NR 1/2020 • ÅRGÅNG 36 • PRIS 200 KR

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



ALEXANDRA PIZZONI:

”För mig är hemmet en trygg plats där du kan landa”

Vi hjälper din bostadsrättsförening med allt inom modern elteknik.

Trygga, kostnadsbesparande installationer och effektiv underhållsservice till nöjda bostadsrättsföreningar i Stockholm och Mälardalen i över 20 år.



Ljusberäkning och installation av belysning för fastighetens olika behov. Vi ger förslag på effektiv belysning för reducerad elförbrukning.

- Ljus- och energiberäkning
- Kompletta belysningssystem, inkl tex trygghetsbelysning



Automatisering och styrning av fastigheten gör det möjligt att effektivt utnyttja lokaler och anläggningar, förbättra inomhusmiljön och minska energibehovet.

- KNX/Styrinstallation
- Fiber och nätverk
- Passage- och bokningssystem
- IMD (individuell mätning och debitering), system för mätning av el och vatten



Fler elbilar på gång? Vi installerar laddare samt planerar infrastruktur för laddstationer som täcker föreningens behov, både idag och då man behöver utöka med flera.

- Laddstationer
- Planering av infrastruktur för smidig utökning av laddstationer



En hållbar investering för både klimat och plånbok! I takt med att fossila bränslen alltmer fasas ut som energikälla har efterfrågan ökat på solcellsanläggningar.

- Energiberäkning
- Komplett anläggning av solceller/ paneler

sbcert CERTIFIERAD ENLIGT 10127

SBSC CERTIFIERAD ANLÄGGARFIRMA BRANDLARM

KNX TUTOR

PARTNER KNX

IN ELTEST

CANT

Gullikssons El

J. Gullikssons El AB, Nyponvägen 2, SE-191 44 Sollentuna

forfragningar@gullikssonsel.se www.gullikssonsel.se

Fråga oss gärna om våra förmånliga serviceavtal!

BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nr 1/2020 • 36:e årgången

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

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

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Adrian Collins
Jenny Fagerlund
Johan Hagelqvist
Leif Hässel
Magnus Löfgren
Louise Oldmark
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Erika Svedin
Caroline Säfstrand

ANNONSBOKNING
Lizze Sjöberg

LAYOUT/PRODUKTION
DTQ Media AB
dtq@me.com

TRYCK
Dixa AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

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

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

Nytt år, nytt decennium!

Nu har vi gått in i ett nytt decennium och ett nytt år för oss på Borätt forum. Tidningen Borätt har nu getts ut till styrelser i bostadsrättsföreningar i över 36 år och vi fortsätter även detta år. Trots tuffare klimat lever vi vidare. Vi går vidare i vårt arbete att förmedla viktig kunskap och information som stödjer er styrelsemedlemmars arbete i er bostadsrättsförening.

Vi satsar nu ännu mer på teman och innehåll med viktiga och relevanta ämnen som kompletteras med föreläsningar och information som delas vårt forum **www.borattforum.se.**

I det här numret kommer vi fokusera på ekonomi och ni kommer kunna läsa om ekonomibrottslighet kopplat till bostadsrättsföreningar, kostnader kring nyproduktioner och hur ni kan effektivisera styrelsearbetet. Och mycket mer.

För att er styrelse ska kunna ta del av all information, förmåner och kunskap behöver ni vara medlemmar, ni kan läsa mer om vårt medlemskap samt ansöka på den gröna talongen som finns i tidningen. Ni kan även kontakta oss på **info@borattforum.se** eller gå in på vår hemsida för att läsa mer om vad som ingår i medlemskapet och hur ni blir medlemmar.



Till er som redan är medlemmar hoppas vi att ni ser fram mot ännu ett spännande år och massor av intressant läsning. Har ni något som ni tycker är intressant och som vi borde skriva om så tveka inte på att kontakta oss på **info@borattforum.se.**

LIZZE SJÖBERG, VD BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

Nätverk för styrelser i bostadsrättsföreningar

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

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

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

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

Fredrik Dansk
Nätverksansvarig

Detta nätverk vänder sig till dig som utmanar gränser och etablerade sanningar. Hur ska styrelsen göra för att fånga vardagsinnovationen? Hur ska styrelsen göra för att hitta de bästa och mest attraktiva lösningarna för den egna förening? Hur ska styrelsen balansera rent underhåll och moderna satsningar? Hur kan engagemanget ökas i föreningen? Hur görs styrelsearbetet attraktivt?
Som deltagare i nätverket får du insikter, förhållningssätt och verktyg som hjälper dig att utveckla och fånga kraften i utvecklingen av den verksamhet som du leder och som faktiskt värderas till mångmiljonbelopp.
Skicka in din intresseanmälan till oss idag och i vilken stad du vill delta senast den ..... Vi startar upp våra nätverk i mars månad. Platsantalet per grupp är begränsat.

Välkommen till något som du längtat efter

Fredrik Dansk
info@borattforum.se

INNEHÅLL NR 1/2020

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

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

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

hjärt-lungräddning.se

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

DAHL

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

Fixit!

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

COREPARK
Din partner inom parkering

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

CLEANFRESH

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

ELLESS
WATER SAVING SYSTEM

Sparlator® vattensparande produkter kan Brf minska vattenförbrukningen med 10000-tals kronor, bibehållen/ökad komfort. Svensktillverkade kvalitetsprodukter, miljöanpassade enligt krav

cupola fire

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

Crawford CENTER

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

proinova
Rikstäckande Försäkringsförmedlare Sak

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

Figo Fastighetsservice AB
Vi tar hand om Er fastighet

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

DIMSON

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

SAMUELSSONS
VITVARUSERVICE
AKTIEBOLAG

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

bauer
watertechnology

Spara energikostnader med rena rörsystem. Stor kostnad i Brf är uppvärmning och vattenförbrukning. Rent värmesystem går lättare, drar mindre energi, ger sänkta kostnader drift, underhåll.

BRANDEXPERTEN

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

AKUSTIKMILJÖ

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

Team JG
Byggbesiktning.nu

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

Meet Port
JOHANNESHOV

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

Plastic produkter
VÄGSÄKERHET SEDAN 1963
WWW.FARTHINDER.NET

Vill du förhindra trafikolyckor i er bostadsrättsförening? Är ni också trötta på att det är för höga hastigheter i ert område? Vi har flera olika lösningar för ökad säkerhet. Med stor bredd erbjuder vi den lösning som passar just er.

Ren känsla i
dina fastigheter

- utan bekymmer!

maries.se
PUTS & STÄD

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

Bostadsmarknaden steg under 2019

Bostadspriserna för bostadsrätter och villor steg med cirka fem procent under 2019 visar siffror från Svensk Mäklarstatistik. Priserna har ökat i nästan hela landet. I storstäderna ökade priserna mest i Malmö, följt av Stockholm och Göteborg.

Antal försäljningar av bostadsrätter uppgick till cirka 110 000 stycken, en ökning på nära 5000 försäljningar jämfört med 2018. Det totala värdet på försäljningarna uppgick till 440 miljarder kronor, vilket är en ökning med sju procent jämfört med 2018. ■

Styrelsemedlemmar riskerar fängelse

Fyra tidigare styrelsemedlemmar i Brf Ida åtalas för grov trolöshet mot huvudman.

Personerna åtalas bland annat för de skrev på avtal som kostade föreningen 52 miljoner kronor, men även för att ha riggat upphandlingar och attesterat förskottsfakturor där arbetena inte blev utförda eller kostnaderna var orimligt höga.

Förutom föreningens tidigare ordförande åtalas även tre tidigare styrelseledamöter. ■





Uppmärksammad tvist i Stockholm avgörs i tingsrätten

I april i år kommer konflikten mellan bostadsrättsföreningen Välbehaget och föreningens lokalhyresgäst, restaurangen Midjan, avgöras i tingsrätten.

Det var i oktober 2019 som bostadsrättsföreningen Välbehaget fick stor uppmärksamhet i media efter en uppmärksammad tvist med en lokalhyresgäst. Lokalhyresgästen, som bedriver en kebabrestaurang, har enligt föreningen fört oväsen och orsakat fettfläckar på marken utanför lokalen, något som lokalhyresgästen tillbakavisat.

Nu skriver Stockholmdirekt att föreningen har presenterat en lösning för att minska oväsen från hyresgästens lokal, bland annat genom att minska öppettiderna för restaurangen.

Men Sam Shoubaki, delägare i restaurang Midan, säger till SVT att man inte tänker acceptera förslaget då det kommer minska deras intäkter. ■

Byggbesiktning.nu

070-545 97 37

Statusbesiktning

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

Entreprenadsbesiktning

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

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

VÄLKOMMEN!

admin@byggbesiktning.nu





Det enda som krävs är ett klick!

Din förening finns redan i Boappa och väntar på att aktiveras av er styrelse. Gratisappen Boappa underlättar livet för styrelsen och medlemmarna i fler än 1 500 föreningar runt om i landet.

Aktivera er förening på **boappa.com**

- Boka tvättstugan
- Notiser när något händer
- All info i mobilen

Hämta i App Store · LADDA NED PÅ Google Play

Boappa

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Se över er fastighetsförsäkring - så enkelt är det!

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

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

Bostadsrättsförening stämmer HSB Malmö

Den omskrivna bostadsrättsföreningen Ida i Malmö har lämnat in en stämningsansökan till tingsrätten mot HSB Malmö.

Det var under två års tid som föreningen länsades på cirka 250 miljoner kronor genom felaktiga fakturor och betalda arbeten som aldrig utfördes. Under samma period förvaltade HSB Malmö föreningen, som enligt styrelsen har betalt fakturor från ett av bolagen involverat i bedrägeriet, trots att ingen i föreningen hade godkänt det.

Nu kräver föreningen HSB Malmö på 49 miljoner kronor.

– Vi kommer titta på de olika delarna. Har vi brustit så kommer det komma fram, säger Mia Gustafson, marknads -och kommunikationschef på HSB Malmö, till P4 Malmöhus. ■

Hyrde ut rum via Airbnb – tvingas betala tillbaka

Ett par i Göteborg hyrde ut ett rum i sin lägenhet via uthyrningstjänsten Airbnb. Rummet hyrdes ut i totalt tre månader, och kostnaden låg på 245 kronor per natt för hyresgästen.

När hyrestiden hade gått ut klagade hyresgästen till hyresnämnden och menade att hyran för rummet var oskäligt hög, paret svarade då med att de ansåg att priset inte kan jämföras med den vanliga hyresmarknaden, skriver Hem och Hyra. Men hyresnämnden menar att hyreslagen är tvingande och att hyran inte får vara högre än bruksvärdet.

Nu tvingas paret betala tillbaka 8500 kronor till hyresgästen, då hyresnämnden ansåg att hyran varit för hög. Paret har överklagat beslutet till hovrätten. ■

Pensionsmyndigheten ändrar Bostadstillägget

Syftet med ändringarna är att flera ska kunna ta del av bostadstillägget. Från och med årsskiftet höjs det maximala bostadstillägget med cirka 1000 kronor, till 6 540 kronor. Även inkomstgränsen, som bestämmer hur mycket man får tjäna som mest, höjs från 15 000 till 16 500 kronor efter skatt.

För att ansöka om bostadstillägg måste du bo i Sverige och vara över 65 år och ta ut hela din pension. Det spelar ingen roll om du bor i hyresrätt eller om du äger din bostad. ■

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 35år.

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

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

Premiummedlemskapet inkluderar:

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

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

☑ Markera önskad prenumeration och posta till oss.

Eller skicka per mejl info@borattforum.se

Beställare / Brf

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

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

Borätt erbjuder två typer av medlemskap:

Borätt Premiummedlem 2000 kr år* ☐

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

Borätt Premium Digital 1000 kr år* ☐

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

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

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
Svarspost
20342265
121 36 Stockholm

EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Pedersen


iStock
by Getty Images™

Bostadsrättsföreningars skydd mot ekonomisk brottslighet är svagt

De senaste fem åren har 3000 bostadsrättsföreningar utsatts för ekonomisk brottslighet. Det visar en rapport som Sweco gjort på uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm. Resultatet av rapporten hoppas Fastighetsägarna ska bli en ögonöppnare för styrelser runt om i landet.

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

– VI VILLE TITTA NÄRMARE på hur stor risken att utsättas för ekonomisk brottslighet är och i hur stor utsträckning detta sker idag. Rapporten visar att bostadsrättsföreningars skydd mot att drabbas av ekonomisk brottslighet är svagt. Riskerna är många och sårbarheten stor, menar Johan Flodin på Fastighetsägarna Stockholm.

De senaste fem åren har 3000 bostadsrättsföreningar drabbats, det innebär cirka 113 000 hushåll.

– Det betyder att 12 procent av alla tillfrågade bostadsrättsföreningar är drabbade. Men rapporten visar också att 25 procent inte vet om de har drabbats eller inte, med andra ord finns det ett förmodat mörkertal, menar Johan Flodin.

BLUFFAKTUROR OCH fakturabedrägeri hör till de vanligaste förekommande brotten. Det handlar ofta om mindre summor sett till enskilda händelser, men när man lägger ihop dem så kan det bli kostsamt för föreningen.

De grövre brotten är färre men kan å andra sidan vara förödande för föreningen. Ett av de mest uppmärksammade fallen är Brf Ida i Malmö där uppskattningsvis 250 miljoner kronor förskingrades mellan år 2015 och 2017. Detta anses vara den största plundringen någonsin av en svensk bostadsrättsförening. Problemet är att kontrollfunktionen i en förening bygger på frivilligt engagemang, och i dag upplever många föreningar ett svagt engagemang för sina frågor.

– Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och den viktigaste instansen för att granska och kontrollera föreningens ekonomi. Tyvärr lockar stämman i allmänhet få deltagare, vilket ökar sårbarheten eftersom det är under dessa möten som styrelsen utses och andra centrala beslut för föreningens ekonomi fattas, menar Johan Flodin.

I förlängningen ger detta ett svagt skyddssystem eftersom den ekonomiska brottsligheten kan pågå utan att någon vet om det.

Vad kan man göra som styrelse om man vill minska risken för ekonomisk brottslighet?

– Det viktigaste är att lyfta upp frågan på styrelsernas agenda så att alla är medvetna om riskerna. Sedan handlar det om att höja tröskeln för de kriminella, helt enkelt göra det svårare att begå brott, menar Johan Flodin.

Regelbunden genomgång av ingångna avtal, fakturor och kontrakt bör göras en eller ett par gånger per år för att upptäcka felaktigheter i tid.

– På detta sätt kan man också upptäcka kostsamma misstag, även om de inte handlar om ekonomisk brottslighet, säger han och rekommenderar att man använder en extern revisor och anlitar extern kompetens vid större upphandlingar såsom renovering och stambyte.



Johan Flodin, Fastighetsägarna Stockholm.

Johan Flodin menar också att myndigheter och politiker behöver ta ett krafttag för att skydda Sveriges bostadsrättsföreningar. I rapporten framgår att svenska myndigheter har en väldigt vag bild av ekonomisk brottslighet knuten till bostadsrättsföreningar.

– Det säljs bostadsrätter för drygt 200 miljarder kronor per år. Stora ekonomiska värden kombinerat med en stor sårbarhet mot ekonomisk brottslighet är ett problem för bostadsrättsföreningen och i förlängningen för hela samhället, säger han. ■

Hela rapporten finns att läsa på: www.fastighetsagarna.se

Moderna tider – strålande tider

Just nu är det mesta guld och gröna skogar om vi betraktar riskfyllda tillgångar som till exempel fastigheter, aktier och ägande av bostadsrätt.

AV **LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET**

Den främsta förklaringsfaktorn är en globalt låg inflation och ett extremt centralbanksbeteende. Förutom att det gynnar ägande av finansiella tillgångar ger det bostadsrättsföreningar ökade möjligheter att hålla låga avgifter. Rysaren, som inte är särskilt sannolik, är om inflation och därmed räntor börjar stiga.

Då blir det trångt i dörren.

Sedan finanskrisen har ägande av bostadsrätt, fastigheter eller riskfyllda investeringar som aktier varit ett självspelande piano. Det är en utveckling som drivits av fallande räntor och ligger för närvarande på osannolika nivåer som även ser ut att fortsätta under många år framåt. Inte minst signalerar centralbankerna en sådan utveckling. Nedanstående figur visar utvecklingen för fastighetsaktier, svensk börs samt räntenivån för femåriga statsobligationer. Notera att räntenivå mäts omvänt på vänster skala.

FASTIGHETSBOLAGENS vinster – och därigenom börsutvecklingen – har drivits av fallande räntor på två sätt, dels via fallande räntekostnader, dels via lägre avkastningskrav, det vill säga värdet på fastigheter stiger. Eftersom räntor fallit trendmässigt under lång tid är det inte konstigt att fastighetsaktier utklassat börsens avkastning. Självklart hittar vi samma utveckling för de som ägt fysiska fastigheter – oavsett om det är i form av bostadsrätt eller kommersiella fastigheter.

Det är otvivelaktigt att värderingen på alla typer av fastigheter är höga, men det ska de också vara i en miljö med låga och förväntat fortsatt låga räntor under lång tid. Trots mycket höga värderingar på fastigheter är riskpremien, mätt som fastighetsyield, driftnetto i förhållande till marknadspris, minus femårig statsobligationsränta, historiskt hög.

Ja, det är sant – i förhållande till ränteplaceringar har det aldrig varit lika förmånligt att äga fastigheter som för närvarande.

Efterfrågan på bostadsrätter styrs främst av räntor, börs och arbetsmarknad/konjunktur. Det senaste decenniet har vi haft en exceptionellt god aktieutveckling, vilket medfört att aktieägare blivit betydligt mer förmögen och har därför lättare att köpa bostadsrätt. Konjunkturen och därmed arbetsmarknaden är hygglig, det kan sägas vara strålande tider för bostadsrättsägare och inte blir det sämre av att centralbanker och i synnerhet vår egen Riksbank signalerar låga räntor under lång tid.

DET HÄNDER ALLTID något som man inte kan förutse, men för tillfället har undertecknad svårt att se några allvarliga hot mot en fortsatt god utveckling att till exempel äga bostadsrätt på lång sikt. Om någon sagt till mig när jag jobbade på Riksbanken 1992 under brinnande svensk bank-kris med en styrränta på 500 procent att vi närmare 30 år senare skulle ha hygglig konjunktur, god arbetsmarknad och nollränta, så skulle jag nog ha konstaterat att vederbörande inte är vid sina sinnes fulla bruk.

Rysaren är om inflationen stiger och därmed räntor stiger. Då blir det trångt i dörren eftersom förutsättningarna förändras dramatiskt. ■



LEIF HÄSSEL

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

Kontakt: Info@borattforum.se



Vill du slippa lukten av matos och skrik från trapphuset?



DALOC
Säkra dörrar.

Kostnader, utgifter och avskrivningar – Arturo reder ut begreppen

Bostadsrättsföreningarnas ekonomi är ett ständigt aktuellt ämne. Skuldsättning, underskott och sparande diskuteras ofta i media och allt oftare bland medlemmar i bostadsrättsföreningar. Det är inte konstigt. Boendekostnaden är den enskilt största utgiften för de flesta hushållen.

AV **ARTURO ARQUES**

Med hög skuldsättning följer en högre räntekänslighet. Frågan om skuldsättning är lite speciell i bostadsrättsföreningar eftersom både medlemmar och föreningar normalt sett har lån. Denna ”dubbla” skuldsättning och det faktum att många inte läser årsredovisningen gör det hela lite mer komplicerat än vid köp av ett småhus. Saken blir inte heller bättre av att många upplever föreningarnas årsredovisning som svårläst och svårbegriplig.

För styrelsen i en bostadsrättsförening är det viktigt att ha koll på begrepp som avskrivningar, underhållskostnader, slitagekostnader och sparande. Det är också en stor fördel om styrelsen har koll på skillnaden mellan utbetalningar, utgifter och kostnader.

UTGIFTER UPPSTÅR NÄR en förening köper en tjänst eller vara. Motsatsen till utgifter är inkomster. Kostnader är en periodiserad utgift. När en förening köper en hiss uppstår en utgift. Om styrelsen bedömer att hissen kommer att kunna användas i 45 år kan utgiften periodiseras. Den periodiserade utgiften kallas för kostnad. Föreningens kostnad för hissen uppgår därför till en 1/45-del varje år och ingår då i föreningens kostnadspost för ”avskrivningar byggnader” i resultaträkningen. Summan av avskrivningarna för byggnader ska motsvaras av föreningens slitagekostnader för alla byggnadskomponenter.

Motsatsen till kostnader är intäkter. Kostnader och intäkter redovisas i föreningens resultaträkning. När väl fakturan på hissen ska betalas uppstår en utbetalning. Motsatsen till utbetalning är inbetalning. In- och utbetalningar redovisas i föreningens likviditetsbudget.

En förening har underhållskostnader. Många föreningar har en teknisk underhållsplan som sträcker sig 20 till 30 år framåt i tiden. Bäst är om den tekniska underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden för att även till exempel stambyten och hissar kommer med i underhållsplanen. Med en teknisk underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden blir det lättare att beräkna föreningens sparbehov. En hiss slits varje dag och det är inte bara rimligt utan också självklart i min värld att alla som bor i föreningen ska betala för det slitaget som sker av föreningens byggnadskomponenter.

OM FÖRENINGEN ÄR NY och den tekniska underhållsplanen bara sträcker sig 20 år framåt i tiden är risken stor att föreningen inte tar hänsyn till sparbehovet för till exempel stammar och hissar. Effekten blir då att stammar och hissar kommer med i den tekniska underhållsplanen först efter 20–30 år. Då ligger föreningen redan efter med sparandet och behöver då ta igen sparandet med ett större sparande än vad man annars behövt göra.

I dag är det vanligt att många föreningar går med underskott. Det betyder i klartext att föreningen inte täcker samtliga kostnader. Många föreningar underskattar dessutom slitagekostnaderna och har för låga avskrivningar. Kombinationen av underskott och för låga avskrivningar blir att föreningens sparande blir alldeles för lågt.

Den dagen det är dags för till exempel ny hiss kommer föreningen upptäcka att det saknas pengar för att köpa en ny hiss. Dessutom kommer den gamla hissen att fortfarande ha ett bokfört värde om avskrivningarna varit för låga vilket innebär att föreningen drabbas av kostnader när den gamla hissen monteras ner.

LÖSNINGEN, OM föreningen vill undvika att löpande bygga upp ett stort upplåningsbehov och kraftigt höjda månadsavgifter i framtiden, är att säkerställa att föreningen gör en korrekt bedömning av slitagekostnaderna, inte går med underskott och har en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år så att styrelsen kan börja sparandet till nya byggnadskomponenter i tid. För vissa föreningar betyder detta höjda årsavgifter men alternativet att låtsas som det regnar och vänta till den dagen det är dags att göra en mer omfattande renovering är inte roligare, för då väntar mycket kraftigare höjningar av årsavgifterna – och vem vill vara med om det? ■



ARTURO ARQUES

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

Kontakt: Info@borattforum.se

Välj en dörr som skyddar mot ljud och inbrottstjuvar.

Och grannens stekta hamburgare.



En svensktillverkad säkerhetsdörr från Daloc är ingen vanlig lägenhetsdörr. Den gör det mycket svårt för en vanlig inbrottstjuv att ta sig in. Den står emot giftiga brandgaser och brand i minst 30 minuter. Dessutom stänger den ute både ljud och oönskade dofter från trapphuset.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC
Säkra dörrar.

Vad är en ekonomisk plan – och när ska en ny upprättas?

Alla verksamma bostadsrättsföreningar ska ha en ekonomisk plan som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. En ekonomisk plan upprättas alltid vid nyproduktion eller ombildning, det vill säga innan föreningen för första gången ska upplåta lägenheter med bostadsrätt.

AV **MAGNUS LÖFGREN, JURIST OCH EKONOM, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER**

Den ekonomiska planen registreras hos Bolagsverket och är tillgänglig för var och en att ta del av. Den ekonomiska planen beskriver föreningens fastighet, byggnader och nyttjanderätter, hur föreningen finansierat fastighetsförvärvet samt utgifterna för lån, drift och underhåll. Den innehåller även en redovisning av lägenheterna med angivande av bland annat yta, insats, årsavgift och andelstal. Vidare finns en ekonomisk långtidsprognos, inkluderande utgifter för planerat underhåll, och en känslighetsanalys med hänsyn till inflation och ränta. Till planen biläggs normalt ett tekniskt besiktningsprotokoll, inbegripande en underhållsplan. Den ekonomiska planen ska granskas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Om de bedömer att planen är ekonomisk hållbar godkänner de planen genom att utfärda ett intyg. Därefter registreras planen hos Bolagsverket.

I 3 kap. bostadsrättslagen finns bestämmelser om ekonomisk plan. Därutöver ger Boverket ut allmänna råd om ekonomiska planer, en ny sådan publikation trädde i kraft den 1 oktober 2017.

EN NY EKONOMISK plan behöver upprättas om något inträffar som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och föreningen har för avsikt att upplåta ytterligare bostadsrätter därefter. Om det är fråga om enstaka nya upplåtelser, i förhållande till antalet lägenheter i föreningen, behöver normalt inte en ny ekonomisk plan upprättas. Ska föreningen upplåta nya bostadsrätter bör föreningen dock alltid undersöka om en ny ekonomisk plan behöver upprättas eller inte. Även om slutsatsen många gånger är att det inte krävs är det ändå viktigt, exempelvis i förhållande till fastighetsmäklare och nya bostadsrättshavare, att kunna hänvisa till att föreningen har utrett frågan.

VID BEDÖMNINGEN av om det inträffat något av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet bör det göras en jämförelse mellan verkliga förhållanden och registrerad ekonomisk plan. Om planen inte längre ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi kan en jämförelse också göras med senaste årsredovisning. Med förändring av väsentlig betydelse avses en negativ förändring i något avseende. Detta gäller dock inte om det rör sig om ett stort antal nya upplåtelser, då den nya planen i sig ska kunna användas för att bedöma hur föreningen påverkas av de nya upplåtelserna.

EN FÖRENING kan också frivilligt upprätta en ny ekonomisk plan för att få en genomlysning och dokumentering av föreningens verksamhet. Även mot bakgrund av att planen registreras hos Bolagsverket kan det vara en fördel att det den speglar aktuella förhållanden. Om föreningen inte avser upprätta en ny plan är det ändå viktigt att löpande se över om ny utredning eller beräkning motsvarande del av den ekonomiska planen behöver göras. En lägenhetslista motsvarande den som återfinns i planen är bra att uppdatera löpande, vilket samtidigt ger möjlighet att kontrollera uppgifter i lägenhetsförteckningen.

Den ekonomiska långtidsprognosen rekommenderar vi också föreningar att uppdatera med jämna mellanrum. Även om det normalt finns såväl årlig budget som aktuell underhållsplan saknas ofta ett helhetsperspektiv för ekonomin och avgiften över en längre tidsperiod. ■



Magnus löfgren, Jurideko Fastighetspartner

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

Projektledning för bostadsrättsföreningar



Storholmen Projekt är specialiserat
på projekt i bostadsrättsföreningar.

Våra projektledare utför alla typer av
projekt som en bostadsrättsförening har.

Kontakta Storholmen Projekt på
08-520 252 00 eller projekt@storholmen.se

Använd standardavtal

Alla bostadsfastigheter behöver löpande underhåll. Fasadrenovering, stambyte, trapphusmålning – listan kan göras lång. Det är inte alltid lätt för en styrelse att ha koll på vad som behöver ingå i ett avtal med en entreprenör. Att använda ett standardavtal vid upphandling av och kontraktstecknandet med en entreprenör kan spara både tid och huvudbry.

AV **LOUISE OLDMARK, BITRÄDANDE JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB**

En bostadsrättsförening är en juridisk person, även om föreningens styrelse ofta består av enskilda bostadsrättsinnehavare som har helt andra typer av jobb och kompetenser i sitt vardagliga liv. Trots detta faktum är bostadsrättföreningen alltså en kommersiell aktör och ingår avtal på samma avtalsrättsliga villkor som företag och andra kommersiella aktörer.

När en bostadsrättsförening ska upphandla en entreprenör som ska utföra ett arbete på föreningens fastighet, till exempel stambyte, finns en rad parametrar att ta hänsyn till.

För att förenkla och i någon mån kvalitetssäkra avtalet med entreprenören kan det vara klokt att använda ett standardavtal. Ett standardavtal är vad det låter som; ett standardiserat avtal med på förhand skrivna bestämmelser som passar i ett flertal liknande situationer. Inom entreprenadrätten är det snarare regel än undantag att parterna avtalar om att ett standardavtal ska gälla.

För att ett standardavtal ska gälla mellan parterna krävs i regel endast att det har åberopats eller på annat sätt införlivats i kontraktshandlingarna. Normalt räcker det med att i kontraktshandlingarna inledningsvis skriva att ”För detta avtal gäller AB 04” eller liknande.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER?
AB, Allmänna bestämmelser, är en samling standardavtal som är utarbetade av Föreningen BKK, Byggandets Kontaktkommitté. BKK är en ideell förening vars medlemmar utgör olika organisationer inom byggsektorn. AB-avtalen är en produkt av förhandlingar mellan dels beställare och dels entreprenörer. AB- avtalen bygger därmed på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter som syftar till en ekonomiskt optimal riskfördelning mellan parterna.

Det finns framförallt tre AB-avtal som kan vara bra att känna till. AB 04, ABT 06 och ABK. Vilket standardavtal som bör ligga till grund för kontraktet mellan föreningen och entreprenören beror till exempel på om flera entreprenörer ska vara inblandade, och om det är beställaren eller entreprenören som ska bära ansvaret för tekniska lösningar.

Avtalen innehåller bestämmelser som är till fördel för en bostadsrättsförening som beställer ett entreprenadarbete, men vilka man generellt kanske inte tänker på. Nedan sammanfattas några centrala och viktiga bestämmelser som finns med i standardavtalen AB 04 och ABT 06.

ANSVAR UNDER ENTREPRENADTIDEN. Entreprenören har 100 procent ansvar för alla typer av skador som sker på entreprenaden under entreprenadtiden.

DAGBOK. Entreprenören är skyldig att föra dagbok över omständigheter som är av betydelse för entreprenaden.

FÖRDELAR MED ATT AVTALA OM AB:

- Färdig mall, slipp uppfinna hjulet på nytt
- Robust och heltäckande batteri med bestämmelser
- Ekonomiskt optimal riskavvägning mellan parterna
- Slipp onödiga syftningsfel och missförstånd
- Vedertaget och flitigt använt i branschen
- Minimera risken att ”glömma” att avtala om något viktigt

VITE VID FÖRSENING. Om entreprenören är sen med sitt färdigställande har beställaren rätt till ett schabloniserat skadestånd, vanligtvis en procentsats av kontraktssumman, så kallat förseningsvite.

RISKÖVERGÅNG VID SLUTBESIKTNING. Entreprenaden är färdigställd vid godkänd slutbesiktning. Då går risken och därmed ansvaret för entreprenaden över från entreprenören till beställaren.

GARANTITID OCH ANSVARSTID .
Efter godkänd slutbesiktning inleds en tio år lång ansvarstid som i sin tur inleds med en fem år lång garantitid. Under den fem år långa garantitiden förutsätts entreprenören vara ansvarig för de fel som framträder, om entreprenören inte kan visa motsatsen. Under de därefter följande fem åren av ansvarstiden, ansvarar entreprenören endast för väsentliga fel som framträder och som entreprenören vållat genom vårdslöshet. ■



Louise Oldmark, Advokatfirman Pedersen AB.

Pedersen

STYRELSE-ARBETET

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

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

BRF-utbildning

STORHOLMEN
förvaltning



Effektivisera styrelse-arbetet!

Att sitta i styrelsen i en bostadsrättsförening kan vara tidskrävande. De flesta som sitter i styrelsen har både sitt vanliga jobb och liv att tänka på. Barnen ska hämtas på dagis, middagen ska lagas och jobbet drar ut på tiden. Det kan hända att styrelsearbetet kommer i kläm och helt enkelt rinner ut i sanden.

AV **JAKOB GROMER** • FOTO **ISTOCK**

Men det finns några metoder man kan använda sig av för att effektivisera styrelsearbetet. Genom några smarta tips kan styrelsearbetet bli både enklare och roligare, men också ordentligt utfört.

ANVÄND TEKNIKEN. I dag finns det hundratals tekniska lösningar för att effektivisera saker och ting. Många av dem går att applicera på styrelsearbetet. Skapa en chattgrupp för styrelsen, och ta snabbare beslut. Allt behöver inte beslutas på styrelsemötet, genom att kommunicera med hela styrelsen i en chattgrupp kan styrelsen ta beslut löpande, utan att behöva träffas. Använd ”molnet” för dokument, på så sätt får hela styrelsen tillgång till relevanta dokument när det behövs. Använd videosamtal. Tack vare dagens teknik är det faktiskt möjligt att medverka på ett styrelsemöte från andra sidan jorden. Utnyttja det.

STRUKTURERA UPP STYRELSEMÖTENA. Många tycker att styrelsemötena tar för lång tid och är tråkiga. Men genom att strukturera upp mötena, att redan innan vara tydlig med varför mötet är nödvändigt och vad som ska avhandlas, effektiviseras mötet. I bästa fall kan man även sätta en tidsgräns för hur lång tid mötet för hålla på. Fika får vänta till efter mötet.

PLANERA STYRELSEMÖTET. Om styrelsen ska ta beslut på mötet är det viktigt att rätt underlag finns tillgängligt på plats. Utse personer redan innan mötet som är ansvariga för att ta fram nödvändig information. Att skjuta något på framtiden på grund av bristande planering är inget att föredra.

ANLITA HJÄLP. När man inte hinner med allt styrelsearbete kan det vara värt att anlita extern hjälp. Det kan till exempel vara en förvaltare som hjälper till med underhållsplanen eller en entreprenör som tar hand om det där skräpet på gården någon i styrelsen lovat slänga senaste halvåret.

HA ETT BRA STYRELSERUM OCH HÅLL ER TILL SAKFRÅGORNA. Se till att hitta ett styrelserum där ni kan sitta ostört. Om föreningen inte har ett utrymme att tillgå kan det vara värt att hyra en närliggande lokal. Som nämnt ovan är det bra att sätta tidsgränser för styrelsemötet, och för att hålla tiderna är det viktigt att vara saklig. Att sväva iväg och börja prata om annat kommer göra styrelsemötet onödigt långt.

GÖR EN ÅRSPLAN. Genom att upprätta en årsplan, där det framgår vilka datum det är möten eller andra styrelserelaterade händelser, kan alla styrelsemedlemmar planera in händelserna i förväg.

GE VARJE STYRELSEMEDLEM ETT UPPDRAG. Att inte känna sig delaktig i styrelsen gör att man inte vill vara där. Om varje styrelsemedlem får ett ansvarsområde, till exempel en viss arbetsroll eller en specifik uppgift, ökar både intresset och effektiviteten i styrelsearbetet.

KUNSKAPSÖVERFÖRING. En okunnig styrelse är ofta en ineffektiv styrelse. Se till att få in rätt kunskap i styrelsen och lär av varandra. ■



STYRELSEMEDLEMMAR SOM HINDRAR ARBETET:

Så hanterar du problemet

Att sitta i en styrelse där en medlem aktivt hindrar styrelsearbetet är ett jobbigt problem. Det kan bero på flera saker, konflikter, en gammal grannfejd eller att personen helt enkelt inte förstår att den sätter käppar i hjulet.

AV **BORÄTT FORUM** • FOTO **ISTOCK**

Elisabeth Olofsson, Mental Coach på ZUQ Consulting, har flera års erfarenhet av mental coachning och känner igen problematiken från både styrelsesamanhang och arbetslivet.

– Jag hade en chef en gång som var otroligt motberoende, ibland frågade hon om vi skulle välja lösning A eller B, och jag tyckte A var den bästa lösningen, då fick man föreslå B för att hon regelmässigt gick emot allt man sa, berättar Elisabeth Olofsson och fortsätter:

– I vissa fall är det nästan som ett personlighetsdrag. Vad man än säger så säger de tvärtom.

HON BERÄTTAR ATT det finns folk som går igång på klaga och säga nej, och att det finns folk som aktivt driver makt och kontroll i allt de gör, men att det oftast är tvärtom.

– Det är ytterst få som är besvärliga medvetet, bara för att man ska vara besvärlig. Det beror ofta på något. Man måste fråga sig vad det kan bero på, säger hon.

Men enligt Elisabeth finns det sätt att hantera problemet på. Hon berättar att ett vanligt misstag är att man inte tar en ordentlig dialog om varför man är med i styrelsen och vad man vill uppnå med det.

– Man behöver fråga sig, vad ska vi åstadkomma, vad har vi för uppdrag, man får liksom börja med det. Sen har vi nästa del, hur man i styrelsen ska arbeta tillsammans, det kan man också behöva resonera kring. Det kanske behövs regler för hur man ska arbeta, hur man ska bete sig för att allt ska fungera, säger hon.

MEN ATT ANVÄNDA sig av metoder för att känna igen vissa personligheter, och sedan hantera personen enligt en förbestämd modell funkar inte varje gång.

– Det är alltid populärt att kategorisera människor. Ibland fungerar det, ibland inte. Problemet är att alla inte kan placeras i fack och hanteras därefter, vissa personer är lite av varje, därför är det farligt att placera folk i ”fack”, säger Elisabeth Olofsson.

Men i grunden handlar det om dialog, tror Elisabeth. Hon menar att man till exempel kan ha samtal likt utvecklingssamtal i styrelsen, eller stanna upp och fråga sig själv hur styrelsearbetet egentligen går.

– Att tillsammans reflektera över hur styrelsearbetet gått det senaste året kan vara väldigt bra. Då ser man svart på vitt hur styrelsen har fungerat, och om något behöver justeras för att det ska fungera bättre, säger hon.

HON BERÄTTAR ATT om inget biter kan sista utvägen helt enkelt vara att ta medlemmen åt sidan och prata med personen. Att fråga vad som är fel och varför man agerar som man gör. Man får fråga sig själv, vad är det värsta som kan hända?

Det går också att anlita professionell hjälp. Det finns företag och människor som jobbar med detta på daglig basis. Om ni är intresserade av det kan ni kontakta Borätt Forum så hjälper vi er. ■

Cupola Webb-SBA – ett digitalt verktyg för din BRF:s Systematiska brandskyddsarbete.

Med över 10 000 användare i statliga myndigheter, kommuner, företag och bostadsrättsföreningar vågar vi slå oss för bröstet och säga att vi har marknadens bästa verktyg för Systematiskt brandskyddsarbete.

Cupola hjälper din bostadsrättsförening med att inventera, upprätta och säkerställa ert SBA för att uppfylla myndighetskrav och försäkringsvillkor. Men framförallt för att ni ska kunna sova tryggt om nätterna.

Vill du veta mer?

Kontakta oss för en genomgång av er fastighet!

010-498 49 00
www.cupola.se

cupola fire





DETALJERNA ÄR INTE DETALJER; DE GÖR PRODUKTEN

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

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

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

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

Besök oss gärna på Nordbygg i monter C11:21 så visar vi dig det senaste.

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

GÖTHES INDUSTRIBESLAG

BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet

Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar i 35år.

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

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

Premiummedlemskapet inkluderar:

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

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

Uppdatera styrelsens postadresser:

Eller skicka per mejl info@borattforum.se

Beställare / Brf

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

Uppgradera till:

Borätt Premiummedlem ☐ 2000 kr år*

Prenumeranter:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

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

Frankeras ej mottagaren betalar portot.

Borätt forum AB
Svarspost
20342265
121 36 Stockholm

TEKNIK

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

Avloppsteknik Svenska AB

GE Gullikssons El

MISSADE GARANTITIDEN MED TRE MÅNADER

– fick ”symbolisk” kompensation

Borätt Forum har träffat en styrelsemedlem vars förening hamnade i vad man kan kalla en mardrömssituation. Föreningen, som knappt funnits i tio år vid tillfället, fick bekosta ett byggfel som upptäcktes tre månader efter garantitiden hade gått ut. Något som kostade föreningen 5 miljoner kronor.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Föreningens huskropp är byggd på en gammal sjöbotten och står på pålar, vilket i sig inte är några problem. Men när marken under huset började sjunka tog marken med sig avloppsrören ner, samtidigt som rören var fastmonterade i huset, vilket orsakade att rören krossades och gick av. När föreningen sedan inspekterade sina avlopp kunde de konstatera att resultatet var häpnadsväckande.

– Vi gjorde en filmning av rören och där syntes det ett antal fel, på vissa ställen var till och med avloppsröret helt av och avloppsvattnet rann ut under huset, säger Niclas, som är ordförande i en bostadsrättsförening, och fortsätter:

– Vi misstänkte att det skulle finnas fler problem, vilket det också fanns. Elledningarna som låg under huset hade också följt med den sjunkande marken. De låg helt utsträckta under huset. I vissa fall låg kablarna och skavde mot sten, säger Niclas.

Först försökte föreningen driva fallet mot ansvarigt byggföretaget, men utan framgång. Niclas berättar att föreningen fick gräva fram alla liggande stammar under huset för att visa på rena byggfel, men inte ens då tog byggföretaget på sig ansvaret. Ett tag ville de inte ens kompensera oss, säger han.

– Vi var ungefär tre månader förbi 10-års perioden. Då hänvisade de till att ansvarstiden hade gått ut, vilket rent juridiskt är glasklart. Men samtidigt öppnade de upp för att ge oss någon typ av kompensation, men inga summor nämndes. Efter många turer därefter fick vi en liten, snarare symbolisk, summa. En summa som utgjorde knappt 10 procent av den totala kostnaden för återställningen av byggfelet.

KOSTNADEN FÖR ATT åtgärda alla fel fick föreningens medlemmar betala. Totalt gick renoveringen på över 5 miljoner kronor. För att andra nybyggda föreningar inte ska hamna i samma sits har Niclas några rekommendationer på hur man ska agera som styrelsemedlem.

– Sätt dig in i juridiken när det kommer till alla olika tidsfrister. Ta reda på vad de faktiskt betyder, vad skiljer dem åt och så vidare. Anlita en egen, oberoende, besiktningsman som får gå igenom huset, säger han.

Mellan 2017 och 2019 byggdes det cirka 120 000 nya lägenheter i Sverige och störst del av lägenheterna var bostadsrätter. Boverket har tidigare konstaterat att byggfel medför kostnader upp till 111 miljarder kronor per år. Flera bostadsrättsföreningar vittnar om stora brister i sina nybyggda fastigheter.

GUNNAR HANSSON, som arbetar på Avloppsteknik Svenska AB, som jobbar med bland annat besiktningar av avloppsystem sedan två decennium, säger att nyproducerade fastigheter har tydliga brister.

– Vi märkte att frekvensen på brister i nya fastigheter ökade. Vi såg att kvaliteten blev sämre och sämre, rent tekniskt. Vanligaste problemet är att det som spolas ner i toaletten dyker upp i golvbrunnen. Bakfall på avloppsrören och dåligt materialval är också vänligt vanligt, säger han.

Förr uppskattade man att livslängden för avloppssystemet var cirka 45 år. En nyproducerat byggnad från 2019 ska alltså kunna ha samma avloppsystem fram till år 2064. Men frågan är om nyproducerade byggnader fortfarande kan förhålla sig till det.

– Man har i vissa fall dragit ner livslängden till 25 år på nya byggnader. Redan där har man dubblerat kostnaden för stambyten, säger Gunnar Hansson.

För att motverka byggfel finns det



egenkontroller och besiktningar. Egenkontrollerna utför byggentreprenörerna själva, tillsammans med sina underentreprenörer, under byggets gång. Besiktningarna utförs efter att byggnaden är färdig. Besiktningsmannen som gör besiktningarna ska ha en oberoende ställning till den som utfört den åtgärd som ska kontrolleras. Det betyder, mer eller mindre, att aktören som utför besiktningarna inte ska ha någon koppling till byggherren.

DEN 23 DECEMBER 2019 släppte staten en offentlig undersökning där det står att kontrollprocessen vid nybyggnationer, alltså den process som ska upptäcka byggfel, ”inte kan anses fungera”. De skriver också att konsekvensen av de bristande kontrollerna kan bli ”allvarliga personskador och ha stora ekonomiska effekter”.

I undersökningen konstateras det bland annat att kontrollansvariga är i beroendeställning till byggherren som uppdragsgivare. De skriver att ”certifierade sakkunniga har en beroendeställning till byggherren i och med att det är byggherren som väljer vem som ska anlitas och betalar för tjänsten”.

I undersökningen står det också att byggherrens egenkontroller, som även de ska upptäcka fel, inte är tillräckligt bra. ”Utan anmärkningar” kryssas i av entreprenören oavsett om arbetet är korrekt utfört eller inte. Något som Gunnar Hansson känner igen:

– Det är egenkontrollerna från entreprenören som ligger till grund för att allt är okej. Vi har varit med om fall där allt ser bra ut enligt egenkontrollerna, men när vi filmar avloppsrören i efterhand kan vi se att de inte alls ser bra ut. Ändå har entreprenören skrivit det i sin egenkontroll, säger han.

Kostnaderna för att rätta till bristerna kan uppgå till mångmiljonbelopp redan för en mindre förening. A och O är att reklamera eventuella brister senast i garantibesiktningarna, vilket många föreningar missar, berättar han.

ENLIGT GUNNAR ÄR problem vanligare hos bostadsrättsföreningar än för andra nybyggnationer. Privata fastighetsägare kan följa projektet på ett annat sätt än vad en bostadsrättsförening kan.

– Vi kan se att när byggbolag gör arbeten åt en privat fastighetsägare blir kvalitén högre. Det kan bero på att motparten är med i projektet till större del, de följer projektet med en annan möjlighet än vad bostadsrättsföreningar kan, säger han.

Han menar också att styrkeförhållandet i en tvist är som ”David mot Goliat”.

– Det finns en struktur hos byggherrarna för att göra tvister seglivade. En struktur för att trötta ut föreningarna. Man har möten och bjuder på kaffe och är trevlig, men man kommer ingenstans. Byggföretagen jobbar med det här, de har anställda som jobbar med dessa frågor varje dag, säger han och fortsätter:

– Det är som regel inskrivet i köpekontraktet eller entreprenadavtalet att en tvist ska lösas i skiljenämnd, även om det går snabbare än i allmän domstol kan det bli otroligt dyrt. Många föreningar törs därför inte ge sig in i en sån process, säger Gunnar Hansson. ■

Upplever du/ni samma problematik som Niclas eller Gunnar beskriver? Hör av dig till info@borattforum.se så kan vi ta en dialog och se hur vi kan hjälpa dig och din förening, och du kan ge oss ytterligare ämnen och vinklar till vår artikelserie.

Styrelsemedlemmen Niclas heter egentligen något annat. På grund av eventuella negativa följder har han och föreningen valt att vara anonyma.



Nya kravet kan orsaka merkostnader för bostadsrättsföreningar

Den 1 juli 2021 träder det nya kravet om IMD, Individuell mätning och debitering, i kraft. Regeringen har beslutat om att införa krav på energiövervakning av värme och tappvarmvatten för att minska landets energiförbrukning. Bostadsrättsföreningar med hög energiförbrukning kan därför tvingas till dyra investeringar.

AV **JAKOB GROMER**

IMD, Individuell mätning och debitering, betyder att varje lägenhet betalar för sin egen förbrukning av varmvatten och värme. Genom att installera mätare i varje lägenhet kan man se hur mycket var och en förbrukar. Tidigare har det varit upp till fastighetsägaren själv att besluta huruvida man vill installera ett IMD-system eller inte.

KRAVET OMFATTAR både tappvarmvatten och uppvärmning av byggnaden. I en undersökning som staten gjorde 2019 framgår det vilka fastighetsägare som omfattas av kravet, och bostadsrättsföreningar slipper inte undan.

Enligt statens undersökningen berörs cirka 14 procent av Sveriges fastigheter när det kommer till kravet för värmeövervakning. Av dessa är cirka 25 procent bostadsrättsföreningar.

Kravet på mätning av värmeförbrukning regleras av byggnadens nuvarande energiförbrukning. Om byggnaden håller sig inom gränsvärdet, som ligger på 200 kWh/ km^2, behöver man inte göra något. Men om man överskriver gränsvärdet ska man innan den 1 juli 2021 ha installerat ett IMD-system. Vad fastigheten förbrukar framgår i energideklarationen.

NÄR DET KOMMER till tappvarmvatten är kravet inte kopplat till byggnadens nuvarande energiförbrukning. Oavsett om byggnaden har en låg förbrukning omfattas man av kravet. Alla fastighetsägare som efter den 1 juli 2021 utför en ombyggnad som innefattar en ny installation av tappvarmvatten eller en väsentlig förändring av befintliga installationer, måste installera ett IMD-system i samband med ombyggnaden.

Men det finns undantag. Kravet gäller inte om föreningen kan visa planerade energieffektiviserande åtgärder, det vill säga planerade åtgärder som kommer medföra att byggnaden håller sig under det bestämda gränsvärdet. Inte heller gäller kravet om installationen inte är teknisk genomförbar, eller om den inte är proportionell i förhållande till energibesparingen.

Dock kan installationen kosta mer än det smakar. Enligt en rapport från Boverket framgår det att det generellt sätt inte finns någon lönsamhet i att installera IMD i samband med vare sig ombyggnationer eller nybyggnationer. De menar att installationen ofta är dyrare än de besparingar som installationen medför.

Vilken myndighet som kommer utföra dessa bedömningar är inte bestämt än. ■



Ring övervakningskamera
Övervakningskamera som kan drivas via solpanel eller batteri. Kameran kan styras och streamas live via telefonen.

FM Mattsson Watersprint
Watersprint är en världsunik produkt som desinficerar vatten och effektivt tar bort bakterier, protozoer och virus med modern UV LED-teknik till en låg kostnad.





Elfa hyllsystem bärlist
Enkelt och smart. När bärlisten är monterad kan du släppa skruvdragaren. Hängskenor placeras enkelt på bärlisten och på dessa hängs valfria tillbehör. Flytta sedan om och komplettera efter behov.



Yale Doorman
Yale ENTR S är det smarta digitala låset som ger dig alla tänkbara möjligheter att öppna din dörr. Med ENTR S öppnar du med din mobil, en knappsats, ditt fingeravtryck, en fjärrkontroll eller om du vill – din vanliga nyckel.



Bokahsi
Bokashi kökskompostering är ett enkelt och smart sätt att återvinna matavfall och omvandla det till jord och gödning helt utan kemikalier. Med hjälp av mikroorganismer omvandlas allt vanligt matavfall som kött, grönsaker och kaffesump snabbt och luktfritt till jordförbättring som direkt kan användas i rabatten och kökslandet.



FLIR One Pro
Avancerad värmekamera med termisk sensor som kopplas till mobiltelefonen. Kan upptäcka vattenskador, dålig isolering eller andra värmeproblem.

Högsta ökningen av avgifter kopplat till boende på 10 år

Priserna för el, värme, avfall och vatten ökade med 4,8 procent 2019 samtidigt som den allmänna kostnadsutvecklingen ökade med 1,9 procent. Det är den högsta ökningen av taxor och avgifter kopplat till boende på 10 år, visar Nils Holgersson-rapporten som kartlägger avgifter och taxor för flerbostadshus i landets samtliga kommuner.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

– 2019 KUNDE VI SE en tydlig ökning av de flesta taxor, i vanliga fall sticker en eller ett par iväg. När de flesta stiger samtidigt blir det mer kännbart och påverkar i allra högsta grad både fastighetsägandet och konsumenternas privatekonomi, säger Hans Dahlin på bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännytta.

Kraftigaste ökningen står den totala elkostnaden för, med hela 12,3 procent. Det beror på att elhandelspriset ökat samtidigt som elnätsavgifterna och skatt fortsatt att öka jämfört med 2018 års undersökning. Under den senaste femårsperioden har elnätsavgifterna ökat med drygt 27 procent. Storbolagen Vattenfall, Eon och Ellevio har monopol på elnäten i 141 av landets kommuner och hör till de bolag som höjt sina elnätsavgifter mest.

– Vad gäller elnätspriserna har vi höga förväntningar på att de nya reglerna för elnätsföretagens intäktsramar verkligen får effekt och ger mer rimliga elnätspriser för Sveriges konsumenter 2020 och framåt, säger Hans Dahlin.

ÄVEN VA- OCH avfallspriserna steg kraftigt och i 25 av landets kommuner höjdes VA-priserna med mer än 10 procent. I dessa kommuner menar Hans Dahlin att man skulle behöva ha planerat annorlunda för att sprida ökningen på flera år. Ett tips är att titta på jämförbara kommuner i rapporten för att få en uppfattning om sitt eget läge utifrån ett vidare perspektiv.

– Med Nils Holgersson-rapporten hoppas vi kunna skapa lokal debatt och få till ett lokalt samarbete som leder till rimliga prisökningar. Vi har gjort den här rapporten sedan 1996, det är ett tecken på att dessa frågor har varit, och fortfarande är, relevanta, säger han.

I rapporten ”förflyttas” en bostadsfastighet genom landets samtliga 290 kommuner för att jämföra kostnader för sophämtning, vatten och avlopp, el och uppvärmning. Rapporten för 2019 visar att medelvärdet för totalkostnaden ligger på 2 052 kr/månad, en ökning med 95 kr/månad. Det är 26 procent dyrare i Nordanstig, kommunen med den högsta kostnaden, 2 579 kr/mån. I landets billigaste kommun, Luleå, är kostnaden 24 procent lägre, 1 560 kr/mån.

Vad gäller avfall så är det mer än dubbelt så dyrt i kommunen med det högsta priset, Härjedalen, 269 kr/mån. I landets billigaste kommuner, Malmö och Burlöv, är priset mindre än hälften, 47 kr/mån, av medelvärdet.

– Dessa kostnader står för en stor del av den totala boendekostnaden, så det är en viktig fråga av både nationell och lokal karaktär, säger Hans Dahlin. ■



– När de flesta taxor stiger samtidigt blir det mer kännbart och påverkar i allra högsta grad både fastighetsägandet och konsumenternas privatekonomi, säger Hans Dahlin på bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännytta.

NILS HOLGERSSON-RAPPORTEN

FAKTA

Sedan 1996 ger Nils Holgersson-gruppen med representanter från Bostadsrätterna, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Riksbyggen och SABO, ut rapporten ”Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige”. Här redovisas fakta om prisnivåer och prisskillnader som finns mellan olika kommuner för sophämtning, VA, el och fjärrvärme. Rapporten går att läsa här: http://nilsholgersson.nu/

LIVET

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

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

PRESENTERAS I SAMARBETE MED

cupola fire


CEYLON

”För mig är hemmet en trygg plats där du kan landa”

Efter många år på andrahandsmarknaden känner hälsoprofilen Alexandra Pizzoni att hon har hittat hem i bostadsrätten på Södermalm i Stockholm. Här bor hon med maken David Pizzoni sedan fyra och ett halvt år tillbaka och de har inga planer på att flytta.

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

För Alexandra Pizzoni, som är uppvuxen i en mindre stad, var det inte helt lätt att flytta till Stockholm. Att få tag på ett boende var svårt och under en period flyttade hon mellan flera olika andrahandslägenheter.

– För mig är hemmet en trygg plats där du kan landa, men här är det inte så. Du måste slita så mycket bara för att ha råd att köpa en lägenhet. Det var hemskt, säger hon.

Till slut hittade Alexandra Pizzoni en lägenhet att hyra i andra hand under en längre period. Bara att kunna sätta sitt namn på brevlådan betydde oerhört mycket och skapade en trygghet. Och efter ett tag träffade hon sin nuvarande man och flyttade in i hans bostadsrätt innan de köpte en lägenhet tillsammans på Södermalm. Just lägenhetsköpet var en milstolpe berättar hon, att hitta och köpa en lägenhet, renovera och göra om den till sin egen. Dessutom är Södermalm en plats hon gärna tillbringar mycket av sin tid på.

– Jag gillar mentaliteten här, det är en bra blandning av folk och det finns många små mysiga ställen att äta på.

TILL VARDAGS driver Alexandra Pizzoni bland annat boxningskonceptet Night Fight. Hon är även en av tidningen Elles bloggare, poddar med kollegan Anja Forsnor och har skrivit hälsoboken Self Care. Men vägen hit har inte varit helt spikrak utan det tog flera år innan hon vågade ta steget och satsa fullt ut.

– Jag har alltid varit aktiv och spelade mycket tennis när jag var yngre, säger hon och berättar att hon kom till en punkt då hon var tvungen att beslut om hon skulle elitsatsa på tennisen eller fokusera på något annat.

HON VALDE ATT satsa på något annat och började träna på ett gym. Där tränade hon mycket gruppträning och fastnade särskilt för boxningen. Efter en tid frågade ägaren till gymmet om hon ville leda egna klasser.

– Den frågan var så stor. Jag blev jätteglad och stolt och fick gå en träningsutbildning när jag var sjutton år.

Efter att ha adderat andra utbildningar undervisade hon i alla möjliga träningsformer som spinning, styrka, body combat och core. Hon började även arbeta som personlig tränare. Men att hon skulle arbeta heltid med träning och hälsa var inget hon planerade. I stället utbildade hon sig inom marknadsföring och började arbeta på en marknadsavdelning samtidigt som hon höll gruppträningspass några kvällar i veckan.

– Jag kände mig inte alls hemma i pr-branschen och det var några av de tuffaste åren i mitt liv. Jag tror att jag var inne i en förändringsfas generellt. Jag hade haft en lång relation som hade tagit slut, träffade en ny kille och kände mig inte hemma i den. Jag hade pluggat någonting som jag kände mig väldigt tveksam till, flyttat upp till Stockholm och inte hittat rätt i staden.



ALEXANDRA PIZZONI
Ålder: 36 år.
Familj: Gift med David Pizzoni.
Gör: Hälsoentreprenör och tränare.
Bor: Södermalm i Stockholm.

EFTER NÅGRA ÅR började hon fundera på om hon skulle arbeta heltid med träningen men addera kunskapen som åren inom pr- och marknadsföringsbranschen hade gett henne. Efter många funderingar sa hon tillslut upp



5 SMULTRONSTÄLLEN PÅ SÖDERMALM

Vina. De har jättemycket gott vin, härlig personal och goda smårätter.

Årstaviken. Här springer och promenerar jag hur mycket som helst.

La Vecchia Seniora. Italiensk mat med inspiration från Piemonte.

Stockholms Stadsmission vid Skånegatan och **Judit** vid Mariatorget. Bra secondhandbutiker.

Blomsterringen vid Skanstull har en bakficka vid Katarina Bangata. De har jättemycket vackra blommor och jag brukar gå dit på fredagar.

sig, och började arbeta extra på Urban Deli samtidigt som hon startade upp sitt egna företag, och gick ytterligare en kurs inom hälsa och träning.

– Det är ett av de bästa besluten jag har tagit. Det var jätteskönt att jag kunde bygga upp mitt företag under tiden som jag arbetade på Urban Deli. Jag var alltid tydlig med mina mål och de hejade på mig, säger hon och fortsätter:

– Det var stor skillnad på att komma från en ganska hård pr-värld med mycket stress och där man knappt hinner prata med varandra till att komma till en arbetsplats där folk är ganska kramiga och frågar hur man mår.

Alexandra Pizzoni startade även en blogg och började skriva om träning och hälsa med fokus på hållbarhet och långsiktighet. Målet var att skriva tre inlägg i veckan, och om det gick bra, börja blogga på en större portal. Nu fick hon även nytta av sin bakgrund inom marknadsföring och efter ett år kom erbjudandet hon drömt om. Tidningen Elle frågade om hon ville bli en av deras bloggare. I samma veva lärde hon känna livsstilsrådgivaren och författaren Anja Forsnor, som också bloggade på Elle.

– Vi hade börjat följa varandra på Instagram och kommenterat varandras bilder. Efter en tid mejlade jag henne och frågade om vi kunde ta en kaffe.

Sedan dess har de gjort flera samarbeten och även blivit nära vänner. Bland





annat driver de en podd ihop och för två år sedan släppte de boken Self Care.

– Man kan känna sig ganska ensam som egenföretagare, och det är skönt att ha ngn som backar en mellan varven och som man kan gnälla och fira med och känna att gud det här gjorde vi ganska bra.

FÖRUTOM ATT BLOGGA, podda och skriva böcker driver Alexandra Pizzoni konceptet Night Fight. Inspirationen till Night Fight fick hon efter ett besök i New York och träningsformen går ut på att man tränar boxning med en egen säck i nattklubbsmiljö.

– Vi är femton stycken i salen, alla har sin egen säck och man kan gå in och skita fullkomligt i dem man har omkring sig.

– Folk älskar kampsport. Man bygger upp sitt självförtroende och du går in och tänker inte på hur jobbigt det är för att det är så kul. Dessutom passar det alla. Du kan ha tränat kampsport tidigare men du kan också vara nybörjare.

Nu efter nyår och även efter sommaren brukar många ta tag i sin träning för att sedan lägga ner den igen efter några veckor, varför tror du att det är så?

– Många gånger kör vi för hårt och sätter för höga krav på oss själva. Det är jättehärligt i början och sedan kommer man på allt man missar när man tränar hela tiden. Då blir det jobbigt och man inser att man måste göra en massa uppoffringar. Det där lagom är ganska bra i sammanhanget. Att man inte drar igång fem dagar i veckan utan sätter rimliga mål. Jag brukar säga att man ska träna två dagar i veckan under åtta veckor. Det är ett rimligt mål och hållbart.

När vi pratar om mål, vad har du för framtidsplaner?

– Jag letar efter en egen lokal för att bygga upp Night Fight ännu mer. Jag vill även koppla på helheten i det jag gör. Att man tittar inåt och utåt. Många förknippar det meditativa och att lyssna mer som att det är ganska flummigt. Men jag tror att vi behöver lyssna inåt mer. ■



BRF BRANDSÖ I KISTA:

Sveriges första trygghetscertifierade bostadsrättförening

Det är föreningen Fastighetsägare i Järva som tillsammans med andra lokala fastighetsägarföreningar i Stockholm tagit fram ett koncept för trygghetscertifiering av flerbostadshus. ”Det är det bästa sättet att både minska möjligheterna att begå brott och öka tryggheten i bostadsområdet”.

AV **CAROLINE SÄFSTRAND**

Järva hade under en tid dragits med problem som otrygghet och utsatthet för brott. De boende efterfrågade åtgärder och föreningen Fastighetsägare i Järva, som består av hyresfastighetsägare, bostadsrättsföreningar, lokalfastighetsägare och samfällighetsföreningar, tog ett beslut om att ta tag i frågan på allvar.

– Fastighetsägare är en nyckelaktör när det gäller trygghet och trivsel på området och har förmågan att på olika sätt påverka. Dessutom finns det ingen konkurrensfördel, alla tjänar på ökad trygghet i området, säger Ulf Malm, VD Fastighetsägare i Järva.

ULF MALM BERÄTTAR att föreningen fastighetsägare i Järva arbetar på många fronter för ökad trygghet och för två år sedan utarbetades FS Trygghetscertifiering, som är en kvalitetskontroll för ökad trygghet. Checklistorna som ligger till grund för certifieringen tar bland annat upp frågor som berör belysning, buskage, cykelparkeringar, entrépartier, lås, tvättstugor och källarförråd. Besiktningsmannen går igenom hela fastigheten invändigt och utvändigt, testar säkerheten och dokumenterar om det är rent och snyggt.

– Det handlar ofta om ganska enkla åtgärder som bygger på att man ska se och bli sedd, att ha överskådlighet och distansytor vid entréer och liknande, säger Ulf Malm.

Klassiska säkerhetsföretag utgår oftast från att ondskan kommer utifrån. Trygghetsbesiktningen, menar Ulf Malm, utgår från att människor med



onda avsikter även kan bo i huset och då gäller det att säkra huset inifrån och ut och inte bara titta på skalet.

– Det är i otrygga källare som narkotikaaffärer kan pågå och vapen kan gömmas. Politikerna pratar ofta om fler poliser och hårdare tag, vilket kan kännas som om man börjar i fel ände, säger Ulf Malm och menar att trygghetsbesiktningen fyller en lucka eftersom det än så länge inte finns några formella krav på fastighetsägare i denna fråga.

NÄR TRYGGHETSBESIKTNINGEN är genomförd får fastighetsägaren en rapport med såväl iakttagelser som åtgärdsförslag. När eventuella brister är åtgärdade kan fastigheten besiktigas igen och bli trygghetscertifierad. Vilket HSB Brandsö var först med att bli.

– Det är det bästa sättet att både minska möjligheterna att begå brott och öka tryggheten i bostadsområdet. Dessutom slipper man en massa utgifter för skadegörelse vid inbrott och liknande.



Ulf Malm, VD Fastighetsägare i Järva.

I förlängningen ger det dessutom högre status till hela området och fastigheterna blir attraktivare och ökar i värde, säger Ulf Malm. ■

FAKTA

Om man är medlem i föreningarna mellan fastighetsägare i Järva, Skärholmen, Rågsved eller Hässelby-Vällingby så ingår besiktningar och certifieringar i medlemsavgiften. Om inte kan man läsa mer på www.svensktrygghetscertifiering.se. En besiktning kostar då cirka 16 000 kronor per fastighet (beroende på antal bostäder) och en certifiering som gäller i fem år kostar 20 000 kronor. Moms tillkommer.

ÅRETS EXPERTER TILL FRÅGOR & SVAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANSVAR FÖR TERMOSTAT

Undertecknad sitter som ordförande I en mindre brf, 10 lägenheter, och undrar över om det finns någon generell praxis när det gäller termostater tillhörande elementen I lägenheterna.

Då en termostat gått sönder hos en medlem anses då termostaten tillhöra radiatorn som fast installation och bör därför betalas av föreningen eller anses den som en förbrukningskomponent och bör betalas av bostadsrättsinnehavaren?

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.
Bostadsrättsinnehavarens ansvar för utrustning/funktioner I lägenheten omfattar bl.a. följande:
§ Radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren endast för målning).

I paragrafen finns inte ordet termostat nämnt, då vissa anser att det är en förbrukningsvara och andra anser att den tillhör radiatorerna. Då det är delade meningar I denna fråga borde jag tacksam för en kommentar från er sida hur ni ser på saken.

Är vår paragraf för luddig? Den kanske måste förtydligas åt ena eller andra hållet. Jag har lyssnat med några brf och även med några rörmokare hur dom ser på det hela. Det var blandade svar, somliga säger att föreningen ska betala och andra att lägenhetsinnehavaren får betala för en ny termostat.

Styrelsen

Vår uppfattning är definitivt att termostaten är en del av radiatorn, den fyller en grundläggande funktion för att radiatorn ska fungera på ett för föreningen önskvärt sätt, oavsett om det är en förbrukningsvara eller ej så sitter den ju rent fysiskt på radiatorn, därmed är den en del av radiatorn. Då föreningen ansvarar för radiatorn ansvarar därmed föreningen även för termostaten. Något förtydligande i stadgarna borde därmed inte heller vara nödvändigt, allting avseende vattenfyllda radiatorer exklusive målning är redan föreningens ansvar enligt stadgarna.

Peter Niemeyer
Storholmen Förvaltning

KÖPEKONTRAKT

Vi har en lokal i vår förening som vi saknar köpekontrakt på (bostadsrätt som hyrs ut i andra hand till en förskola av kommunen). Vid flera tillfällen har kommunen som äger lokalen kontaktats för att få in ett, men de har inte lyckats frambringa något. Vad säger ni, skall man i tid och evighet kunna presentera ett köpeavtal, eller finns det någon slags deadline på hur länge man skall spara det?

Styrelsen

Bostadsrättshavaren bör naturligtvis spara överlåtelseavtal, och även upplåtelseavtal, men bostadsrätten till lokalen påverkas inte även om överlåtelseavtal skulle saknas.

Det åligger även bostadsrättsföreningen att vid överlåtelse av bostadsrätt foga en kopia av överlåtelseavtalet till lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § bostadsrättslagen).

Så länge bostadsrättsföreningen har en korrekt lägenhetsförteckning, där lokalens beteckning, belägenhet med mera definieras, bostadsrättshavaren namnges och insats med mera anges är det inga direkta problem att bostadsrättshavaren saknar överlåtelseavtal.

Föreningen får gärna kontakta oss om de behöver hjälpa att reda ut någon oklarhet kring den aktuella bostadsrättslokalen.

Magnus, Jurideko
Fastighetspartner Stockholm AB

EXTRA STÄMMA

En medlem i föreningen har begärt en extra stämma för att få ordföran-

den avsatt. Styrelsen består av tre ordinarie medlemmar samt en suppleant Om stämman bifaller medlemmens yrkande, vems ansvar blir det då att få en ny ordförande? Skall valberedningen aktiveras?

Vad händer om övriga ledamöter hoppar av?

Styrelsen

Till att börja med är styrelsen enbart enligt lag skyldig att kalla till extra föreningsstämma om en revisor i föreningen eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade, eller det mindre antal som framgår av stadgarna, skriftligen begär det.

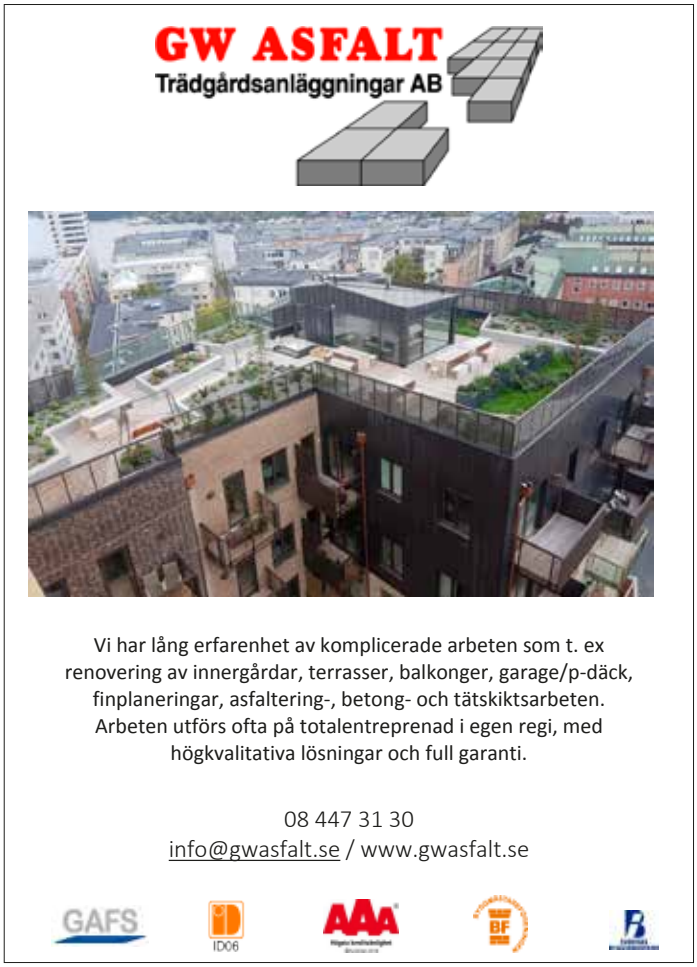
Om ni kallar till en extra stämma, (oavsett om det är för att ni är skyldiga till det, eller för att styrelsen anser att det finns skäl att hålla stämman) med syfte att avsätta en eller flera ledamöter ur styrelsen, bör samma stämma lämpligen välja nya styrelseledamöter, så att ni även efter stämman har en fullständig styrelse. Då skulle jag även rekommendera att ni aktiverar valberedningen.

När det gäller styrelseordförande kan denne antingen utses av styrelsen eller av stämman, detta regleras i föreningens stadgar.

Om en bostadsrättsförening av någon anledning inte har en fullständig styrelse måste så snart som möjligt en ny stämma hållas för välja in ytterligare ledamöter, annars riskerar föreningen i värsta fall att tvångslikvideras.

Peter Niemeyer
Storholmen Förvaltning









TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

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

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

Fråga 1. Vad är sant avseende vinstutdelning?
A. Vinst får aldrig delas ut i bostadsrättsföreningar.
B. Vinstutdelning ska fördelas efter insatserna om inget annat har bestämts i stadgarna.
C. Stämmobeslut om ändring av stadgar avseende grunderna för vinstutdelning måste fattas enhälligt

Fråga 2. Vad betyder grundavgift i en bostadsrättsförening?
A. Detta är årsavgiften utan påslag för ev. förbrukningskostnader
B. Det är en summering av insats, överlåtelse och pantsättningsavgift i en bostadsrättsförening.
C. Detta är ett äldre uttryck för insats

Fråga 3. I vilken situation nedan erfordras inte samtycke till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand?
A. Om bostadsrätten upplåts till familjemedlem.
B. Om bostaden upplåts under kortare tid än 14 dagar
C. Om bostadsrätten innehas av en kommun och lägenheten är avsedd för permanentboende.

Fråga 4. Vilken förutsättning enligt nedan medför alltid att företrädare för en bostadsrättförening äger rätt till tillträde av en lägenhet?
A. Om det bostadsrättshavaren underlåtit att betala årsavgift
B. Om det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra
C. Om det pågår en tvist om förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.

Fråga 5. Vilken av följande avgifter redovisas ej i föreningens balansräkning?
A. Pantsättningsavgift
B. Insats
C. Upplåtelseavgift

Fråga 6. Vilken statlig myndighet utser intygsgivare av kostnadskalkyler och ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar?
A. Bolagsverket
B. Boverket
C. Fastighetsmäklarinspektionen

Fråga 7. Är en upplåtelse giltig om upplåtelseavtalet ej anger insats för lägenheten?
A. Ja, förutsätt att man på andra sätt kan identifiera insatsen för lägenheten.
B. Ja, om inte talan om upplåtelsens ogiltighet inleds inom två år från den dag då upplåtelsen skedde
C. Nej, upplåtelse i strid med formkraven i bostadsrättslagen är aldrig giltig

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

Ny dom kan ändra hur försäkringsbolagen ser på vattenskador

I samband med en vattenskada i vår förening har vi fått protester från en av de drabbade medlemmarna att han inte skulle behöva stå för sina skador, utan att föreningen eller medlemmen i lägenheten ovanför honom borde stå för kostnaderna. Vad gäller egentligen? I det här fallet var det ett läckage från en diskmaskin i den övre lägenheten som gjorde att det rann ner vatten till lägenheten under så att hans tak måste målas om.

Det är väldigt vanligt att man som bostadsrättshavare reagerar på det sättet som er medlem i den undre lägenheten gjort. Man har ju inte gjort något fel själv och då borde ju någon annan få betala kostnaderna, tycker man. På motsvarande sätt reagerar många styrelser och menar att medlemmen vars diskmaskin har läckt borde bekosta även föreningens del av skadan. Men så enkelt är det inte. Reglerna i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar säger ju att varje medlem har ett underhållsansvar för skadorna i sin lägenhet, oavsett orsaken till skadan. Detsamma gäller för föreningen, vars underhållsansvar gäller för allt i fastigheten som inte någon medlem har underhållsansvar för. Detta är grundförutsättningarna.

OM MEDLEMMEN i den undre lägenheten kan visa att skadan har uppkommit genom en vårdslöshet från grannen ovanför finns det möjlighet att, i efterhand, få ersättning för sina kostnader. Om läckaget från diskmaskinen beror på att grannen på egen hand installerat diskmaskinen på ett felaktigt sätt eller om han på något annat sätt hanterat diskmaskinen vårdslöst så är grannen skadeståndsskyldig och i dessa fall kan både föreningen och medlemmen i lägenheten under få ersättning från grannens hemförsäkring. Om däremot diskmaskinen felaktigt installerats av någon entreprenör har inte grannen något ansvar för detta, utan i det fallet måste föreningen och underliggande granne rikta sitt ersättningskrav mot entreprenören. Om det är en tidigare medlem som gjort installationen har inte heller den nuvarande medlemmen något skadeståndsansvar, utan kraven måste riktas mot den tidigare medlemmen.

I samband med att skadan upptäcks måste föreningen ta hjälp av en fuktfirma som besiktigar och dokumenterar skadans orsak och omfattning. Det besiktningsprotokollet är oftast helt avgörande för att reda ut om någon kan ha orsakat skadan genom vårdslöshet och därmed har ett skadeståndsansvar för föreningens och grannens skador.

NYLIGEN KOM en intressant dom från Högsta Domstolen som berör dessa frågor och sannolikt också kommer att påverka försäkringsbolagens tillämpning. I det fallet handlade det om ett läckage från föreningens yttertak som också skadade en medlems innertak. Medlemmen krävde att föreningen skulle stå för hans kostnader för ommålning av innertaket, men såväl Tingsrätt som Hovrätt konstaterade att de kostnaderna skulle stanna på medlemmen med hänvisning till hans underhållsansvar. Ärendet överklagade till Högsta Domstolen, som gör samma bedömning – medlemmen har underhållsskyldighet för sitt innertak och ska därför stå för kostnaderna i detta fall.



ERIC RUBENSON

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

Kontakt: Info@borattforum.se

Men Högsta Domstolen säger också att det finns situationer där föreningen ska stå för återställandekostnader som i normalfallet medlemmen har ett underhållsansvar för. Som exempel nämner man ett stambyte, där föreningen måste bryta upp ett oskadat golv eller vägg eller demontera fast inredning i en lägenhet för att komma åt att byta ledningar som föreningen ansvarar för. Så, enkelt uttryckt, när enbart föreningens underhållsansvar ska fullföljas, utan att det samtidigt har blivit en skada i lägenheten, bör föreningen stå även för återställandet i en lägenhet som blivit nödvändigt för att föreningen ska kunna komma åt att åtgärda fel eller skador som enbart berör föreningens underhållsansvar.

DET HÄR ÄR en förändring jämfört hur försäkringsbolagen ser på saken i dag. Vid en skada som föreningen ansvarar för, som gör det nödvändigt att gå igenom oskadade delar i lägenheten, hanteras återställandet av ytskikt och inredning genom bostadsrättstillägget. Den närmaste tiden får vi svar på om Högsta Domstolens dom ändrar denna inställning.

Om någon vill läsa domen så kan man hämta den på Högsta Domstolens hemsida. Målnummer T 175-19. ■

KRÖNIKAN:

Varför gillar inte politiken bostadsrätter?

I SLUTET AV 1800-TALET växte dagens form av bostadsrätter fram. Orsaken var att Sverige började att resa sig från fattigdom och misär. Många var trångbodda och levde i bostäder med dålig standard och ofta med höga hyror. Bostadsrätten är ett gemensamt ägande av en fastighet. Även arbetarrörelsen var aktiv inom denna rörelse, till exempel HSB. Politiskt drevs arbetet med bostadsrätter av Socialdemokraterna, Centern och Liberalerna. Vid denna tid startades flera kooperationer kring dagligvaror och inom jordbruket, bland annat Coop och Lantmännen. Många vanliga medborgare gick samman och bildade föreningar som byggde nya fina hus till medlemmarna. Ett viktigt motto var; vi vill ha makten över vårt boende.

DET ÄR INTRESSANT att dagens bostadssituation påminner om situationen vid sekelskiftet 1800-1900-talet. Det är stora grupper som saknar bostad och då särskilt unga. Andrahandsuthyrningen har exploderat, och hyrorna är så höga att det är svårt att spara till ett eget boende. Köerna till bostadsförmedlingen är långa. I storstäderna är det nästan lika sannolikt att bli rik på lotto som att få en lägenhet. Grundproblemet är att det byggs för få lägenheter på platser där människor vill bo.

Det kollektiva minnet i politiken om hur man ska lösa bostadsbristen är kort. Nästan alla partier hyllar billiga hyresrätter. Jag flyttade till Stockholm för 40 år sedan och även då lovade politikerna billiga lägenheter. De har inte kommit än och lär inte göra det då lönerna för byggarbetare, material eller tomter inte kommer att sjunka. När det gäller bostadsrätter ses detta inte som en möjlighet att lösa bostadskrisen. En orsak är kanske att priserna i våra storstäder på bostadsrätter är så höga att bostadsrättsinnehavare ses som dåtidens slottsherrar. Det pratas om att det behövs en ny parlamentarisk utredning lik den vi hade för 100 år sedan. Jag vill ge några medskick till partierna om hur man kan stärka bostadsrätten för att få fart på bostadsbyggandet.

SKAPA EN SNABBFIL när det ska byggas nya bostäder. Dagens plan- och bygglagstiftning är en monsterlag. Det ställs lika stora krav på att bygga ett bostadshus som att bygga förbifart Stockholm. Alla som känner sig kallade kan överklaga i alla instanser när det gäller bygglovet. Förlorar man första kampen kan man ta en ny vända och pröva bygget som ett miljöärende. Vad de folkvalda tycker får en underordnad betydelse. Det är inte ovanligt att det kan ta mellan 5–10 år för att bygga ett hus.

Kommunerna anser sig vilja bygga billiga bostäder, men samtidigt vill de ta marknadsmässiga priser för tomterna. En betydande del av byggkostnaden för ett hus är kommunernas pris för marken. Kommunernas marknadstänkande, särskilt i storstäderna driver upp bostadspriserna till nya höjder.

Som jag nämnde tidigare finns det en politisk förkärlek till hyresrätter. Denna inställning gör att det finns lagstiftning som är en belastning för egna hem och bostadsrätter.

DE NYA REGLERNA kring att låna och finansiera sitt boende stänger ute unga och låginkomsttagare. Det är sunt att man ska ha en egen insats och betala av på sina skulder, dock kan man lätta på amorteringskraven för unga och för mindre lån. Det är skillnad på om man för första gången lånar en miljon som 25-åring eller tio miljoner som 50-åring.

Den stora skillnaden är att kapitalkostnaden inte behöver bäras av den enskilde när det gäller hyresrätt utan det hanteras ofta av kommunala bostadsbolag. Personligen skulle jag gärna se att de som bor i utsatta områden fick hjälp att äga sitt boende och vara med att ta makten över sitt boende och får en ökad makt över sina liv.

Om man sköter sin bostadsrättsförening extra väl straffar staten de boende genom att föreningen blir en oäkta förening. Det betyder att om föreningen hyr ut kommersiella lokaler och inkomsterna är för höga, så beskattas både föreningen och dess medlemmar ofördelaktigt. Varför ska vi straffa de föreningar som är välskötta?

OLOF PALME SA ATT politik är att vilja. Ibland undrar jag om det finns en politiska vilja att lösa bristen på bostäder och ge de boende makten över sitt boende. Många delar av vår lagstiftning och skatteregler skapar uppenbarligen hinder för nya bostäder. Finns det någon annan marknad där behovet är stort, men marknaden inte kan möta dessa behov? Dessutom verkar dagens lagar skapa nya problem där svart uthyrning ger skenande bostadskostnader och grupper som inte kan spara ihop till insatsen för ett eget boende. Det känns som historien återupprepas, och för 100 år sedan löste vi problemen med att stödja bostadsrätterna. Lite av ödets nycker är att Socialdemokraterna, Centern och Liberalerna hade makten vid denna tidpunkt. Det ska bli kul och se om de gör om reptricket en gång till och satsar på bostadsrätter. ■



STIG ORUST-FJORD

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

Kontakt: Info@borattforum.se

Det är skillnad på förvaltning och förvaltning

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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

UNDVIK STAMBYTEN!

VI GÖR JOBBEN DÄR ANDRA SÄGER ATT DET INTE GÅR!



Denna köksstam är från 1960.



Detta är det tekniska resultatet av vårt arbete.

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

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

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

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

Avloppsteknik Svenska AB

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