindre krångligt och mer ekonomiskt.

Varför ska man ha hiss i huset?
– Många vill inte bo i ett hus utan hiss. En hiss är en av de viktigaste faktorerna vid köp av bostadsrätt och kan därför öka värdet på fastigheten. Lägenheterna blir dessutom tillgängliga för alla.

Vad är viktigt att tänka på om man vill installera en hiss?
– Tänk på att anlita en entreprenör som är pålitlig, har referenser, och att de kan erbjuda en helhetslösning. Entreprenören bör även följa och arbeta efter ”allmänna bestämmelser ABT 06”, vilket är en branschstandard för totalentreprenader. Se även till att få en ordentlig offert med tydlig ansvarsfördelning och att de som eventuellt ska göra arbetet kommer ut på plats i ett tidigt skede och tittar på vilka förutsättningar som finns.

Vilka utmaningar finns när man installerar hissar i en befintlig bostadsrättsförening?
– Det varierar från fall till fall. Tanken är ju att människorna som bor i husen ska kunna bo kvar trots arbetet, men det kan hända att det blir sporadiska avstängningar som varar några tiotals minuter åt gången. Målet är att alltid hålla trapphuset tillgängligt medan vi arbetar och att det inte blir för mycket buller eller damm.

Något annat som är bra att tänka på när man funderar på att skaffa hiss?
– Jag tycker att man ska se det här som en långsiktig investering och inte rygga tillbaka för kostnaden eftersom den tekniska livslängden är beräknad till minst 25 år. ■



Pekka Heino, tidigare programledare för Go'kväll på SVT och nu bland annat frilansande moderator har bott i flera bostadsrättsföreningar och har erfarenhet av styrelsearbete.



Olika syn i styrelsen på vikten av renoveringar

Trots att bostadsrättsföreningen var så gott som var skuldfri protesterades det alltid när en renovering skulle göras. –Vi hade olika syn på hur fastigheten skulle skötas. Vi nyinflyttade mot de som bott där länge. Som ommålning av trapphusen som inte hade gjorts på ett bra tag, berättar Pekka Heino om när han bodde i en bostadsrätts-förening på Östermalm i Stockholm.

TEXT OCH FOTO: **MAJ STABERG-DALMAN**

Pekka Heino, tidigare programledare för Go'kväll på SVT och nu bland annat frilansande moderator, har bott i flera bostadsrättsföreningar och har erfarenhet av styrelsearbete. För det mesta har hans man Erik tagit på sig ledamotrollen och med så stort engagemang att Pekka har känt sig tvungen att gå in och avlasta honom för att inte deras familjeliv ska bli lidande. Nu när de bor på Hantverkargatan på Östra Kungsholmen i en förening med endast 32 lägenheter är det nästan ett måste att i alla fall sitta i styrelsen någon period.

Under tio års tid bodde Pekka Heino på Östermalm i en vindsvåning. Något han drömt om under lång tid. Bostadsrättsförening hade många stora, tjusiga våningar medan Pekka Heino bodde tillsammans med sin partner Erik i en liten, relativt nyinredd vindsvåning.

– Vi kände oss lite som "kusinen från landet" som bodde där lite på nåder då de flesta i huset hade bott där i många, många år. Trots att föreningen var så gott som skuldfri var det alltid protester när en renovering skulle göras. Vi hade olika syn på hur fastigheten skulle skötas, vi nyinflyttade mot de som bott där länge.

– Som ommålning av trapphusen som inte hade gjorts på ett bra tag. "Vi gjorde ju detta för 20 år sedan, det räcker väl?" lät det från det gamla gardet i föreningen. Efter många turer fram och tillbaka så genomfördes målningen men fortfarande under en lång tid så klagade folk om att ommålningen hade varit en onödig kostnad.

NU BOR PEKKA HEINO några minuters promenadväg från Norr Mälarstrand där båtarnas kluckande bara avbryts av måsarnas skrik. Hade man följt Hantverkargatan mot city istället hade man snabbt varit framme vid Centralstationen och dessförinnan passerat Stadshuset.

Att läget är exemplariskt för en som ofta arbetar på annan ort upptäckte Pekka Heino först efter att ha flyttat in i lägenheten. Istället var det den fria utsikten och en perfekt planlösning som föll Pekka och Erik i smaken. Och att åter igen bosätta sig på Kungsholmen kändes helt rätt då de bott i närheten i en annan fastighet och trivts riktigt bra.

Det fanns egentligen bara ett aber – klockringningarna från Kungsholms kyrka som ibland kunde pågå i fyrtio



– Det svåra var att hantera människors hela känsloregister och jag tyckte inte att jag hade tillräckligt med de rätta verktygen för det, säger Pekka Heino.



Utsikten mot Söder Mälarstrand är betagande från östra Kungsholmen en sådan här vacker vårvinterdag.



minuter vid högtider som dop, giftermål och begravningar. Något som Pekka Heino till slut hade tröttnat rejält på och gick ut med att ”Tystnad är en bristvara i Stockholm”. Det blev ett fasligt liv och kiv då många menade att bor man i en storstad får man tåla lite ljud från alla möjliga håll – även från ringande kyrkklockor.

Tidigare hade samma diskussion förts på Södermalm och då hade det gällt Maria Magdalena kyrkans klockor som störde. Men efter en del turer hit och dit så hörsammade Svenska kyrkan Pekkas vädjan och nu ringer klockorna mer sällan, tystare och under kortare tid.

Som programledare för Go' kväll pendlade Pekka till Umeå flera gånger i veckan i sju års tid och då var lägenhetens läge nära flygbussar och Arlandatåget, perfekt. Likaså när han var programledare för Karlavagnen förra våren och programmet spelades in i Uppsala – bara en snabb promenad till tåget och fyrtiofem minuters tågresa till Uppsala och så var han framme.

ATT PRATA MED så många olika människor om alla möjliga ämnen; lågt och högt, djupt och lättsinnigt var en intressant erfarenhet tyckte Pekka men när det blev tal om att han skulle leda programmet en säsong till så tackade han nej.

– Det svåra var att hantera människors hela känsloregister och jag tyckte inte att jag hade tillräckligt med de rätta verktygen för det. Jag är nöjd med min insats och tyckte att det var en utmaning att göra en sådan här sak men var orolig för att en natt så skulle det



Nu bor Pekka Heino några minuters promenadväg från Norr Mälarstrand där båtarnas kluckande bara avbryts av måsarnas skrik.

där samtalet komma som jag inte skulle kunna hantera.

Däremot älskar han direktsändning och började också sin etermediakarriär som programledare i radioprogrammet ”Radioapparaten” då han skulle prata och spela musik i sex timmar nattetid. Även radioprogrammet ”Frukostbrickan” medverkade han i innan SVT lockade med ett erbjudande om att arbeta som programpresentatör vilket han sedan gjorde i många år. Det stora genombrottet kom då han började som programledare i Go’kväll där han snabbt blev ett av programmets mest populära programledare någonsin.

DÄRFÖR BLEV DET stora rubriker i tidningarna när Pekka Heino sa upp sig från SVT efter sju år på Go’kväll. För många kom det som en överraskning men själv hade han gått och funderat länge på saken och hade noga vägt för- och nackdelar och till slut gjorde han slag i saken. Så det var inte bara ett plötsligt infall av frihetslängtan från de fasta strukturerna.

Efter ett år av att få känna sig fri, ”vara sin egen” tvekar han inte att säga att det var rätt beslut han fattade den gången för lite över ett år sedan.

– Men fortfarande kan jag vakna upp mitt i natten och undra vad jag har ställt till med. Osäkerheten går ju hand i hand med att tillvaron blir mer spännande och inte är så förutsägbar längre. Det får man leva med som egen-företagare. Och slippa känna sig ägd som man gör när man är anställd. Nu äger jag min egen tid och gör vad jag vill och inte vad mina chefer vill att jag ska göra, säger Pekka Heino. ■

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

Storholmen Förvaltning

Frågor rörande all typ av brf förvaltning.

Bolander & Co

Försäkringsmäklare

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

Juridеko

Experter på juridik för bostadsrättsföreningar.

Gerox

Bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning

Corvara

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

Avloppsteknik

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

Storholmen Förvaltning

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

GR-Avloppsrensning Söderkyl

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

MEDLEMSAVGIFT FÖR BALKONG?

Vår bostadsrättförening Flaggan 5 har en lång kungsbalkong indragen på femte våningen. Den löper utmed gatsidan och lägenheterna, tre stycken, i anslutning till den har nyttjanderätt. Vi undrar om det är lagligt att ta ut en avgift eller engångskostnad för att bekosta underhåll av balkongen?

Vad jag förstår, efter att ha läst många sidor om detta, är det möjligt. Det skulle gälla yta och tätskikt på golvet. Balkonger tillhör fasaden men det här är gamla balkonger med byggår 1929 och de kräver underhåll då de har en så kallad balustrad. På gårdssidan finns det två stycken balkonger men av enklare typ, med metallräcke.

Bostadsrättsföreningen Flaggan

En förening har enbart rätt att ta ut de avgifter som framgår i 7 kap. 14 § BRL, bland annat årsavgift. I de föreningar där vissa bostadslägenheter är utrustade med balkong finns det en möjlighet för föreningen att differentiera årsavgiftsuttaget på så sätt att de bostadsrättshavare som har möjlighet att nyttja en balkong får en högre årsavgift, ofta sker påslaget med någon/några procent av gällande prisbasbelopp. För att föreningen ska kunna differentiera årsavgiftsuttaget måste stöd för detta finnas i föreningens stadgar. Det är således möjligt för en förening att ta ut en avgift som är direkt hänförlig till nyttjandet av en balkong, förutsatt att föreningens stadgar medger en sådan differentiering.

Olivia Dagerstig, Juridеko Fastighetspartner

OLYCKA I TRAPPHUSET

Vem har ansvaret vid olycka i samband med trappstädning? Medlemmarna i vår förening städar trapporna enligt schema. Om det skulle ske en olycka vid städning är det den som städar trappen, den som går i trappen eller styrelsen som har ansvaret?

Bostadsrättsföreningen Lokföraren

Ansvaret har fastighetsägaren, det vill säga föreningen, men det är inget strikt ansvar. Om däremot olyckan beror på en vårdslöshet/försumlighet så kan det bli ett skadeståndsansvar för föreningen. I många föreningars försäkring finns också en olycksfallsförsäkring som gäller när boende, och i många fall besökare, skadar sig i byggnadens allmänna utrymmen. Det innebär att den skadade kan få ersättning även om olyckan inte beror på någon vårdslöshet från någons sida.

Eric Rubenson, Bolander & Co

STYRELSERS EKONOMISKA FRIHET VID STÖRRE PROJEKT

I vår förening gjordes en stor förbättringsåtgärd på våra gårdsytor nyligen. Arbetet var i sig lyckad och utfördes väl, dock till priset av en dubblad förväntad kostnad, cirka en miljon kronor. Någon budget var ej avsatt. Frågan infann sig naturligt kring vilka praxis som kan finnas vad gäller styrelsers ekonomiska frihet i samband med större projekt. I synnerhet vad gäller åtgärder utanför nödvändigt underhåll och reparationer. Med andra ord, när bör stämman tas med i sådana beslut, som kanske även bör omfatta större nödvändiga åtgärder men där kostnadsval ges. Och – bör detta medtas i stadgarna i någon form. *Anders*

Det är bostadsrättslagen och föreningens stadgar som avgör när beslut måste tas på en föreningsstämma. Följande står i Bostadsrättslagen:
Särskilda villkor för vissa beslut
15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Veronica Karlén, Storholmen Förvaltning

BRANDEXPERTEN
Heltäckande på säkerhet

När kontrollerade du din röklucka senast?

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



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

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

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

Systematiskt brandskyddsarbete – SBA

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



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

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

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

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

Företaget innehar F-skattesedel

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

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

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

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



TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

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

AV **JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

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

Fråga 2: Vad av följande behöver en kallelse till en föreningsstämma inte innehålla?
A. Förslag på ny styrelse samt revisor.
B. De ärenden som ska behandlas på stämman.
C. Tid och plats för stämman.

Fråga 3: Är det tillåtet att tillämpa poströstning vid en stämma i en bostadsrättsförening?
A. Nej, poströstning är aldrig tillåtet att tillämpa i en bostadsrättsförening.
B. Ja, om styrelsen beslutar det och det framgår av kallelsen.
C. Ja, om det föreskrivs i stadgarna och det framgår av kallelsen.

Fråga 4: I en förening har det under en längre period förekommit störningar från en av bostadslägenheterna och nu planerar styrelsen att skicka en rättelseanmaning till innehavaren om att störningarna ska upphöra. Vad behöver styrelsen mer göra i samband med att rättelseanmaningen skickas?
A. Underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.
B. Meddela kronofogdemyndigheten om störningarna med ansökan om förverkande.
C. Upprätta en polisanmälan angående störningarna.

Fråga 5: En bostadsrättshavare har rätt att utan tillstånd från styrelsen eller särskilda bestämmelser i stadgarna...
A. ...måla om innerväggarna i starka neonfärger, trots att det avviker från de andra lägenheternas standard.
B. ...riva väggar, bärande eller ej, i lägenheten i syfte att skapa en öppen planlösning.
C. ...dra om avloppsledningar då innehavaren inte är nöjd med badrummets placering.

Fråga 6: Vad stämmer angående bostadsrättsföreningens uppbyggnad?
A. Föreningens styrelse kan själva fatta alla beslut som har med föreningen att göra, så länge de är firmatecknare för föreningen.
B. Föreningen är demokratiskt uppbyggd och föreningsstämman är det högsta beslutande organet.
C. Enstaka medlemmar i föreningen kan få utslagsröst om de har störst insatsandel i föreningen.

Fråga 7: En medlem begär ett par veckor innan föreningsstämman att få titta på årsredovisningen. Behöver styrelsen tillmötesgå denna begäran?
A. Ja, styrelsen är skyldig att hålla årsredovisningen tillgänglig för föreningens medlemmar minst två veckor innan stämman.
B. Nej, årsredovisningen behöver endast hållas tillgänglig för styrelseledamöter.
C. Nej, det räcker att ha årsredovisningen tillgänglig för medlemmarna under den tid då föreningsstämman hålls.

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

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



ERIC RUBENSON – SKADEJURIST

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

Vår förening fick nyligen en vattenskada som berodde på att en diskmaskin började läcka. Föreningen vill inte att fastighetsförsäkringen ska utnyttjas för detta utan tycker att medlemmen får hantera detta med sin försäkring. Men medlemmens försäkring gör ingenting utan hänvisar till att föreningen måste ta initiativet. Är det verkligen rätt?

När en diskmaskin läcker drabbas flera parter; dels den medlem som äger diskmaskinen, dels föreningen och kanske även medlemmen i lägenheten under. Huvudregeln i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar säger att en medlem har underhållsansvar för sin lägenhet. Detta gäller både diskmaskinsägaren och medlemmen i lägenheten under. Föreningen å sin sida har det övergripande underhållsansvaret för sin fastighet, vilket i klartext betyder allt det som medlemmarna inte har underhållsansvar för. Gränsen för medlemmens underhållsansvar går vid ytskikten på väggar, golv och tak. Medlemmen har således inget underhållsansvar som omfattar fukt och skador i golvbjälklag, utan detta faller på föreningen.

UR FÖRSÄKRINGSSYNPUNKT skyddas medlemmen av en bostadsrättsförsäkring beträffande sitt underhållsansvar och av hemförsäkringens ansvarsmoment beträffande ett eventuellt skadeståndsansvar. Eftersom bostadsrättsförsäkringen bara gäller för medlemmens underhållsansvar kan den aldrig ersätta skadorna i golvbjälklaget. Detta måste istället åtgärdas av föreningen, med eller utan hjälp av fastighetsförsäkringen. Fastighetsförsäkringen gäller för skadan i golvbjälklaget, men ofta är föreningens självrisk högre än vad reparationskostnaderna är.

Även medlemmen i lägenheten under skyddas av sin bostadsrättsförsäkring, om läckaget från lägenheten ovanför har inneburit skador på dennes lägenhet, till exempel att hans tak måste målas om.

OM FÖRENINGEN OCH medlemmen i lägenheten under anser att de har fått kostnader som de tycker att diskmaskinsägaren har ett ansvar för kan de kräva ersättning från honom på skadeståndsrättslig grund. Men det räcker inte att konstatera att det var hans diskmaskin som läckte och orsakade skadorna. För att diskmaskinsägaren ska ha ett skadeståndsansvar måste han ha orsakat läckaget genom vårdslöshet, till exempel att han på egen hand har kopplat in diskmaskinen på ett felaktigt sätt. Om föreningen kan styrka detta kan man ställa ett krav mot medlemmen, som i sin tur kan ta hjälp av sin hemförsäkrings ansvarsmoment.

Observera att det krävs att medlemmen får ett konkret krav emot sig innan hemförsäkringen prövar ärendet, så det krävs att föreningen skriver ner vad man kräver och varför man anser att medlemmen har ett skadeståndsansvar. En ansvarshandläggare kan därefter utreda om föreningen har kunnat styrka en vårdslöshet från medlemmens sida och, om så är, kan föreningen få ersättning för sina kostnader. Om man inte anser att någon vårdslöshet har kunnat påvisas får föreningen däremot ingen ersättning ur medlemmens försäkring och heller inte från medlemmen själv.

Så, sammanfattningsvis, medlemmens hemförsäkringsbolag gör rätt i att hänvisa till föreningen och fastighetsförsäkringen i första hand. Reglerna om underhållsansvar är klara på att föreningen har ansvaret för skadorna i golvbjälklaget och därför måste föreningen hantera detta. I ett senare skede kan det bli aktuellt med att pröva om medlemmen har ett skadeståndsansvar, men för detta krävs att föreningen klarar bevisbördan samt en utredning från hemförsäkringsbolagets sida. ■

NISSES KRÖNIKA:

Behöver din förening verkligen en styrelse?

SJÄLVKLART BEHÖVER DIN bostadsrättsförening en styrelse. Tänk på att redan en ganska liten bostadsrättsförening omsätter lika mycket som ett relativt stort småföretag och de beslut som styrelsen fattar påverkar alla medlemmars privata ekonomi. Dålig styrelse = dåliga beslut = högre hyror = dålig privatekonomi för medlemmarna. Det innebär ett mycket stort ansvar att sköta en bostadsrättsförening som omsätter lika mycket som ett lika stort företag.

På samma sätt som samhället sätter upp spelregler för hur ett företag ska skötas så krävs det naturligtvis liknande regler för bostadsrättsföreningar. Detta för att skydda medlemmarna och underleverantörerna. Kanske är det ännu viktigare med dessa spelregler eftersom de som sitter i styrelsen, av förklarliga skäl, oftast inte är lika ”professionella” som de som sitter i företagens styrelser. Anledningen till detta är naturligtvis att urvalet till styrelsen är begränsat till föreningens medlemmar. Det är inte säkert att det finns tillräckligt många medlemmar med erfarenhet av både styrelsearbete, ordförandejobb, administration, ekonomi och så vidare. Och om det skulle finnas så är de många gånger fullt upptagna med sina respektive karriärer eller prioriterar sina familjer.

MEN DET BEGRÄNSADE urvalet av styrelseledamöter är också en fördel. Att söka lämpliga personer till styrelsen i ett vanligt företag är ett omfattande arbete då det i princip finns ett obegränsat antal kandidater. Till en bostadsrättsförening är urvalet begränsat till medlemmarna som alla är relativt kända personer. Det låter väl lätt? Varför är det då oftast så svårt att hitta nya styrelsemedlemmar? Kanske för att man inte vet vad det är man letar efter – eller man kanske inte ens letar.

Börja med att bestämma er för vilka funktioner som behövs i styrelsen och hur många ledamöter som är nödvändiga. Ta sedan reda på vad föreningens medlemmar har för intressen, erfarenheter, kunskaper och eventuellt också utbildning. Det kan ju inte vara så svårt. Valberedningen vet ju var alla medlemmar bor. Att ta fram och skicka ut ett frågeformulär till alla medlemmar är till exempel en bra start.

DET HÄR ÄR EN UPPGIFT som valberedningen inte bara ska göra månaden innan årsmötet. Denna information ska ständigt vara aktuell för styrelsen för plötsligt händer det att en viktig styrelseledamot flyttar eller inte längre kan vara kvar i styrelsen. Då har man inte tid att börja leta efter en ersättare.

Glöm inte att skicka med ett trevligt följebrev som förklarar varför det är viktigt att valberedningen får in svar från alla medlemmar. Ju bättre styrelse, desto lägre hyra. Uppmuntra kanske med en utlottning för de som svarar före ett visst datum. Naturligtvis så skall alla nyinflyttade medlemmar också fylla i frågeformuläret.

/ 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