NUMMER 4/2021 - ÅRGÅNG 37 PRIS 200 KR

EKONOMI ▪ JURIDIK ▪ FÖRSÄKRING ▪ TEKNIK ▪ STYRELSEARBETE ▪ LIVET ▪ WWW.BORATTFORUM.SE

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Gert Wingårdh: ”Det har blivit trendigt att pressa ytor och kostnader”

Hur bor vi år 2045?

STEFAN JOHANNESSON:

”Jag trivs alltid, jag bara är sådan.”

ATT TÄNKA PÅ VID UPPHANDLING I FRAMTIDSSPANINGAR I **ENERGISTÖDET**
STYRELSEPANELEN I **VENTILATIONSGUIDEN** I BRF SVEA SYMFONI

Framtiden kommer fortare än vi tror

Det som vi för ett par år sedan såg som hotande moln vid horisonten har plötsligt blivit påtaglig verklighet. Efter en torr, het juli kom regnoväder som fyllde kommunala dagvattenledningar och satte Gävle under vatten. Golfströmmen går oroväckande trögt. Sverige blir mer segregerat vilket till en viss del kan skyllas på storstadskommunernas marknadstänk och bristande helhetssyn. De säljer sin mark dyrt till projekt som ska betala sig snabbt. Bristande kontroll och låga krav lämnar fältet fritt för oseriösa aktörer.
Människor och natur tappas bort i kalkylen.
Detta nummer av Borätt handlar om framtiden. Både den näraliggande och den avlägsna.

Vi har intervjuat framtidsspanarna Gert Wingårdh, Veronica Hejdelind och Stefan Nilsson. Alla tre landar i att det är hög tid att sätta människans behov av gemenskap och glädje, skydd och välbefinnande i högsätet.
En central fråga är hur rymliga våra bostäder kommer att vara och vad de i så fall behöver rymma. Kök? Arbetsrum?
Fortsätter urbaniseringen eller kommer allt fler att flytta ut på landsbygden?
Frågar vi barnen drömmer de om hus som rymmer allt de tycker om – cool teknik, husdjur, och plats att vara tillsammans med vänner.



ELISABETH DANSK,
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. Tipsa oss på info@borattforum.se
Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 61.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nummer 4 • 37:e årgången

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

KOSTNAD
6 nr/år:
Basprenumeration: 650 kr/år
Styrelsepaket: 1 450 kr/år
Premiummedlemskap: 3 500 kr/år
Premium digital: 3 000 kr/år
Alla priser exklusive moms

REDAKTÖR
Jakob Gromer

SKRIBENTER
Arturo Arques
Leif Hässel
Johanna Kern
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
Borätt Forum

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

Gerox

Bergvärme - Frånluftsåtervinning - Driftövervakning

Gerox projekterar och installerar värmeanläggningar som är baserade på förnybar energi i form av bergvärme och/eller frånluftsåtervinning, ofta i kombination med fjärrvärme.

Gerox-metoden är väl beprövad.
Vi har under 10 år installerat driftsäkra och miljövänliga anläggningar i ca 200 nöjda bostadsrättföreningar. Geoenergilösningarna har också kraftigt sänkt uppvärmningskostnaderna och vårt unika erbjudande rörande digital driftövervakning uppskattas.



BRF

"Kostnadsfritt erbjudande till er bostadsrättsförening"

Gerox erbjuder en kostnadsfri förstudie innehållande:

- **Besparingskalkyl**
- **Teknisk lösning**
- **Driftövervakning**
- **Servicealternativ**

"Många bostadsrättsföreningar halverar sina uppvärmningskostnader med Gerox-metoden"

BRF TALLKRONAN

Hos Brf Tallkronan har Gerox nyligen installerat 300 kW fastighetsvärmepumpar i kombination med fjärrvärme. I installationen ingick även vår smartbox som möjliggjorde digital driftövervakning.

*På vår hemsida **www.gerox.se** kan ni se alla våra referenser.*



KONTAKTA OSS

Ring direkt till Per 0705-38 02 98 eller maila till per@gerox.se
www.gerox.se | 010 - 130 72 00

www.gerox.se

Gerox

Charge Amps

Smart charging, made easy.

Laddstationer för bostadsrättsföreningar, uppkopplade via molnet med en unik väldesignad elegans. Hållbarhet, ekonomi och teknik som erbjuder såväl bostadsrättsföreningar som lokal- och bostadshyresgäster ett mervärde. Väggmontage eller på stolpe. Framtidssäkrade lösningar för laddning med solceller.

Charge Amps Cloud är marknadens kanske mest innovativa molnlösning. Med tre olika administrationsnivåer kopplar den ihop alla laddstationer och är enkel att integrera med andra lösningar. Tekniska inställningar, konfigureringar och automatiska mjukvaru-uppdateringar görs via molnet.

I vår molntjänst samlas info angående elförbrukning som tillåter föreningen att dra ut rapporter på förbrukningen till styrelsen som kan sköta faktureringen.

Som administratör kan du ge slutanvändare tillgång till laddstationerna genom att skapa individuella konton och koppla RFID-brickor. Det i sin tur gör det lätt att veta vem som ska betala vad för den el de använt.

Schemalägg laddning, kontrollera laddstationerna, ta ut manuella rapporter eller sätt upp automatiska rapporter. Du får även en översikt över statistik, lastbalansering och effektvakt – den enhet som rapporterar in förbrukningen för externa förbrukare.

Charge Amps har sedan 2012 utvecklat laddlösningar för bostadsrättsföreningar. Alla våra produkter är utvecklade för vårt nordiska klimat och producerade i Sverige.



Välkommen att läsa mer om våra lösningar för bostadsrättföreningar genom att scanna QR-koden eller gå in på chargeamps.com

CHARGE AMPS

INNEHÅLL 4/2021











EKONOMI

19/ Arturo Arques: "Den kraftiga prisuppgången på bostadsmarknaden ska inte tas för givet".

21/ Ändring av villkor för lokalhyresgäster.

23/ Leif Hässel: Högre krav på styrelsearbetet i framtiden.

25/ Kan fel som inte upptagits vid slutbesiktningen drivas mot entreprenören?

STYRELSE

26/ Vad tycker styrelsemedlemmarna? Borätt Forum presenterar styrelsepanelen 2021.

30/ Att tänka på inför fastighetsdeklarationen.

32/ Framtidsspaningar med trendexperten Stefan Nilsson och Veronica Hejdelind.

36/ Missa inte det nya energistödet.

TEKNIK

38/ Smarta lösningar för styrelsen – med hjälp av Propertytech.

40/ Konsten att handla upp och driva ett stort byggprojekt.

44/ Ventilationsguiden: Vikten av drift och underhåll.



INNEHÅLL 4/2021







LIVET

46/ Stefan Johannesson: "Jag älskar Näsby Park"

50/ Brf-konceptet som blir allt populärare.

56/ Vi frågade barn hur de vill bo när de är vuxna – läs svaren här.

61/ Frågor & svar.

63/ Quiz.

65/ Skadefrågan: Läckage från diskmaskin – vem är egentligen ansvarig?

66/ Krönika.





Doors with purpose.

Kanske brinner du för att laga mat. Kanske är du en tålmodig granne. Ni kommer båda att gilla våra dörrar.

Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942. Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att göra så att du kan bo tryggt, säkert och trivsamt.

Vårt företag har också ett tydligt syfte. Att hjälpa dig med det du behöver för att få rätt dörr till din lägenhet. Och att göra det så enkelt som möjligt för dig att byta till den.

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

DALOC

Förmånsklubben

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 vår hemsida kan ni läsa mer om fördelarna att bli Premiummedlem samt hitta blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Förmånsklubb?
Kontakta oss på info@borattforum.se eller på tel 08–520 252 02.

ANDRÉS MÅLERI

Andrés Måleri utför alla slags målningsarbeten. Vi betjänar brf:er i Stockholm, Uppsala, Gävle, Västerås och Mälardalsregionen.

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, montera möbler m.m.

iLOQ
Making life accessible

iLOQ digitala låssystem ökar värdet på fastigheter genom en miljövänlig lösning med högre säkerhet och lägre driftskostnad.

DAHL

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

Gullikssons El

Vi projekterar och installerar allt inom modern elteknik med noggrant utvalda fabrikat och leverantörer för att möta högt ställda krav på kvalité, hållbarhet och långsiktighet.

DWOQ PROJECT MANAGEMENT

Projektledning för socialt intensiva miljöer! Vi gör saker tillsammans. Vi skapar. Vi levererar. Ibland blir tjänsten som ska utföras så omfattande att den bli till ett projekt.

BRANDKONTORET

Vi belönar skadefria år med självriskkonto! Maila oss på info@brandkontoret.se eller ring 08 545 286 00.

CLEANFRESH

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

cupola fire

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

ELEIKO

I 60 år har Eleiko dominerat inom internationell styrkesport och arbetat för att göra människor starkare så att de presterar bättre i sport och i livet. Vi skräddarsyr gymlösningar i med fokus på kvalitet, innovation och kundservice.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Erfaren, rikstäckande sälj- och installationskedja som är experter på dörrbyten i flerbostadshus.

PART GROUP

Nytidens renovering av badrum och kök. Prefabricerat byggande kortar byggtiden väsentligt, som gör att hyresgästen har hantverkare kortare tid. Smartare och betydligt mera ekonomiskt.

Meet Port

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.

CC Plåt & Tak AB

CC Plåt & Tak AB är ett komplett takföretag med över 40 år i branschen. Vi har plåtslagare, tegelläggare, takmålare och servicepersonal – redo att hjälpa våra kunder med allt från minsta takläcka till hela takbyten.

KTC

Free Energy. Zero Emission.

KTC hjälper BRF:er att spara pengar och klimatet, genom digitala energilösningar.

Bolander & Co

Försäkringsförmedlare och skadekonsulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.

Gerox

Gerox är ett kunskaps- och installationsföretag. Vi projekterar, dimensionerar, och installerar värmepumpsanläggningar med bergvärme, frånluftsåtervinning och fjärrvärme.

HAGS

Inspiring all generations

Skapa en trevlig innergård? Lekplats, Grillplats, Utegym, Bänkar och Cykelförvaring… På HAGS finns både produkterna och kunskapen för att hjälpa dig.

CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

Vi är er kompletta säkerhetsleverantör som tillhanda- håller bl a passersystem, digitala lägenhetslås, nyckelservice och porttelefoni till er fastighet.

Stambyte på 10-12 dagar

Står du inför ett stambyte?

En komplett renoveringslösning med eller utan stambyte. Tryggt, effektivt och de boende kan bo kvar.



Kontakta Anton Byström så berättar han mer:
+46 76 787 59 40
anton.bystrom@prebad.se

PreBad
By PartGroup



Försäkring mot vattenskador

Denna sommar har det regnat kraftigt på många håll. Många bostadsrättsföreningar har haft problem med att vatten rinner in i källare.

I normalfallet täcks inte skador som uppkommer genom utifrån kommande vatten av försäkring. Fastighetsägare som har återkommande problem med översvämningar bör se över försäkringsskyddet och undersöka möjligheter att teckna en skyfallsdel i fastighetsförsäkringen. Många trakter i Sverige är i riskzonen – det gäller både älvdalar och hus som är byggda på gammal sjöbotten.

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



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

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



Skördar regnvatten

Två studenter vid Ingvar Kamprad Designcentrum, IKDC, Elisabeth Langer och Lisa Laugs har designat en lösning för att samla och lagra regnvatten.

De fick i uppgift av BoKlok, Lunds kommun och VA SYD att ta fram en lösning för att ”samla, lagra och skörda regnvatten i syfte att minska mängden vatten som leds ner i det kommunala ledningsnätet.” Resultatet blev More than Rain, ett system med tunnor som kan byggas på efter behov och tappas på vatten när det behövs. Tunnorna är gjorda av rostfritt stål med en träkonstruktion omkring. Lösningen är anpassad för flerbostadshus.



Banker stoppar kriminella

Sju av Sveriges största banker och flera större byggföretag har startat ett samarbete för att få bättre ordning vid stora bostadsprojekt. Satsningen Hållbar Byggbransch ska förhindra att kriminella underentreprenörer anlitas. Bankerna kommer framöver att kräva att alla underentreprenörer på ett bygge följer skattelagstiftning, arbetsmiljölagar, och inte anlitar illegal arbetskraft. Uppföljning ska ske både digitalt och med fysiska kontroller.

Stadsträd bra för klimatet

Boverket planerar tillsammans med SCB att inventera trädtäckningen i Sveriges tätorter.

Arbetet bottnar i en växande insikt om trädens betydelse för livet i staden. Det handlar om olika ekosystemtjänster som människorna och samhället har nytta av: skugga och svalka, skönhet och skydd åt fåglar och insekter. Träd tar också hand om regnvatten och förhindrar översvämningar, sammanfattar Boverket. Förhoppningen är att byggherrar ska få större förståelse för stadsträdens betydelse. Kartläggningen ska tjäna som planeringsunderlag för kommunernas grönplanering och klimatanpassning.



Nyproducerade hyresrätter dyrare



Det är betydligt dyrare att bo i en nyproducerad hyresrätt jämfört med en nyproducerad bostadsrätt, även när man räknar in räntan på bostadslån. Det visar en rapport som Prognoscentret har tagit fram på uppdrag av HSB Riksförbund. Den nyproducerade bostadsrätten visar sig vara den billigaste boendeformen i samtliga undersökta regioner även då man förutom månadsavgiften räknar in räntan på bostadslån och utgår från dagens prisnivåer på bostadsmarknaden. Månadskostnaden är minst dubbelt så hög för en nyproducerad hyresrätt, jämfört med en nyproducerad bostadsrätt i landets tre storstadsregioner och i större kommuner. Tuffa kreditrestriktioner och hårda amorteringskrav gör det dock svårt för unga att finansiera ett bostadsköp. HSB betecknar nyproducerade hyresrätter som en fattigdomsfälla och efterlyser statliga insatser som stöd till bosparande och lättade amorteringskrav.

TUBUS SYSTEM
Pipes Reborn.

VI TILLVERKAR NYA
RÖR **INUTI** DE GAMLA



Tubus System är en av Europas ledande aktörer inom relining. Med maximal effekt och minimal störning förlänger vi livslängden på era spillvattensystem med upp till 50 år. Mer information och våra kontaktuppgifter finner ni på: www.tubussystem.se



Höj hyran på rätt sätt

Många ombildade bostadsrättsföreningar har kvar några hyreslägenheter i fastigheten. Kom ihåg att en hyreshöjning från 1 januari ska aviseras per brev senast 30 september.

Det är viktigt att tänka på att hyreslagen gäller, och hyreshöjningar går efter bruksvärdet på hyreslägenheten. Lägenheterna jämförs med liknande hyreslägenheter i samma område. Hyrorna följer alltså inte föreningens avgiftshöjningar. Om det finns tre eller fler hyreslägenheter går förhandlingarna genom Hyresgästföreningen. Annars förhandlas hyran enskilt.

När en föreningsstämma beslutar om reparationer eller standardhöjande åtgärder räcker det inte att bostadsrättsinnehavarna är överens – hyresgästerna ska också acceptera åtgärderna och godkänna en hyreshöjning. Många ärenden i Hyresnämnden handlar om att föreningar begärt för hög hyra.

En hyreshöjning ska aviseras per brev minst tre månader i förväg.

Höjningen gäller inte förrän den har godtagits av hyresgästen eller hyresgästföreningen, så föreningen kan inte kräva den nya hyran av hyresgästen från årsskiftet om inte höjningen aktivt har accepterats.

Om föreningen debiterat fel hyra och fälls i hyresnämnden kan föreningen bli återbetalningsskyldig med ränta och dessutom få betala ett skadestånd till Hyresgästföreningen.



Gert Wingårdh om framtidens boende

Borätt Forum fick ett samtal med stjärnarkitekten Gert Wingårdh om framtidens boende. Ombedd att nämna tre trender säger han att han bara ser två. En bestående och en som kanske redan har peakat – för den här gången.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ANDY LIFFNER

Egentligen har jag bara ett jättetrist svar – ingenting ändrar sig i grunden. Människan bor som hon alltid har gjort – tretusen år gamla husgrunder visar att rummens proportioner är desamma i dag. Det finns en robusthet och flexibilitet i gamla hus, säger Gert Wingårdh. Men ibland bygger man mindre rum.

– Idag lever vi mer virtuellt. Under de senaste åren har det blivit trend att pressa ytor och därmed kostnader. Hemmen blir mer som hotellrum. Frågan är hur lite stöd man kan ha omkring sig i ett hem utan att vantrivas, säger han.

Med stöd menar han funktioner som ordentligt kök, rum att dra sig tillbaka i, utrymmen för förvaring, bra hygienutrymmen men också plats för det som är personligt och vackert, utsikt och utblickar.

– Sedan millennieskiftet har ytorna minskat både inomhus och utomhus i nybyggnation. Man ställer husen tätt för att spara infrastruktur och gör rummen alldeles för små, säger han.

En bra trea är på 75 kvadrat. Tar man bort tio kvadrat tappar bostaden i kvalitet, säger han. Gert Wingårdh är övertygad om att den här trenden har fått sig en ordentlig knäck av covid-pandemin. När människor har varit hänvisade till sina hem och sin närmiljö visar sig bristerna i bostäder och bostadsområden som inte är byggda efter människans mått.

– Ur livscykelsynpunkt är det förkastligt för jag tror att man kommer att riva hus med för små bostäder i förtid. Det är en stor kapitalförstöring och ger också en stor onödig negativ påverkan på klimatet.

Pandemin har ökat fokus på basfunktionerna i hemmet och behovet av avgränsade zoner för olika aktiviteter. Det visar sig bland annat i en boom för Attefallshusen – många byggs som hemmakontor. Frågan om urbaniseringen kommer att fortsätta tillta eller om det kommer att bli en större utflyttning till landsbygden tycker han är svår att besvara men gör ett försök:

– Vi kommer nog att se en tendens mot att människor flyttar ut till landet. Det kommer bland annat att drivas av nya transportlösningar som automatiserat vägnät med förarlösa fordon och drönartransporter av både varor och personer i stor skala.

En subtrend han skymtar är också ett ökat intresse för kollektiva lösningar.

– Yngre människor är mindre materialistiska och mer inställda på att dela på tillgångar. Intresset för kollektivt boende kan öka som en följd. Kollektivboenden kan utformas på olika sätt. Det ligger nära till hands att bygga små celler kompletterade med stora gemensamhetsutrymmen som kök, matsal, gym och sällskapsutrymmen men min erfarenhet är att kollektivboende fungerar allra bäst över tid i gamla stora borgerliga lägenheter. ■

> *Man kommer att riva hus med för små bostäder i förtid*



Människor behöver utrymme, ljus, utblick och skydd för att trivas. De här grundläggande behoven är desamma i alla tider, säger arkitekten Gert Wingårdh.



Det mesta av juryarbetet har fått göras via digitala möten. I monitorerna: Tony Strand, Mattias Goldmann och Susanne Hurtig. Intill styrelsens ordförande Urban Bladin.

Borätt Forums tävling Projekt Språngbräda:

En mångfald av idéer

Under sommaren har bidragen till Borätt Forums tävling Projekt Språngbräda kommit in och juryn har haft fullt upp med att läsa och utvärdera dem. Det finns gott om intressanta idéer och tankar kring hur bostadsrättsföreningar kan ta kliv mot en mer miljömässigt hållbar profil. Frågan är vilken förening som har den bästa idén och tankar som kan gynna såväl föreningen som miljö och klimat.

Han är författare, debattör och föreläsare. Jurymedlemmen Mattias Goldmann, vilka är dina tankar så här långt in i juryarbetet?

– Jag är väldigt glad över mångfalden av idéer för ett bättre klimat och en bättre boendemiljö vi sett bland bidragen i tävlingen. Det finns mycket att inspireras av och som jag kommer att ta med mig till min egen bostadsrättsförening. Och som jag litar på att andra tar efter.

Solenergi, komfortkyla och insektsbon. Det är en stor bredd på bidragen, en del är mer tekniskt inriktade och andra handlar mer om att hitta nya arbetsformer och samarbeten inom föreningen. Solpaneler och laddstolpar är ju heta investeringsprojekt för många bostadsrättsföreningar. Ser du någon sådan trend bland bidragen, Susanne Hurtig, ansvarig för E-mobility hos Vattenfall och jurymedlem?

– Ja, många bidrag cirklar kring idéer om egenproducerad el, om laddstolpar och olika typer av miljövänlig energiproduktion. Vilket ju är bra initiativ. Några bidrag breddar perspektivet på intressanta sätt, menar Susanne Hurtig.

Ja, bland bidragen finns allt från ovan nämnda till trädgård för fåglar och insekter, odlingar, eldrivna lådcyklar och komfortkyla från bergvärme. Vinnaren avslöjas den 30 september – håll koll

på Borätt forums hemsida. Arbetet med att sålla ut vinnaren kommer att fortsätta fram tills den 30 september, då en lycklig bostadsrättsförening utses till vinnare och erhåller tjänster från Borätt Forum till ett värde av 100 000 kronor som stöd för att genomföra sina idéer och vision.



Insektsbon och bikupor tillhörde några av de idéer vi fick in. Foto: Adobe Stock

Urban Bladin, projektledare på Borätt Forum och juryns ordförande:

– Vi är glada för alla intressanta bidrag som kommit till vår tävling. Vinnaren kommer att avslöjas på Borätt Forums nyhetswebb den 30 september. Och i nästa nummer av Borätt presenterar vi den lyckliga vinnaren i ett reportage.

✓ CLEANFRESH 2014 AB

Alla typer av städtjänst

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



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

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



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

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





En trivsam utemiljö

Skapa en naturlig mötesplats där man kan leka, träna, umgås, vila och njuta av livet utomhus. Vi hjälper dig, från idé till färdig installation.

hags@hags.com | +46 380 47300 | hags.se

HAGS

CERTEGO DIGITALISERAR TRAPPHUSET

**Förenkla vardagen med hjälp av CERTEGO SMART ACCESS.
Vi hjälper er med övergången till digitala lås. Varje steg på vägen.**

- **Säkert och smidigt för de boende**
- **Automatisk administration**
- **Frihet för beställare**
- **Kostnadseffektivt**



CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

certego.se
Tel: 0771-25 45 45
smarta.las@certego.se
facebook.com/certegosverige
linkedin.com/company/certego-group

”Boendet är centralt”

Bostadsrätten är en populär och uppskattad boendeform. Det är inte konstigt med tanke på att bostadsrätten i en välskött bostadsrättsförening förenar ett kostnadseffektivt boende med ett stort mått av inflytande.

Prisutvecklingen på bostadsrätter har också varit stark under lång tid. Den kraftiga prisuppgången är naturligtvis någonting positivt för oss som har en bostadsrätt men naturligtvis inte bra för unga som vill in på bostadsmarknaden eller för de som skiljer sig och behöver sälja den gamla bostadsrätten och köpa två nya. Den kraftiga prisuppgången på bostadsrätter ska dock inte tas för given. Förr eller senare måste prisutvecklingen harmoniera med hushållens inkomstutveckling. Allt fler konsumenter blir också allt mer insatta och skaffar sig allt djupare kunskaper om bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Det är därför knappast någon vild gissning att påstå att bostadsrättföreningar i framtiden kommer att utsättas för en mer ingående utvärdering av föreningarnas ekonomi.

Framtidens vinnare bland alla bostadsrättsföreningar är de föreningar som har en långsiktigt sund och hållbar ekonomi, tydliga och rättvisa stadgar och en organisation med en aktiv styrelse som utvärderas löpande av en valberedning samt kontrolleras av en auktoriserad revisor och en av föreningen utsedd särskild granskare. Rådet till alla styrelser är att säkerställa att allt detta kommer på plats. Varför inte sätta upp det som en av punkterna på nästa styrelsemöte?

Den enskilt största utgiften för nästan alla bostadsrättsföreningar är uppvärmningskostnaderna. Äger bostadsrättsföreningen marken kan ett sätt att få ner uppvärmningskostnaderna vara att investera i bergvärme. Ett annat alternativ är att utvärdera effekten av att installera solceller i föreningen. Låga driftkostnader ökar möjligheterna att ha ett högt sparande. Det höga sparandet i form av till exempel amorteringar leder i sin tur till en lägre skuldsättning och lägre kapitalkostnader och i slutändan till lägre årsavgifter. Årsavgifternas betydelse för priset på bostadsrätter ska heller inte underskattas. Tyvärr är det många föreningar som idag går med systematiska underskott. Dessa systematiska underskott är ett uttryck för att styrelsen inte tar ansvar för den verkliga slitagekostanden på föreningens befintliga byggnadskomponenter, ej heller för framtida reparationer och underhållsarbeten.

Förlorarna är de befintliga medlemmarna som bor kvar länge och framtida nya medlemmar. Min förhoppning är att framtida köpare kommer att genomskåda detta när de läser föreningarnas årsredovisningar och därför inte vilja betala lika mycket för en bostadsrätt i en förening som går med systematiska underskott. Något föreningen kan göra redan idag för att framtidsäkra föreningen är att se till att ha en bra hemsida för både internt och externt bruk. En stor del av styrelsearbetet kan effektiviseras med en bra hemsida.

Alla vill inte bara bo billigt och bra utan också tryggt och säkert. Ett sätt att säkerställa trivsel och god gemenskap i föreningen är att anordna gemensamma höst- och vårstädningar, grillkvällar och andra trevliga aktiviteter. Det stärker sammanhållningen, ökar kännedomen över vilka som bor i föreningen och möjligheterna att locka rätt människor till de olika förtroendeuppdragen i föreningen.

Ett bra sätt att öka tryggheten är att se över och förbättra säkerhetsklassen på dörrar och lås, förbättra belysningen och införa grannsamverkan. Grannsamverkan är en metod som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. På många håll deltar även kommunernas lokala brottsförebyggande råd, försäkringsbolag, bostadsbolag och andra aktörer i samhället. Syftet med grannsamverkan är att minska brottsligheten och öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Det handlar främst om att förhindra bostadsinbrott, skadegörelse och fordonsstölder. Metoden går ut på att boende i ett område håller extra uppsikt över sina grannars bostäder och är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet. Med större social kontroll kan en möjlig gärningsman lättare upptäckas.

Enligt en genomgång av internationell forskning som Brottsförebyggande rådet (Brå) gjort minskar brottsligheten i genomsnitt med ungefär en fjärdedel där man har grannsamverkan.

Mat på bordet, kläder på kroppen och tak över huvudet behöver vi alla. Boendet är en central del av allas liv och har på senare år blivit den största affären i livet och den största löpande utgiften för de allra flesta. Ägna därför lite extra tid kring bostadsfrågor i föreningen. Det gynnar inte bara dig och din förening utan också hela samhällsekonomin. ■



ARTURO ARQUES
Kontakt: Info@borattforum.se



Elbilsladdning – en investering för framtiden

När ni undersöker möjligheten att investera i laddstationer i er bostadsrättsförening möts ni säkert av ett stort utbud av leverantörer, hårdvaror och tjänster. Vad ska ni då tänka på för att välja en laddlösning som fungerar optimalt både nu och i framtiden?



Välj en laddlösning som inte tillför arbete med debitering av era medlemmar. Med en betallösning får ni en helt administrationsfri laddlösning där vi tar hand om all fakturering. Ni slipper spendera tid och arbete på debiteringen och får pengar för laddningen på ert konto utan att göra någonting.



Välj en öppen laddlösning som är kompatibel med flera system. Era behov och önskemål i föreningen kan förändras med tiden så det är viktigt att inte låsa in er hos en leverantör som kanske inte har ambitionen att följa med i utvecklingen. När ni har laddboxar som inte är bundna till en tjänsteleverantör kan ni enkelt byta om ni önskar och koppla upp er till nya smarta tjänster som passar er bättre.



Det är mycket att tänka på så välj en leverantör som hjälper dig med rätt lösning baserat på dina behov och din ekonomi.

InCharge

VATTENFALL

Ändring av villkor för lokalhyresgäster

När man ska komma överens om hyran för lokaler är principen att det är marknadshyror som gäller. En omprövning av hyresvillkoren på föreningens initiativ kräver noggrann planering och det är viktigt att ha kunskap om de formella reglerna kring uppsägning för villkorsändring.

Utöver att ha tillräckligt med kunskap för att bedöma vad som är rätt lokalhyra krävs också att det kontrakt som hyresvärden vill ska gälla är rätt formulerat och har kunskap om vad som gäller om hyresgästen ska sägas upp. Det ställs mycket stränga krav på vad en uppsägning ska innehålla. Felaktiga uppsägningar kan medföra att uppsägningen anses ogiltig och att hyreskontraktet blir förlängt utan möjlighet att ta ut ny hyra. Uppsägningen skall alltid innehålla de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet

Till skillnad från bostadshyresgäster har en lokalhyresgäst inget direkt besittningsskydd. För lokaler gäller istället att skyddet är uppbyggt kring hyresgästens rätt att få skadestånd. Om föreningen säger upp hyresgästen och till exempel begär en hyra som överstiger marknadshyran kan föreningen bli skadeståndsskyldig. Gör föreningen fel bedömning riskerar den att stå utan hyresgäst och dessutom få betala ett stort skadestånd.

Det är viktigt att hyreskontraktet sägs upp i rätt tid och oftast är uppsägningstiden nio månader om det inte rör sig om korta kontrakt.

Det är vanligt att lokalhyreskontrakt har kontraktsperioder som löper till den 1 oktober och eftersom ett lokalhyreskontrakt normalt alltid – oavsett vad som sägs i kontraktet – ska sägas upp minst nio månader före hyrestidens utgång, måste uppsägning i de allra flesta fall ske senast den 31 december. Redan i uppsägningen ska villkorsändringarna framgå samt vilka nya villkor föreningen begär för att avtalet ska kunna förlängas. En omprövning av hyresvillkoren som föreningen tar initiativ till kräver alltså planering. Styrelsen behöver inhämta hjälp för att bedöma rätt hyresnivå och det är att rekommendera att också ta hjälp med att formulera uppsägningens innehåll. Uppsägningen måste alltid delges lokalhyresgästen innan uppsägningstiden börjar löpa. Om uppsägningen delges försent förlängs avtalet på oförändrade villkor och föreningen får vänta med att ändra avtalets villkor till nästa gång avtalstiden går mot sitt slut. Ofta betyder lokalhyrorna mycket för en förenings ekonomi och det är därför viktigt att styrelsen i god tid planerar hyresförhandlingen. Det är viktigt att uppsägningen riktas mot rätt part dvs den som är hyresgäst. Om det är ett gammalt hyreskontrakt, ett kontrakt som överlåtits och hyresgästen bytts ut, så måste detta korrigeras i kontraktet.

De flesta lokalhyresavtal har någon form av klausul som gör att hyran automatiskt justeras på grund av inflation eller fastighetsskatt. För att ett hyreskontrakt ska kunna innehålla sådana bestämmelser måste avtalet vara minst treårigt. Det innebär att den första hyresperioden, och de förlängningstider som avtalet löper med, ska vara på minst tre år.

Ett lokalhyresförhållande kan vara momsregistrerat. Förutsättningen för detta är att föreningen har momsregistrerat sig som företag och att det konkreta hyresförhållandet är momsregistrerat. Vid en sådan momsregistrering kan föreningen göra avdrag för ingående moms.

Hur stor andel som får dras av är i princip beroende av hur stor andel den aktuella lokalens yta är av den totala ytan i fastigheten. Momsen proportioneras med hänsyn till detta. Vid större arbeten i huset kan momsavdraget vara värdefullt. I den normala förvaltningen däremot, betyder inte avdraget så mycket. Är föreningen momspliktig måste momsen redovisas, vilket innebär ett visst merarbete.

Frågorna kring hyresavtal är oftast så komplicerade att föreningarna inte bör hantera dem på egen hand. Risken för rättsförluster är alltför stor. ■



JOHANNA KERN
JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER
STOCKHOLM AB

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El



3 uppdateringar inför framtiden man gärna vill ha redan nu!

Framtidens Topp-3 för attraktivt boende: Tryggt – Bekvämt – Energismart! Hänger er förening med på topplistan?

Allt fler BRF:er satsar nu på att uppdatera tekniken i fastigheten för att möta framtidens ökade efterfrågan på ett tryggt, modernt och klimatsmart boende. Här listar vi framtidens Topp-3:

1. Att känna trygghet både i lägenheten och runt fastigheten står högt upp på priolistan hos många som letar bostad.
Men hur skapar men en tryggare boendemiljö? – Ordentligt med ljus, både inomhus och ute, skapar en säkrare miljö utan mörka vrår. Genom att t ex byta till närvarostyrd LED-belysning i utrymmen som trapphus, garage och förråds-utrymmen kan man oftast få fler, effektivare och klimatsmartare ljuskällor till lägre energikostnad jämfört med den gamla belysningen.

Hos Gullikssons El har vi kompetensen, tekniken och produkterna för trygga och energieffektiva lösningar. "



Henry Larsson – *Projektledare, Behörig ingenjör brandlarm, Gullikssons El*

– Trygghet handlar också om att fastigheten har ett väl fungerande system för porttelefoni och inpassage, och brand- och utrymningslarm. Att installera ett brandlarm som snabbt upptäcker en brand i de gemensamma utrymmena är en väl värd investering som kan rädda både liv och fastighet om olyckan skulle vara framme. Smarta lås som ger SOS och räddningstjänst "tillfälliga nycklar" att ta sig in i fastigheten skapar också trygghet, och är något som börjat intressera allt fler BRF:er.

2. Digitala lösningar som gör det bekvämt att på distans t ex kunna ta del av information, boka tvättstuga eller gemensamma lokaler. Redan nu en självklarhet i många BRF:er, men långt ifrån alla. Med ett KNX-system som kopplar samman praktiskt taget alla bostadens funktioner – digitala som trådbundna – styr man med app t ex bokningar, belysning, värme och ventilation. Ett bekvämt system som ger koll på funktioner och en effektiv energianvändning!

3. Miljösmart med IMD; individuell energimätning och debitering som ger rättvis el-debitering för varje enskilt hushåll i föreningen. Med IMD har man överblick att balansera sin elkonsumtion och betalar för exakt den mängd el man använder. Koll på konsumtion och kostnad – smart för miljö och plånbok. Defintitivt en klok investering för framtiden!



Framtiden är redan här. Dags för uppdatering?

Du kan känna dig trygg med alla typer av elinstallationer från Gullikssons El. Vi arbetar med marknadsledande produkter och leverantörer och hjälper fastigheter till smarta, genomtänkta och energisnåla lösningar. Topp-3:

1. **Trygghet: Smart belysning** för inne- och utemiljöer.
   Brand- och utrymningslarm med funktioner för BRF:er
2. **Bekvämlighet: KNX-system** för större och mindre fastigheter med olika kravnivå på funktioner.
3. **Smart miljömedvetenhet: Energi-inventering** med förslag på smartare energianvändning.
   IMD; individuell energimätning och debitering.

Vi berättar gärna mer. Kontakta oss idag!

forfragningar@gullikssonsel.se
Jourelektriker 24–7: 08-520 019 89
www.gullikssonsel.se

Trygga lösningar, installationer och underhållsservice till nöjda BRF:er i Stockholm och Mälardalen sedan 1998

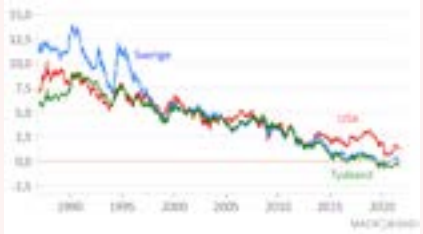
Gullikssons El

Högre krav på styrelsearbete i framtiden

Låt oss börja med att konstatera att det enda som är konstant är förändring. Med det menar jag i detta fall att du som antingen har eller kommer att ha ett uppdrag i en förening ska räkna med att det kommer att ställas högre krav på ditt arbete och engagemang.

Enligt mitt synsätt har redan förutsättningarna, såväl makroekonomiskt som strukturellt, förändrats. Inte minst gäller detta det personliga ansvaret. Tänk på att vi under det senaste dryga decenniet levt i en mycket tacksam miljö med fallande och extremt låga räntor och inte minst negativ realränta, gynnsam demografisk utveckling som bland annat ökat efterfrågan på boende, kraftigt stigande tillgångspriser som ökat hushålls förmögenhet, god konjunktur och arbetsmarknad. Lägg därtill att pandemin medfört att hushåll i högre utsträckning vill uppgradera sitt boende så att möjligheten att jobba hemifrån ökar liksom bekvämligheten. Självklart gäller det långtifrån alla hushåll, men tillräckligt många för att förändra efterfrågan på boende. Sammantaget är det därför inte konstigt att bostadspriser stigit kraftigt under lång tid liksom under senaste året. Nedanstående figur visar en kraftigt fallande räntetrend och just det faktum att ovan nämnda stjärnor stått rätt under lång tid.

Ur makroekonomisk synvinkel kan det knappast bli bättre utan det är rimligt att förutsättningarna blir något mindre goda men därmed inte sagt dåliga. Styrelser ska förvänta sig något högre räntor men fortsatt negativa realräntor om än inte lika negativa som idag. Det är rimligt att räkna med att det kan medföra högre avgifter för medlemmar då räntekostnader stiger på några års sikt. Det är viktigt att ha insikten att om inte tillgångspriser stiger, räntor fortsätter falla, konjunkturen förbättras eller demografiska förutsättningar förbättras kommer inte situationen att vara lika positiv. Kanske än viktigare för det framtida styrelsearbetet är medlemmars ökade krav som kan sägas vara av strukturell karaktär.



Figur: 10-åriga statsobligationsräntor i Sverige, USA och Tyskland sedan 1987

De kräver insyn och information om själva styrelsearbetet och hur tagna beslut påverkar dagens och framtida avgifter. Medlemmar förstår att en mindre kompetent styrelse är liktydigt med risk samtidigt som – ironiskt nog – få känner sig lämpade att ingå i en styrelse. Har styrelserna kompetens inom juridik, teknisk förvaltning, ekonomi och inte minst för att göra effektiva upphandlingar? Eftersom ansvaret ökar är det rimligt att även ersättningen och därmed även kraven ökar.

Boendekostnader utgör en hög andel av ett hushålls totala kostnader det vill säga det är – eller borde vara – naturligt för hushåll att oroa sig för hur styrelsen sköter sitt arbete och vilka risker som är förknippade med boendet. Hur stora är balansräkningsriskerna och därmed kreditvärdigheten när det ska förhandlas med långivare och hur sköts upphandlingar? Finns det dyra avtal? Är styrelsen bra på att hyra ut lokaler om det finns sådana i föreningen?

Det är allmänt känt att i den genomsnittliga föreningen finns effektiviseringspotential, särskilt med tanke på grön omställning (läs möjlighet att sänka kostnader). Vidare finns förbättringspotential i fråga om långsiktig planering av underhåll, investeringar och rust, som i förlängningen påverkar framtida avgifter. I denna ekvation ingår naturligtvis framtida räntekostnader som påverkas av föreningens val av räntebindningstid och förhandlingskompetens med banker/kreditgivare.

Den ofrånkomliga slutsatsen blir att styrelsearbete i en förening i allt högre utsträckning blir som att sitta i en styrelse i ett bolag eller idrottsförening. Det kommer att krävas mer tid och kompetens, samt inte minst medvetenhet om att medlemmarna kommer att kräva högre ansvar av dig. ■

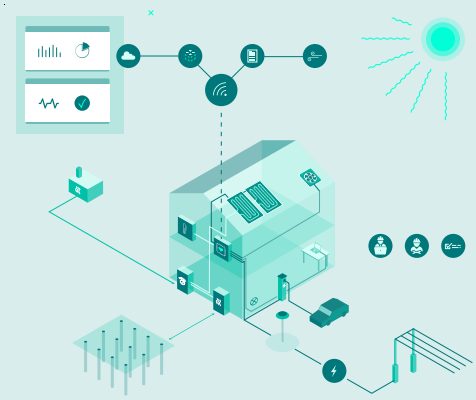


LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se

KTC

Free energy. Zero emission.





Upplev smarta digitaliserade fastigheter redan idag. Låg energiförbrukning, låga kostnader och bättre klimat.

Visste ni att fastigheter står för hela 40 % av Sveriges energiförbrukning? Det är både dyrt och dåligt för miljön. Därför är det viktigare än någonsin att göra något åt problemet.

Vi på KTC har 40 års erfarenhet av att energieffektivisera fastigheter och har tagit fram ett digitalt energikoncept anpassat för bostadsrättsföreningar.

Låt oss hjälpa er så sparar ni pengar och reducerar CO_2 med flera ton årligen.

Vi ser fram emot att hjälpa er och klimatet.

Kan fel som inte upptagits vid slutbesiktning drivas mot entreprenören?

En vanlig fråga från nybildade BRF:er i nybyggda fastigheter är om man kan kräva att entreprenören avhjälper fel som inte har upptagits vid slutbesiktning. Det är därför bra att ha koll på vad som gäller enligt standardavtalen AB 04 och ABT 06.

Vid slutbesiktning ska besiktningsmannen bedöma om entreprenaden kan godkännas. Entreprenaden ska godkännas om det inte föreligger fel. Fel i mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning får dock inte förhindra ett godkännande. De fel som besiktningsmannen noterar vid slutbesiktningen ska antecknas i utlåtandet. Besiktningsmannen ska även ta upp anmärkningar som beställaren gjort men som enligt besiktningsmannen inte utgör fel.

Utöver fel som besiktningsmannen noterat i utlåtandet har beställaren endast rätt att göra gällande 1) dolda fel, det vill säga fel som förelegat vid slutbesiktning men som inte märktes eller borde ha märkts av besiktningsman, eller 2) fel som förelegat vid slutbesiktning men som besiktningsmannen förbisett förutsatt att beställaren skriftligen reklamerat felet inom 6 månader, alternativt inom 18 månader om felet är väsentligt. Om ett fel är väsentligt måste bedömas fall till fall. Som exempel kan nämnas dyra fel, fel i grundegenskaper eller fel som är av stor betydelse för beställaren.

Entreprenörens ansvar för fel varierar beroende på när i tiden som felet upptäcks. När felet upptäcks är även avgörande för vem som har bevisbördan för att det föreligger ett fel i entreprenaden. I AB 04 och ABT 06 finns det två olika tider som är viktiga att ha koll på i detta sammanhang; ansvarstiden och garantitiden. Ansvarstiden är 10 år från entreprenadens godkännande och inleds med en garantitid. Garantitidens längd varierar beroende på vilket standardavtal som har avtalats. Enligt AB 04 är garantitiden 5 år för arbetsprestation och 2 år för material och varor. Enligt ABT 06 är garantitiden 5 år för hela entreprenaden med undantag för av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara där garantitiden är 2 år. Under garantitiden ansvarar entreprenören för fel som framträder. Framträder innebär att felet kommer i dagen och blir möjligt att upptäcka till exempel att felet beror på fel i konstruktionen men att felet framträder genom att fuktskador uppstår. Felet måste alltså vara inbyggt i entreprenaden. Om felet hade varit upptäckbart vid en slutbesiktning är det inte fråga om ett fel som framträtt och då krävs att reklamation har gjorts inom 6 månader alternativt 18 månader om felet är väsentligt.

Om fel framträder under garantitiden har beställaren rätt att presumera att fråga är om ett fel som entreprenören ansvarar för. Här har entreprenören bevisbördan för att visa motsatsen eller göra sannolikt att felet beror på annan orsak som inte är hänförlig till entreprenören. Efter garantitiden kvarstår de sista åren av ansvarstiden. Om ett fel framträder efter garantitiden, men under ansvarstiden, krävs det mer för att felet ska kunna drivas framgångsrikt mot entreprenören. Det krävs dels att det är ett väsentligt fel, dels att felet har sin grund i vårdslöshet av entreprenören. Här blir det i stället beställaren som har bevisbördan för att felet är väsentligt och att felet består i entreprenörens vårdslöshet.

Det är alltså en hel del som beställaren måste ha koll på och den osäkra beställaren rekommenderas att rådfråga en jurist vid tveksamheter. ■



ELVIRA FERRARINI
JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB

Borätt Forums styrelsepanel:

Fyra frågor om framtiden

Under sommaren har vår nya styrelsepanel, bestående av styrelsemedlemmar från närmare 250 bostadsrättsföreningar runt om i Sverige svarat på vår första styrelseenkät. I den här enkäten har vi inriktat oss på några framtidsfrågor om miljö/klimat, underhållsplan samt olika former för styrelse- och årsmöten. Kommer trenden med digitala möten att hålla i sig eller vill styrelsemedlemmarna hellre återgå till fysiska möten? Här kommer några av svaren vi fick.

49 %

Svarade att de planerar att genomföra en investering för att gynna klimatet.

45 %

Svarade att de inte har planerat någon sådan investering.

1. Har ni planerat att genomföra en investering för att främja ekologisk hållbarhet eller klimatet?

Vår första fråga gällde hur många föreningar som i närtid planerar att göra investeringar för att främja ekologisk hållbarhet och/eller minska klimatpåverkan. Glädjande nog har nästan varannan förening planer på detta. Tittar vi närmare på vilken typ av investering det handlar om så finns det en klar favorit – Laddstolpar för elbilar. Närmare häften av alla som säger sig planera för investering i hållbarhet/klimat tänker bygga laddstolpar. Solceller kvalar in på andraplatsen med knappa 20 procent medan det sedan är ganska jämt mellan exempelvis bergvärme, förbättrad ventilation, matavfallsinsamling och källsortering.

Bland kommentarerna till valet ”om annat” dök exempelvis återanvändning av regnvatten för bevattning upp och flera föreningar sa att de var på gång med flera olika projekt på samma gång.



2. Har er bostadsrättsförening en teknisk underhållsplan och hur långt in i framtiden sträcker den sig?

Den tekniska underhållsplanen har varit på tapeten en hel del under senare tid och det har även diskuterats kring att lagstifta om detta. I minst för att undvika risker för eftersatt underhåll och på sikt akuta behov som leder till en väldigt hög skuldsättning. Vår enkät visar att nio av tio föreningar har någon typ av teknisk underhållsplan, Skillnaderna är dock stora när det gäller hur långt in i framtiden de sträcker sig. Rekommendationen från experter ligger på minst 30 år men flera tycker att 50 års framförhållning behövs. Tittar vi på resultaten i vår enkät så är det knappt var tredje förening som har en plan för de närmaste 30 åren. Endast en av sex föreningar har tagit sikte på 50 år framåt.


Lars Svingdahl.

”Jag tycker att det är märkligt att så få har en underhållsplan som sträcker sig 30 år eller längre in i framtiden. Enligt min uppfattning är underhållsplanen föreningens viktigaste arbetsredskap. Utan den har föreningen ingen koll på de kommande kostnaderna. Min rekommendation är en underhållsplan på minst 50 år. Då kommer varenda komponent vara med minst en gång, även väldigt långsiktiga sådana som stambyte och elstigare. Då får man rättvisa avsättningar. Alla är med och betalar för det totala underhållet i föreningen. Och man slipper obehagliga överraskningar, men risk för chockhöjda avgifter.”

– Lars Svingdahl, Borätt Forum.

Städning för hela Fastigheten & BRF

TRAPPSTÄDNING
AKUTSSTÄDNING
STORSTÄDNING
GARAGESTÄDNING
GOLVVÅRD
POLERING AV STEN
LUKTSANERING
BYGGSTÄDNING
ENTRÉMATTOR
YT-DESINFICERING
MATTVÄTT

maries.se
PUTS & STÄD

Rent. Enkelt. Naturligt. Alltid

08 86 18 17 – www.maries.se
fastighet@maries.se

sbcert sbcert sbcert

3. Vill du fortsätta med digitala möten efter pandemin?

Under pandemin har såväl årsmöten som styrelsemöten genomförts helt digitalt eller i kombination med viss fysisk närvaro, så kallade hybridmöten. Enligt vår enkät har 40 procent av föreningarna genomfört digitala/hybrid-årsstämmor, men endast 16 procent tror att de kommer att fortsätta med detta. Huruvida man kommer få fortsätta med digitala årsstämmor är svårt att spekulera i, men om styrelsemedlemmarna får bestämma är det fysiska årsstämmor som gäller framöver. Den stora majoriteten, drygt 80 procent vill återgå till vanliga fysiska möten. När det gäller löpande styrelsemöten har knappt var tredje styrelse haft digitala möten under pandemin och nästan lika många vill fortsätta efter pandemin. Andelen som är osäker är också stor, nästan 20 procent. Drygt hälften vill ha en återgång till vanliga fysiska styrelsemöten.

Årsmöten, kommer att bli fysiska igen, men däremot tror jag att många kommer att vilja fortsätta med digitala styrelsemöten, eller med hybridmöten, att några är på plats och några är med på länk.

– Ida Sandström, Borätt Forum.

58%
Av de svarande har inte haft årsstämman digitalt.

83%
Av de som antingen haft hybrid eller digital årsstämma vill återgå till fysiska årsstämmor när pandemin är över.

4. Den viktigaste framtidsfrågan?

Självklart är det inte helt enkelt för en styrelse att ranka vad som är den viktigaste framtidsfrågan, oftast handlar det ju om flera saker som kan vara svåra att rangordna. Men vår enkät visar att man som styrelsemedlem är sin förening närmast. Ekonomin (42 procent) är klart viktigast följt av boendemiljön (31 procent), klimatet (12 procent) och säkerhet/trygghet (6 procent) är klart distanserat.



42%
Svarade att föreningens ekonomi är den viktigaste framtidsfrågan

Boendemiljön	31 %
Klimatet	12 %
Säkerheten	6 %

Gör föreningens röst hörd

BLI MEDLEM I VÅR STYRELSEPANEL!

Vår panel består idag av dryga 250 styrelsemedlemmar med representanter från nästan alla Sveriges län. Genomsnittsåldern är något högre (drygt 60 år) än den som angetts i övergripande undersökningar, bland andra av Hittabrf.se som tittat på nästan alla föreningar i hela Sverige (53 år). I denna första enkät har knappt 150 av styrelsepanelens medlemmar svarat, det vill säga cirka 62 procent. Vi hoppas att många fler och även yngre vill vara med i vår panel framöver och att vi tillsammans kan lyfta fram vad som är viktigt och intressant för såväl styrelser som boende i bostadsrättsföreningar. Sitter du i styrelsen – gå in på vår hemsida och gå med i vår panel. Har du deltagit i fyra enkäter är du med i utlottning av både trisslotter och hotellnätter.

Välj serviceavtal utifrån hissens behov

Som fastighetsägare behöver du se till att era hissar får tillräcklig service. Men många hissar idag får varken den *kvalitet* eller *kvantitet* av service som egentligen krävs.

Det blir i längden både en säkerhetsrisk och en ekonomisk belastning.

Hur avgör jag om vår service är tillräcklig?

Fastighetsägare kan ta hjälp av en hisskonsult för att få en helhetsbedömning från en *oberoende* part.

En hisskonsult kan till exempel:
• Kontrollera servicen
• Bedöma statusen på hissarna och upptäcka renoveringsbehov med lång framförhållning
• Ge råd om budgetering och underhållsplaner
• Skräddarsy ett serviceavtal för varje hiss och hjälpa till med upphandling

Vi ser till att ni får rätt service för rätt kostnad, så att era hissar får leva ett långt liv.

Kontakta oss för att få svar på era frågor.

HissKonsulterna
Stockholm-Uppsala

HissKonsulterna KJM AB
info@hisskonsulterna.se
www.hisskonsulterna.se

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

- Brandsanering - fastighet/lösöreshantering
- Social sanering/städning dödsbo
- Klottersanering/fasadrengöring
- Vattenskador - avfuktning/torkning
- Miljösanering - asbest/PCB
- Desinficering/luktsanering

www.ssgnordic.com/se
tel. 010-277 01 00

SSG



Jour dygnet runt 020 - 100 140

Dags för fastighetstaxering

Snart får landets bostadsrättsfastigheter nya taxeringsvärden. Den förtryckta fastighetsdeklarationen landar i föreningens brevlåda i september och därefter har föreningen en månad på sig att upprätta deklarationen och lämna in den. Här kommer några tips.

TEXT: REDAKTIONEN **FOTO:** ADOBE STOCK



Under hösten kommer Skatteverket genomföra en ”förenklad fastighetstaxering” för bland annat alla bostadsrättsföreningar i landet. Detta sker vart tredje år och nu är det dags igen. Alla fastigheter som inrymmer minst tre bostäder eller en lokalhyresgäst omfattas av den förenklade fastighetstaxeringen. Garage, kontor, butik eller restaurang är exempel på utrymmen som räknas som lokal.

Deklarationen ska vara inlämnad senast den 1 november 2021, och det nya taxeringsvärdet gäller från och med 1 januari 2022. Skatteverket skickar det nya beslutet i månadsskiftet juni/juli 2022.

En utmaning för fastighetsägare med årets deklaration är att man behöver ta hänsyn till huruvida pandemin har påverkat den marknadsmässiga årshyran. I år är det särskilt viktigt att bedöma årshyran i 2020 års nivå så att hyran för lokaler inte deklareras till ett för högt belopp. Deklarationen går att lämna in via Skatteverkets e-tjänst eller genom att skicka in den upprättade fastighetsdeklarationen till Skatteverket. För att föreningen inte ska betala en för hög fastighetsskatt är det viktigt att förbereda deklarationsarbetet genom att ta fram uppgifter och göra en egen bedömning av värdet på fastigheten. ■



UPPGIFTER ATT KONTROLLERA INFÖR HÖSTENS DEKLARATION:

1. Att de förtrycka uppgifterna stämmer. Finns det exempelvis lokaler under mark som kan sänka markvärdet?
2. Om utgående hyror är marknadsmässiga eller om de har påverkats av pandemin och behöver beräknas på ett annat sätt.
3. Om föreningen har genomfört större ombyggnationer som gör att föreningen kan slippa betala fastighetsavgift i 15 år?
4. Har något annat påverkat marknadsvärdet? Det kan vara exempelvis vakanta lokaler, byggskador, icke uthyrningsbara ytor eller extrema driftskostnader.

ANNONS

Styrning mot framtidens Brf handlar om stabil kurs

När man talar om framtidens boende och ”framtidssäkrade”, ”hållbara” eller ”smarta” bostadsrättsföreningar är det i regel varken ekonomi eller likhetsprincip som står i fokus, utan teknologisk utveckling och trender i samhället. I ett Brf-perspektiv har begreppen nästan blivit synonyma med moderna och miljövänliga energilösningar, elektroniska sensorer och delningsekonomi.

Hållbarhet är dock långt mer än som så – även för revisorn. Uppdraget som revisor är ett förtroendeuppdrag och för medlemmarna betyder trygghet och långsiktighet allt.

Som revisor månar vi lika mycket om medlemmar i framtiden som de redan bor i fastigheten. Framtidens Brf-ekonomi avgörs i hög grad av dagens styrelse, som bör ansvara för att följa en långsiktig hållbar budget och en förnuftig underhållsplan.

Investeringen en bostadsrätt är oftast den viktigaste människor gör, både i pengar och i livskvalitet. Över lång tid är en investering i en bostadsrätt trygg. Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit kraftig i många år och de som ägt en bostadsrättslägenhet länge sitter på stora orealiserade kapitalvinster. För förstagångsköpare, som i regel är yngre, är läget mer osäkert.

Vi kan inte sia om den ekonomiska utvecklingen. Men man kan pejla ut en stabil kurs. Underhållsplanering och budgetering är som karta och kompass. En sakkunnig kan också lotsa styrelsen till en hållbar plan: för befintliga och framtidens medlemmars intressen.



David Walman, Rävisor AB.

rävisor

På spaning – så lever vi år 2045

I framtiden dör konsumtionssamhället, i stället för prylar är tillgång till tid det som ger dig status. Bostadsrättsföreningen är inte längre bara en boendeform, det är en ”tribe”, en grupp boende med gemensam värdegrund och intressen. Både köket och TV-rummet hänger på fallrepet, samtidigt som det krävs att du blir mer social. Det är några av de spännande framtidstankar trendexperten och framtidsspanaren Stefan Nilsson bjuder på.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** PUUSTELLI

Söker du på ”framtidens boende” på nätet översköljs du av visioner om det supersmarta hemmet, den ständigt uppkopplade individen och robotar som svärmar runt oss. Och visst, teknologin har ju, och kommer att ha, ett helt avgörande inflytande på hur vi bor och lever. Men om vi lägger teknologin åt sidan för en stund och i stället försöker titta mer på sociala, samhälleliga och mänskliga aspekter, vilka möjliga trender ser vi då på 20 – 30 års sikt? För att få några spännande tankar och funderingar kring detta kontaktade vi Stefan Nilsson, trendexpert och framtidspanare.

När jag ringer upp honom några dagar senare har jag förberett en lista på sex punkter och avverkar raskt spaning nummer ett, storstadens framtida dragningskraft.

– Just nu pekar trenden mot en viss ökad utflyttning men på sikt kommer storstaden fortsätta vara magneten som lockar oss. Här finns kärleken, festen, utbildningen och jobbet – det är här det händer och så kommer det att förbli, menar Stefan Nilsson.

Många tror att vi kommer att bo på allt mindre yta, inte minst med tanke på hållbarhet och ur miljö- och klimatskäl.



Foto: Bovieran.

Stefan Nilsson anser att det mest troliga är trender som går åt bägge hållen.

Hemarbetet är här för de som kan jobba hemma vilket kräver mer yta, medan många andra kommer att leva alltmer av sina liv utanför bostaden. Gå oftare på restaurang, röra sig och umgås mer på gemensamma och allmänna ytor. TV-rummet försvinner, köket blir mindre och – prylarna blir färre.

– Om 30 år kommer vi att titta tillbaka på dagens konsumtionssamhälle och förundras – minns du när vi köpte prylar hela tiden? Saker som råvarubrist, för höga kostnader, miljö- och klimathänsyn kommer att styra känslan av status åt nya håll, menar Stefan Nilsson.

Tid kommer att vara en framträdande måttstock på status. Egentid, tid med barnen, kortare arbetstid, tid att baka bröd, träna, umgås, utvecklas och förkovra sig – tid att kunna unna sig något.

En annan tydlig trend är att antalet singelhushåll kommer att fortsätta öka och antagligen stå för majoriteten av hushållen i Sverige inom ett par decennier.

– Allt fler unga tycker inte det är lika viktigt att ha en partner. Man vill ha barn men inte nödvändigtvis bo med



Stefan Nilsson är en av Sveriges mest kända trendjägare och bidrar regelbundet till tv, radio och tidskrifter.

den andra föräldern. Det öppnar upp för en utökad familj snarare än den klassiska kärnfamiljen, säger Stefan Nilsson.

Mer umgänge på gemensamma och allmänna ytor. Unga idag är värdedrivna och tänker i termer av att tillhöra en grupp, hitta sin ”tribe” där de kan identifiera sig med andra med liknande värderingar och intressen.

Just begreppet tribe är något som Stefan gärna vill utveckla och exemplifiera. Det närmsta svenska ordet är väl ”flock”. Han menar att framtidens bostadsrättsföreningar kommer att skapa sin egen värdegrund, sin egen identitet som kan locka likatänkande att bo just där.

Det kan handla om ett gemensamt konstintresse bland de boende, kanske har föreningen ett vackert konstverk i trapphuset och anordnar regelbundna konstrundor. Hållbarhet, HBTQ, generationsboende, nysvenskar, mat, livsstil är andra tänkbara områden. En matintresserad förening kanske hyr ut en lokal till en riktigt bra restaurang i bottenvåningen. Bostadsrättsföreningen blir mer än en funktion, den blir till en identitet för de boende.

– Detta kommer också att ställa högre krav på att man är social och vill umgås, träffas i föreningens egna lokaler och genomföra gemensamma aktiviteter. Konstrundan blir lika obligatorisk som nutidens städdagar. Exakt vilka ämnen, frågor eller områden som kommer att binda samman individer i ”tribes” på 30 års sikt är självklart svårt att förutse, men jag är övertygad om att det kommer, säger Stefan Nilsson.

Det finns exempel redan idag säger han. Bovieran, ett konceptboende för främst äldre personer finns på ett antal platser i Sverige och växer snabbt. Här bor individer som vill njuta av ett medelhavsklimat året om. Mellan huskropparna har man glasat in gården och skapat miljöer med växter, träd, vatten och stenläggningar som för tankarna söderut. Bostadsrättsföreningen 79 & park på Gärdet i Stockholm är ett annat exempel med sina terrasser, ljusinsläpp och miljövänliga materialval – en förening för den miljömedvetna individen att trivas i. Andra exempel är föreningar som byggs utan att det finns en enda parkeringsplats.

– Något pandemin lärt oss är att hur än effektivt och praktiskt det är med Zoom och Teams så ersätter inte skärmen det riktiga mötet, umgänget, utbytet individer emellan. Det sociala kommer att bli allt viktigare. Men å andra sidan det är det ju svårt att blicka in i framtiden, menar Stefan Nilsson. Vi blir alltmer uppkopplade, kanske tar vi steg in i virtuella världar, blir avatarer på digitala äventyr.

Kanske suddas gränserna mellan verklighet och den digitala världen ut på sikt, måhända är en del av vår bostad i en inte alltför avlägsen framtid en helt digital upplevelse där vi träffas och gör saker tillsammans. ■

"Politikerna har mycket att ta tag i"

Jag når Arwidssonstiftelsens vd Veronica Hejdelind när hon cyklar utmed Skeppsbron i Stockholm på väg till jobbet på Stureplan. Oj! hojtar hon – de har lagt en ponton med padelbana här – fastän Stockholm är enda huvudstaden i Norden som saknar badmöjligheter i city så prioriteras ännu en padelbana före en badponton.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** MARIA ROSENLÖF/ARWIDSSONSTIFTELSEN

Arwidssonstiftelsen sattes upp av fastighetsmannen Per Arwidsson och hans hustru Birthe 2014. Stiftelsens övergripande vision är att bidra till att bygga ett samhälle som håller ihop där alla kan utvecklas till sin fulla potential. Stiftelsen har på några år hunnit bli en plattform för diskussioner om hur städer ska byggas för att bli levande, trygga, sunda och väl fungerande för människor som arbetar och bor där.

– En av grundpelarna för en stabil och hållbar stadsbyggnad är en social bostadspolitik, säger hon, och i nästa andetag dissar hon svenska politiker:

– Det har inte funnits en bostadspolitik på 30 år. Man har lagt ansvaret på marknaden som fått ta över allt mer.

Kommunerna har planmonopol, men de är också stora markägare. När det kommunala verksamheterna, som allmännyttan, också ska verka på marknadsmässiga villkor tvingas det att agera mer kortsiktig och med maximalt vinstintresse. Markpriserna blir höga och bygg- och fastighetsbolagen som köper bygger högt och tätt för att snabbt få igen sin investering. De bygger bostadsrätter, eftersom hyresrätter innebär ett längre engagemang och avkastning först på lite längre sikt, säger hon.

Att köpa bostadsrätt eller betala höga hyror för nyproduktion, andrahandshyror eller för svartkontrakt har blivit det enda sättet att ta sig in på bostadsmarknaden i de större städerna.

> ***Paris är ett bra exempel på hur man kan bygga framtidens stad***

– Den ensidiga satsningen på bostadsrätter har skapat segregation, säger hon.

Hon förklarar att en stadsdel behöver bostäder med olika upplåtelseformer, prisklasser, storlekar och standard för att minska segregationen. När människor med olika ålder, bakgrund och ekonomiska omständigheter rör sig på en plats upplevs den som tryggare, mer levande och vänlig. De flesta barn går i den lokala skolan, och det finns ett utbud av olika varor och tjänster i kvarteren.

– Men om man betraktar bostaden som vilken kapitalvara som helst som ska konsumeras som på vilken annan marknad som helst, riskerar man att skapa segregerade stadsdelar.

Hus och lägenheter blir penningplaceringar. I vissa delar av London, New York men också i viss mån Stockholm city står lyxiga bostäder tomma, utbudet av varor och tjänster är litet eller obefintligt, gatulivet tomt och otryggt. Samtidigt råder där bostadsbrist. Renhållningsarbetare, sjuksköterskor, lärare och andra med viktiga funktioner i samhället har inte råd att bo, och tvingas pendla långa sträckor, vilket det leder till rekryteringsproblem, säger hon och tillägger att detta inte rimligen kan vara en vision för svenska politiker.

När vi talas vid har den svenska



Centrala Paris håller på att förvandlas från avgasosande stenöken till grönskande oas. Foto: Adobe Stock

regeringen just fallit. Bostadspolitiken blev snubbelstenen. Veronica Hejdelind anser att det är hög tid att börja fundera över vilket samhälle vi vill leva i och att bostadspolitiken är nyckeln.



Veronica Hejdelind. Vd för Arwidssonstiftelsen fram till 1 september 2021.

– När Sverige för hundra år sedan lyfte sig ur fattigdom började man med bostadssituationen. Mottot var bra bostäder till priser som människor hade råd att betala. Allmännyttans hyresrätter med reglerad, låg hyra, egnahemsrörelsen, barnrikeshusen, nya förorter dit människor flyttade från trångboddhet och usla sanitära förhållanden, men också den väldigt speciellt svenska bostadsrättsföreningen, allt var del av en plan att lyfta Sverige, framhåller hon.

Hon beskriver följderna av att bostadssektorn i slutet av 1900-talet överläts allt mer till marknadskrafterna, samtidigt som hyresregleringen från andra världskriget finns kvar. Idag krävs goda inkomster för att skaffa bostad i Stockholm och många lever med mer än halva inkomsten låst i boendet. De som sitter på hyreskontrakt med låg hyra håller fast vid bostaden intill döden, vilket saktar ned flyttkedjorna.

– Det är viktigt att förstå att det inte ligger i marknadens intresse att ensamt ta ansvar för bostadsförsörjningen i landet. De medborgare som inte har råd att efterfråga en bostad på bostadsmarknaden – var ska de bo? Vem ska tillhandahålla bostäder till de som nekas bolån eller hyreskontrakt?

Följderna av detta är på den politiska agendan varenda dag. Veronica Hejdelind beskriver det som att man i 30 år låtit bli att ta ansvar från politiskt håll – och att försummelserna nu biter politikerna därbak. Dags alltså för det offentliga att ta ansvar. Hon menar att kommunerna behöver använda sitt planmonopol till att ställa mycket högre krav på fastighetsbolagen. Markanvisningar måste komma med tuffare villkor och man kan inte alltid sälja marken till högstbjudande, vilket flera kommuner börjat inse.

– Vi behöver inte fler Hagastaden med sin höga exploatering, höga hus och hårdgjorda ytor. Människor behöver närhet till parker, grönska omkring sig, ljusa tillgängliga gårdar. Platser där pensionärer kan träffas, barn kan leka utomhus. Förskolor och skolor behöver tillräckligt stora gårdar för att barn ska kunna leka fritt. Människor behöver också plats för rekreation, motion och vila.

En annan viktig aspekt är klimatförändringarna. Ett par rejäla skyfall under senvåren visade att dagvattensystemet på många håll är otillräckligt och då letar sig vattnet ner i källare och tunnlar och brunnarna svämmar över.

– Träd och grönska tar emot vattnet och lagrar det. Träd ger skugga och svalka, och gör klimatet i staden jämnare, säger hon.

Det insåg man i Paris där de senaste årens kraftiga värmeböljor tagit tusentals liv. Paris borgmästare Anne Hidalgo omvaldes i år på ett program för att göra staden grönare och mer hållbar. Över 60 procent av all gatuparkering tas bort för att i stället ge plats för 100 000-tals träd, bredare trottoarer och cykelbanor, nya parker och man har byggt badpontoner i kanalerna och Champs Elysées omformas år 2024 till en stadspark.

– Paris är ett bra exempel på hur man kan bygga framtidens stad. ■



Missa inte nya stödet

Den första oktober kan bostadsföreningar söka stöd för upp till 50 procent av kostnaden för investeringar inom energieffektivisering. Stödet söks hos Länsstyrelsen.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBE STOCK

Stöd ges till merkostnader som förbättrar energiprestandan med minst 20 procent i flerbostadshus med ett primärenergital över 100 kWh/m2 och år. 900 miljoner fördelas ut i år, och ytterligare 4 miljarder har avsatts för 2022.

– Detta är en enorm möjlighet för bostadsrättsföreningar att rejält sänka sina energikostnader, uppnå de energimål som är uppsatta och även bidra till bättre hållbarhet och lägre klimatpåverkan, menar Lars Svingdahl, teknisk rådgivare vid Borätt Forum. Men det gäller att sätta i gång nu och se till att få in sin ansökan så snart stödet är möjligt att söka.

Han föreslår att man börjar med att göra en kartläggning tillsammans med en energiexpert för att se hur fastigheten står idag. Därefter utvärdera vilka åtgärder som skulle kunna bli aktuella och sedan sammanställa en ansökan.

Typ av investeringar kan vara allt från större projekt som solceller, bergvärme, frånluftvärme eller förbättringar i fastighetens klimatskal som tak, fasader, fönster till mindre projekt som effektivare belysning eller upprustning av tvättstugan. Möjligheterna är många.



Lars Svingdahl. Foto: Privat

– Tänk på att man inte kan få stöd för redan genomförda eller påbörjade åtgärder. Man måste också se till att energieffektiviseringsåtgärderna och merkostnaderna för investeringen godkänns av en oberoende expert innan man skickar in ansökan, berättar Lars Svingdahl.

Enligt Regeringskansliets pressmeddelande får högst 50 procent av det preliminära stödet betalas ut som förskottsbetalning i samband med beslut om stöd. Arbetet med att genomföra de åtgärder man ansökt för ska påbörjas senast sex månader från beslutet och färdigställas inom två år från dagen för påbörjandet. Frågan om bygglov ska också vara utredd innan ansökan skickas in.

– Detta är ett unikt tillfälle, menar Lars Svingdahl. Är ni osäkra, ta kontakt med någon som är tekniskt kunnig och som kan hjälpa er igenom hela processen. ■



Årlig översyn:

Undvik obehagliga överraskningar

Att lämna sitt tak vind för våg kan bli en väldigt dyr historia. Det räcker att några tegelpannor hamnat snett för att taket ska börja angripas av vatten. Tyvärr kan ta det ta ett tag innan det upptäcks och hinner orsaka skador, inte bara på taket, utan såväl på vind, lägenheter som fasad. Men med en årlig översyn slipper man obehagliga överraskningar. Tidiga åtgärder och bra underhåll gör också att livslängden på taket kan förlängas med åtskilliga år.

– Tyvärr har vi sett alldeles för många exempel på omfattande skador hos kunder som kontaktat oss när det väl börjat läcka in, berättar David Frykman, VD på DM TAK. Något som skulle kunnat undvikits om bostadsrättsföreningen haft ett serviceavtal med en takleverantör som genomfört en fackmannamässig översyn varje år.

Få föreningar har koll på sina tak, av helt förklarliga skäl, man har inte tid, kompetens eller kanske ens möjlighet att inspektera dem. Och en olycka händer lätt. En ruggig höststorm, snöskottning i halvmörker, häftiga skurar med mera kan ställa till det. Många stirrar sig blinda på takets ålder, man menar att ett tak ska hålla i uppåt 50 år. Och är arbetet rätt utfört så gör det oftast det. Men precis som man servar sin bil så krävs en årlig tillsyn; rensning av stuprör och hängrännor, översyn av plåtdetaljer, kontroll av pannornas skick, inga sprickor eller förflyttningar med mera.

– Många tror också att försäkringsbolag går in och täcker vattenskador som orsakats av skador eller slitage på taket, berättar David Frykman. Men tyvärr är det inte så, i nästan alla fall får föreningen stå för hela kostnaden.

Men även ett väl underhållet tak måste för eller senare renoveras. Då är det viktigt att leverantören har den kompetens och erfarenhet som krävs, inte minst då det gäller underarbetet och plåtarbetet. Att svenska byggnormer följs och att man får bra garantivillkor.

– Se till att noga kontrollera de företag du kontaktar för en offert, menar David Frykman. Allra bäst är att hyra in en oberoende projektledare som kan hjälpa till genom hela processen. Titta på företagets historia och ekonomi. Försvinner företaget från marknaden går du miste om garantiåtaganden.

En fullständig renovering av ett tegeltak görs väldigt sällan, så det finns all anledning att lägga ner såväl tid, arbete som pengar på såväl upphandling som på själva taket. Fram till dess kan styrelsemedlemmarna sova gott om natten om de har ett bra serviceavtal med en kompetent och pålitlig leverantör.

Artikel sponsrad av:

DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning gått i arv i tre generationer. Hos oss arbetar några av Stockholms mest erfarna takläggare. DM TAK utsågs till Årets Hantverkare 2016 i kategorin Större Byggföretag.

Smarta tekniklösningar

Accessy – en digital nyckelknippa

Accessy är en digital ”nyckelknippa” som ger dig access till alla dörrar du har tillgång till. Genom att ansluta befintliga passersystem slipper fastighetsägaren en installation av nytt system. Allt du behöver göra är att hålla telefonen mot A–märket, så öppnas dörren. Nivån på säkerhet kan likställas med bank-id. Endast den som fått access kan öppna dörrarna. Dessutom loggas samtliga inpassager, vilket gör att administratören alltid kan se vem som tillträtt fastigheten.





Vyer – förvaltning och drift på distans

Teknikbolaget Vyer erbjuder en Saas-tjänst med digitala tvillingar för modern fastighetsförvaltning. Den mobila plattformen gör det möjligt att besöka byggnader virtuellt, precis som Google Maps har gjort för våra utomhusmiljöer. Här kan fastighetsorganisationer enkelt kartlägga och hitta information om utrymmen, utrustning, felanmälan och underhåll. Syftet är att hjälpa de som tar hand om och planerar resursåtgång i våra byggnader att bli mer effektiva i sin verksamhet för att spara tid, pengar och miljö.



Boka en kostnadsfri riskanalys idag

Brandtätning - fastighetens viktigaste brandskydd!

Hur ser brandcellerna ut i er bostadsrättsförening? Är de intakta, eller har de brister som gör att brand och rök snabbt kan spridas och orsaka stor skada?

Täta brandceller köper tid för brandkåren, minskar skador i fastigheten och gör att utrymning kan ske säkrare.

Under 2021 har du möjlighet att boka in en kostnadsfri nulägesanalys av brandskyddet i föreningar som ligger i Stockholm och Mälardalen.

På vår hemsida hittar du information om våra tjänster och fler brandskyddserbjudanden.

www.brandfokus.se | info@ brandfokus.se | 08-522 775 77



Brandfokus
BRANDSKYDDS MÄSTARE

Konsten att upphandla och driva byggprojekt

Det är en hel del att tänka på när man drar i gång ett bygg- eller renoveringsprojekt i sin förening. Brf Trevnaden är mitt uppe i ett stort projekt. Vi fick en pratstund med föreningens kassör Pia Kalischer om hennes erfarenheter och med projektledaren Urban Bladin om konsten att upphandla och driva byggprojekt på rätt sätt.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Pia Kalischer är kassör i Bostadsrättsföreningen Trevnaden, en förening med endast 27 medlemmar i stadsdelen Vasastan i Stockholm. När jag träffar henne är hon mitt uppe i ett byggmöte med konstruktör, projektledare och entreprenör. För ett par månader sedan drog föreningen i gång ett stort renoveringsprojekt. Till att börja med handlade det om en renovering av gårdsbjälklag på två ytor på totalt cirka 60 kvm. Men som så ofta med gamla hus, fastigheten byggdes 1908, visade sig att det inte stanna vid detta. Bland annat behövdes hela källarutrymmet ses över. När jag frågar henne hur det känns att driva ett så omfattande renoveringsprojekt säger hon med ett snett leende;

– Tja, det heter väl ”daunting” (skrämmande) på engelska...

Nu är det kanske inte riktigt så ”skrämmande” även om det bitvis känts så för henne och föreningens medlemmar. Projektet innebär en tuff ekonomisk utmaning, slutsumman beräknas landa på 6 – 7 miljoner. Projektledaren, Urban Bladin från DWOQ Project Management, är inhyrd för att agera spindeln i nätet mellan beställare och leverantör. Han menar att projekt av den här digniteten mer eller mindre kräver att föreningen hyr in en extern oberoende projektledare.

– Det lönar sig i princip alltid, ur alla möjliga aspekter, menar han.

Nu är ju inte alla renoveringsprojekt lika stora som det föreningen Trevnaden genomför. Om man nu känner att man kan hantera ett projekt i en förening, säg en ommålning av fasader, vad är det då föreningen måste tänka på inledningsvis?

– Först gäller det att veta vem det är man anlitar. Allt renoveringsarbete klassas i princip som byggarbeten, man behöver ha koll på F-skatt, momsregistrering och att nödvändiga försäkringar finns, exempelvis rotförsäkring och ansvarsförsäkring, berättar Urban Bladin.



Från vänster: Urban Bladin och Pia Kalischer.

Som beställare och byggherre måste man också ha koll på arbetsmiljölagen samt se till att det finns en elektronisk personalliggare på plats om budgeten överstiger fyra prisbasbelopp. Båda dessa saker går att skriva över på entreprenören men se då till att detta görs skriftligt. Kolla också upp om det behövs bygglov eller en bygganmälan i god tid, då arbetet inte får påbörjas innan startbesked getts. När man väljer ut lämpliga entreprenörer bör man se till att få fram opartiska referenser, till exempel från en annan förening eller projektledare, menar Urban Bladin. Välj gärna också en entreprenör som är van att jobba med boende i husen. De ska kunna ta dialogen, informera, hantera boende och inte störa i onödan.

För att få en realistisk offert från de entreprenörer man valt ut och i slutänden ett bra resultat, krävs ett väl genomarbetat förfrågningsunderlag.

– Det räcker inte att peka på balkongerna och säga att de ska renoveras, menar Urban Bladin.

Fundera också igenom om det är



Renovering av brf Trevnadens gårdsbjälklag innebär en tuff ekonomisk utmaning för föreningens medlemmar.



Byggmötet är i full gång, från vänster: entreprenör Rasmus Wienheimer, projektledare Urban Bladin och Pia Kalischer.

annat som skulle kunna göras samtidigt. Och gör saker i rätt ordning. Putsar ni fasaden och sedan, några år senare, byter fönster kommer putsen att skadas och behöva lagas runt fönstren. Har man ställningar uppe för fasadrenovering så kanske man ska ta taket samtidigt även om det är några år för tidigt, eftersom en stor del av kostnaden just är byggställningarna.

Skriv avtal – välj gärna ett totalentreprenadavtal enligt ABT*. Urban Bladin rekommenderar ett totalentreprenadavtal baserat på ABT med en beskrivning av vad man vill ha utfört. ABT är ett regelverk framtaget av byggbranschen och styr det mesta kring betalningar, projektet, besiktningen med mera. Projekteringsansvaret läggs då på entreprenören som ska se till att uppfylla alla krav på utförande och funktion.

– Tänk också på att det är entreprenadrätt som gäller, inte konsumentköplagen. Det avtal man skriver ses som ett avtal mellan två jämbördiga juridiska personer, berättar Urban Bladin. Och kom ihåg grundregeln, betala aldrig i förväg. Ett fast pris är sällan just det –begär in "á priser". Fast pris är sällan just det eftersom det är väldigt svårt att förutse allt som kan komma hända under arbetets gång. Brf Trevnaden har ju tyvärr fått erfara detta, men de är knappast ensamma om det. Skulle man verkligen ge ett fast pris skulle man behöva ta höjd för allt möjligt, menar Urban Bladin. Säg att man ska gräva för dränering. Ett ganska enkelt jobb. Men vad händer med det fasta priset om man plötsligt stöter på berg halvvägs och måste spränga för att komma vidare? Ett fastpris skulle alltså behöva ta höjd för berg hela vägen och bli extremt mycket dyrare. Bäst är att från början ta á priser på möjliga kompletterande arbeten så att man är överens om det skulle behövas.

Slutbesiktning och garantibesiktning:

Ha koll på dokument och protokoll. Välj besiktningsman med omsorg. Leta efter specialister på renoveringar och se till att hen är opartisk. Besiktningsmannen ska svara på två frågor. Är det som är beställts levererat? Har det utförts på ett fackmannamässigt sätt? Enligt ABT-avtalet har man rätt att hålla inne fem procent av totalsumman tills slutbesiktning är gjord och eventuella fel åtgärdade.

Kom också ihåg att kalla till garantibesiktning innan den kortaste garantitiden går ut (oftast fem år). Vissa produkter har dock längre garantitider från tillverkaren, till exempel fönster kan ha tio år, och stuprör 15 år.

Jag frågade Pia Kalischer vad som varit och är viktigt för att projektet ska kunna genomföras på ett så bra sätt som möjligt. Hon lyfter fram tre saker. För det första, inventera föreningens och medlemmarnas behov och önskningar Vad är bäst för föreningen? Och gör det innan några beslut är fattade. Sedan är det viktigt med en kontinuerlig information till alla medlemmar, med specialbehandling där det behövs. Pia Kalischer berättar om en medlem som har varit särskilt orolig. Hen har fått mer eller mindre dagliga uppdateringar. De har även varit noga med att informera grannar, bland annat ett dagis, där vi sett till att mer högljudda arbetsmoment undvikits vid dagliga sovtider för de små barnen.

– Men kanske allra viktigast är att vi sett till att vara överens i styrelsen och arbetar tillsammans för bästa möjliga resultat. Att vi håller ihop och är konstruktiva, säger hon.

Strax efter vår pratstund avrundas byggmötet. Ett antal beslut har fattats. Om två veckor är det dags igen. När vi lämnar byggarbetsplatsen kör byggnadsarbetarna i gång och börjar bila upp betong. Pia Kalischer ser fram emot när hon och andra medlemmar kan slå sig ner på sin nyrenoverade innergård. ■

* Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten.

Kompetens och professionellt utförda arbeten



Vi hjälper bostadsrättsföreningar i Stockholm med plåtomläggningar.

Ring nu:
08-649 10 10

KOMPETENS
PLÅTSLAGERI

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
E-post: info@kplat.se
Hemsida: www.kplat.se

Kompetens Plåtslageri är en specialavdelning inom DM TAK AB för den del av verksamheten som avser omläggning av plåttak. Kompetens Plåtslageri har samma organisationsnummer som DM TAK AB.

Ventilationsguiden:

Håll koll på underhåll och inställningar

En av bostadsrättsstyrelsens många ansvarsområden är ventilationen. Finns det ny teknik på gång? Mikael Östlund, VD på BM Luftbehandling har många års erfarenhet av att skräddarsy och underhålla ventilationslösningar, inte minst för bostadsrättsföreningar. Men när jag vill prata framtid vill han hellre prata drift och underhåll. Utan det faller de allra flesta lösningar platt.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

I dag har vi ibland väldigt avancerade system, men när människor är inblandade finns det alltid en risk att injusteringar och inställningar påverkas, vilket ofta sänker ventilationsanläggningens prestanda, säger Mikael Östlund.

De flesta bostadsrättsstyrelser känner till OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen, ska göras med jämna mellanrum, och att det är styrelsen som ansvarar för att det genomförs.

– Anlita gärna kontrollant som inte bara gör det minsta möjliga, utan verkligen gör en utvärdering av systemet. Vilka eventuella brister som finns, vad man kan göra åt dem och vad man kan vinna på det, säger Mikael Östlund.

Man ska också protokollföra allt och sedan kontinuerligt kontrollera upplägg och inställningar, fortsätter han. Vem vet, dagen efter en besiktning kanske någon är där och skruvar på inställningarna och sedan kan det ta sex år innan det åtgärdas. Under tiden har man ett system som underpresterar.

För att hjälpa styrelser har Mikael Östlund tagit fram en individuell luftinstruktion för föreningens fastighet. En liten skrift som förklarar hur ventilation fungerar med instruktioner och förhållningsregler. En mer övergripande för boende och en mer djuplodande för styrelsen. Något som visat sig vara väldigt effektivt. Då har styrelsen bättre koll på hur man kan hantera klagomål på att exempelvis matos eller cigarrettrök sprids i systemet eller om det visslar i en brevlåda.

– Alla ändringar boende gör, till exempel sätter upp en kolfilterfläkt i köket eller paxfläkt i badrummet måste tas med styrelsen som fattar beslut med eller utan extern kompetens, säger Mikael Östlund. Annars rubbas hela systemet.



Mikael Östlund. Foto: Privat

Men om man nu ändå skulle ta en liten titt in i framtiden – vilken är morgondagens teknik?

– Idag handlar det ju om att vi alla ska bidra till en grönare värld. Vi ska hushålla på bästa sätt med värme och återanvända energi, dessutom se till att all den luft som enligt byggstadgarna ska ut ur byggnaden också kan komma in i byggnaden. Detta görs allra bäst med styrning och övervakning via uppkopplade system.



Då har man ständig koll på att rätt flöden genereras och att temperaturen är den rätta. Allt bättre sådana system är framtiden, menar han. Som i så mycket annat kommer också AI att spela en roll framöver.

Framtiden i all ära – vad säger en expert på ventilation om gammaldags vädring – fönster på vid gavel?

– Vädring är bra, säger Mikael Östlund, men man ska göra det rejält under en kort tid. På några minuter byter du ut luften i rummet samtidigt som rummet inte hinner kylas ner.

Men kom ihåg – koll på drift och underhåll är nyckeln till väl fungerande ventilation. ■

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring. Det har vi gjort sedan 1746.

I snart 300 år har vi hjälpt Stockholms fastighetsägare att sova gott om nätterna med vetskapen att om något händer så har de stans bästa fastighetsförsäkring i ryggen. Vår *Fastighetsförsäkring för BRF* är speciellt framtagen för bostadsrättsföreningar och ger ett komplett skydd mot allt från brand och stöld till skadegörelse och vattenläckor. Finslipad under årens lopp för att alltid ge er rätt skydd i rätt tid.





Erbjudande till Bostadsrättsföreningar

Nu kan ni beställa hem ”Fastighetsvård – för säkerhets skull”, helt utan kostnad - en guide med konkreta tips och checklistor som hjälper er att ta hand om er BRF och minimera risken att något händer.

Beställ på **brandkontoret.se/brf** eller ring **08-545 286 00**

BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746

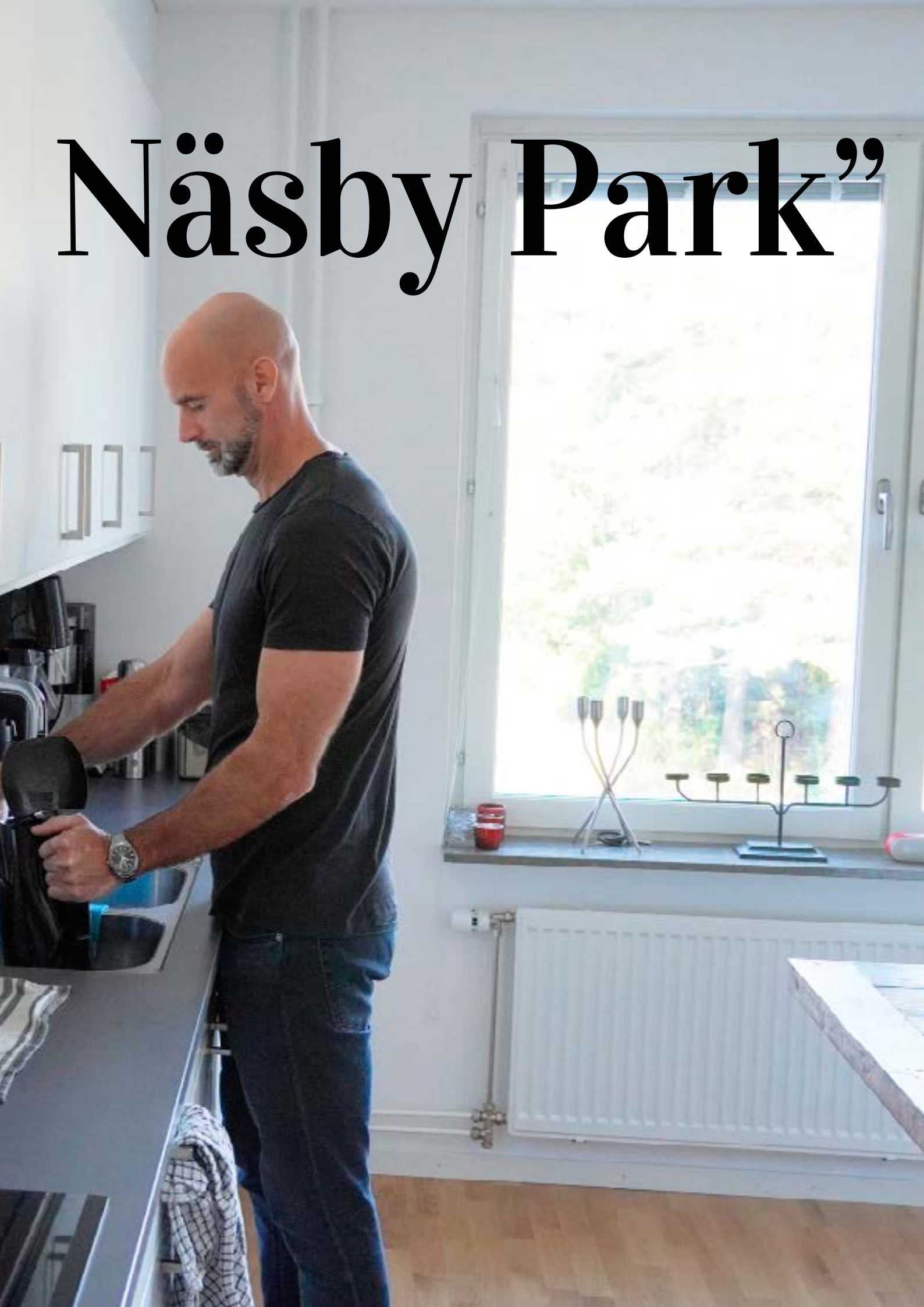
”Jag älskar



Flyttkartongerna står staplade i hallen. Två månader gamla Liam sover i sin mammas famn i sovrummet. I det öppna kök/vardagsrummet finns bord och soffa på plats. Nyinflyttade Stefan Johannesson är glad – han har hamnat precis rätt!

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

Näsby Park”



Från köksbordet har vi överblick – det är en ljus, luftig fyra som har stor balkong med kvällssol, utsikt över träd och en fin gård.

– Vi gillar att den har öppen planlösning, men att sovrum och badrum ligger avskilt, säger han.

En annan stor fördel är att lägenheten ligger i Näsby Park – bara en halv kilometer från den tidigare adressen. Tolvåriga dottern Nikki går i närbelägen skola och ex-frun bor precis i närheten.

– Jag älskar Näsby Park, säger han och talar om närheten till natur, hav och bad. Lägenheten köptes före visning. Stefan och hans sambo, Emely, hade varit på jakt efter en fyra länge eftersom lille Liam var på väg.

– Det är jättesvårt att hitta fyror i Näsby Park, och nu hittade vi en som hade allt vi hade på önskelistan. Stefan Johannesson har bott på massor av olika adresser och testat olika boendeformer sedan han kom till Stockholm 1993.

– Jag trivs alltid. Jag bara är sådan. Varje ställe jag bott på har varit det bästa. Att flytta till ett nytt ställe känns bara kul. Jag är nyfiken och van att anpassa mig till nya omständigheter.

Det är också en av de egenskaper som gjort honom till en av Sveriges mest framgångsrika fotbollsdomare.

Supporterkulturen i Sverige är helt underbar!

Men för att nå sådana framgångar krävs förutom ett öppet sinne även omutlighet och integritet. Stefan Johannesson har dömt matcher på högsta internationella nivå och han säger att svenska fotbollsdomare har gott rykte i världen.

– På plan är det svart eller vitt. Man måste döma varje situation för sig utan hänsyn till om det är hemmamatch eller borta, vilka lag eller spelare det gäller. När man går ut på plan måste man vara nollställd – det är bara din egen kompass som du har att gå efter. Tappar du det blir du aldrig framgångsrik, säger han och tillägger att döma fotboll är 99 procent psykologi. En bra domare skapar förtroende för sina domslut genom att motivera sakligt och stå fast.

För att verifiera riktigheten i domslut finns det numera teknik. VAR, videoinspelningar där det går att se exakt vad som hände i efterhand, är något domaren kan använda sig av om de är osäkra på ett beslut. För domarkåren är VAR välkommet, men än så länge har det inte införts i svensk fotboll.

Detta gör Stefan Johannesson orolig för den svenska fotbollens konkurrenskraft internationellt:

– Vi riskerar att hamna i bakvatten, att



inte få möjlighet att döma i kommande mästerskap och internationella klubblags cuper. Men besluten är fattade i demokratisk ordning och måste respekteras, säger han.

I Europa är VAR väldigt vanligt, men där finns annat som gör sporten mindre rolig. Klubbarna har stora resurser, men arenorna är tysta. Biljetterna är dyra, så supportrarna har inte råd att gå på matcherna. På läktarna sitter turister som självklart inte har samma engagemang.

– Supporterkulturen i Sverige är helt underbar! Lagen har klackar som står upp och sjunger, de skanderar mot varandra vid matcherna. Stämningen vid ett Stockholmsderby är ojämförlig – du hittar inget sådant längre i övriga Europa.

Han berättar att mycket har förändrats sedan han startade sin domarkarriär som mycket ung hemma i Habo nära Jönköping. Hans pappa dömde, själv fick han pröva på och ansågs ha talang, gick kurser och dömde division sex matcher.

Han menar att det är väldigt mycket tuffare för ungdomar som dömer sina första matcher idag.

Inom ungdomsfotbollen är det föräldrarna som är det största problemet. Utvecklingen på plan speglar samhällsutvecklingen, säger han, och tänker tillbaka på de första åren i Stockholm då han arbetade som fritidsledare på en skola i ett högstatusområde på dagarna och jobbade med ungdomar i ett utsatt område på kvällarna.

– Jag såg att en del barn hade en brist på närhet till vuxna som kunde förmedla vad som är rätt, vad som är ett ok beteende. Det verkade inte ha att göra med om de var materiellt priviligierade eller inte. Som pappa till en tolvåring möter han också föräldrar som verkar ta lätt på sitt eget ansvar som uppfostrare, som anser att det är skolans sak att lära barnen hur man ska bete sig.

– Man ser ofta barnen som problemet – men barnen gör som de lärt sig hemma. Att döma i en specifik situation på fotbollsplan är en sak. Där finns ett rätt och ett fel. Men att döma människor är något helt annat.

– Fotbollsdomare är bara människor. Det är lätt att döma ut en person som gör fel, men oftast vet vi inget om vad som ligger bakom. Det kan vara en personlig tragedi. Vi har ett rättsväsende som tar hand om oegentligheter, men själva behöver vi inte vara så hårda i våra omdömen om människor.

Och så kommer vi tillbaka till bostadsrättsföreningen. Före flytten tog Stefan Johannesson reda på att föreningen är välskött och har bra ekonomi. Han har sedan tidigare goda erfarenheter av att bo i bostadsrätt.

– De som har investerat i att bo i en bostadsrättsförening är i allmänhet måna om att allt ska fungera bra. Därför följer de flesta de regler som finns, men det är klart att det kan finnas kulturella skillnader mellan människor som gör att det kan uppstå gnissel. Men sådant brukar inte störa mig. Jag har inte tid att ha synpunkter på hur andra lever sina liv. Det fina med föreningen är också att det finns en stämma där medlemmen kan påverka.

Men att själv bli aktiv i en styrelse är honom främmande:

– Jag har varken tid eller intresse, säger han. ■



Stefan Johannesson

Han har under sin långa karriär som fotbollsdomare dömt hela 347 matcher i Allsvenskan. 2003 blev han FIFA-domare.

Fram till senhösten 2020 var han domarchef på Svenska Fotbollsförbundet. Idag har han en liknande roll mer inriktad på internationell fotboll.

600 kvm lounge och eget gym

Brf Svea Symfoni – bostadsrättsföreningen med extra allt. Fönster från golv till tak och inredning av hög klass. Allt känns välvårdat och nytt. Människor i rörelse och i konversationer. Jag hade kunnat stå mitt i en hotellobby – men det gör jag inte. Jag står i Brf Svea Symfonis ”lounge”.

TEXT: JAKOB GROMER **FOTO:** PETTER ABRAHAMSEN/RISS DESIGN **&** ADAM HELBAOUI / KRONFOTO





Tankarna för en till New York City, där en concierge tålmodigt väntar på husets boende i entrén – och hjälper dem med allt möjligt vid behov. Även om det här inte riktigt har en NYC-känsla, vilket jag inte heller tror är syftet, så fångar den stora lobbyn all ens uppmärksamhet när man kliver in genom dörrarna på Löjtnantsgatan 9B.

– Det ska vara enkelt, tryggt och bekvämt att bo här, loungen är medlemmarnas förlängda vardagsrum, säger Anna Palmbäck som arbetar i föreningens lounge.

Bostadsrättsföreningen Svea Symfoni ligger i Stockholm, granne med Stockholm Stadion och Musikhögskolan. Området ligger nära både grönska och innerstadslivet. Ett perfekt boende för de som vill ha både och. Förening är nybyggd och stod helt klar i slutet av 2020 – men det som skiljer fastigheten från andra nybyggen är att en av föreningens entréer består av en 600 kvadratmeter stor lobby – eller lounge – som bostadsrättsföreningen och bolaget bakom den själva kallar det.

Svea Symfoni delar tillsammans med sin grannförening på den 600 kvadratmeter stora loungen. Där finns allt från en bemannad reception, ett gym, konferensrum, festlokal, gästlägenheter och ytor där boende kan sitta och jobba, äta eller umgås med grannar. Det finns till och med en vinautomat för de som är medlemmar i föreningens vinklubb.

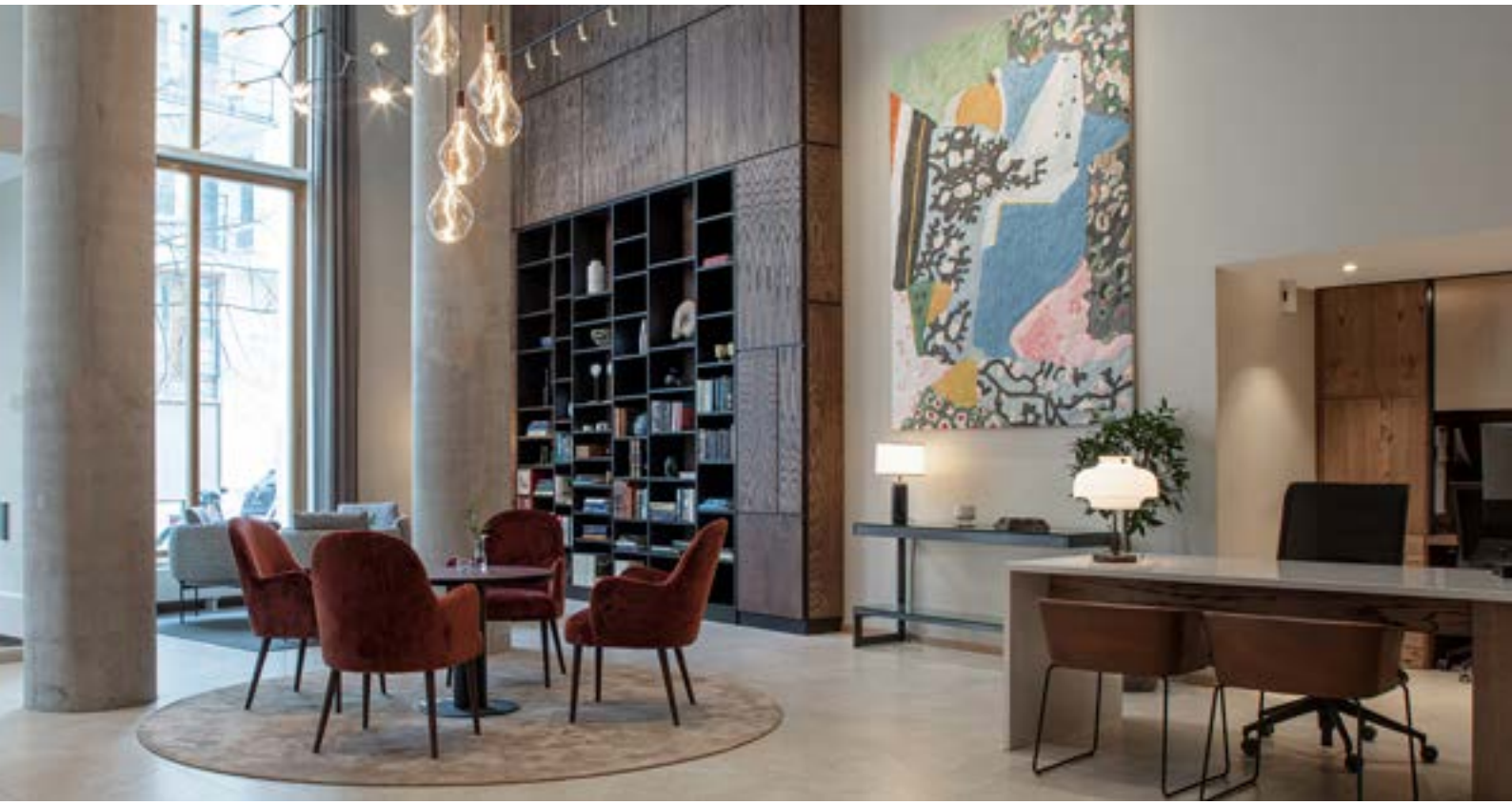
Konceptet heter Selvaag Pluss och kommer från det norska bolaget Selvaag Bolig. Sedan sju år tillbaka finns det några liknande koncept i Stockholm från samma företag, alla på Östermalm, men det här är det största av sin sort.

Anna Palmbäck visar mig runt i föreningens olika utrymmen, allt från mötesrummen till de mer hotell-liknande gästrummen och visar hur brasan i loungen fungerar.

– Alla som är med i vinklubben har ett eget medlemskort som man stoppar in i maskinen. Sen knappar man in vilket vin man vill ha och vilken storlek man vill ha på glaset, säger hon.

Vi går vidare till lekhörnan för barnen. Här finns det allt från Playstation, TV och leksaker för de allra yngsta barnen. När vi öppnar dörren till gymmet står en boende och tränar för fullt, så vi håller oss utanför. Anna berättar att de har haft flera gruppträningar och andra gemensamma träningstillfällen.

Festlokalen liknar inte en vanlig föreningslokal. Det är högt i tak, stort ljudsystem och fräscha möbler i form av sammetsstolar och långbord, sittgrupper som platsar in på vilken restaurang som helst. Vill man finns möjligheten att sätta igång en projektor som täcker ena väggen med rörlig bild. Med en stor skjutdörr in mot köket kan man själv välja om det ska vara



I loungen finns det gott om sittplatser för både boende och gäster. Den höga takhöjden avger en rymlig känsla.

öppet eller stängt in mot köket.

– En boende bjöd in en kock från restaurangen Farang som lagade maten i köket samtidigt som dörren in mot gästerna var öppen, det var ganska speciellt.

En boende går förbi oss när vi ska ner och kolla på garaget. Hon undrar om jag är ny i huset, men efter att jag har presenterat mig börjar hon berätta hur mycket hon gillar konceptet.

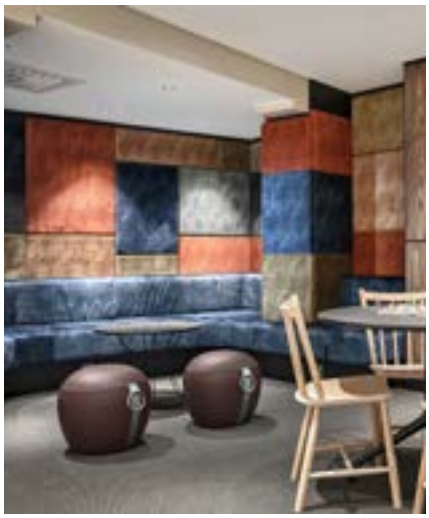
– Det är superbra, bästa boendet jag har haft. Jag är helt såld. Jag ångrar inte en enda sekund att jag flyttade hit, säger hon innan hon rör sig vidare ut mot receptionen.

I Oslo är konceptet redan etablerat – och nu börjar det växa även i Sverige. På frågan om det kommer bli ännu populärare är svaret tydligt från Annas sida.

– Det tror jag absolut. Den första loungen kom till Sverige för cirka sju år sen och vi har flera nya projekt på gång också som befinner sig i byggstart. Det här konceptet är etablerat och kommer att växa. I USA är det vanligt på ett sätt, men inte lika komplett som det är här, säger Anna Palmbäck.

Det är dock inte bostadsrättsföreningen som ansvarar för alla skyldigheter som tillkommer med loungen. Upplägget ser ut så att loungen är en 3D-fastighet, vilket betyder att det är en ”egen” fastighet i fastigheten. Indirekta ägare av 3D-fastigheten, genom ett separat bolag, är brf Svea Symfoni tillsammans med grannföreningen som också nyttjar loungen. Det gemensamt ägda bolaget hyr i sin tur ut 3D-fastigheten till Selvaag som bedriver verksamheten. Anställning av personal, ansvar för gym, gymutrustning och andra ytor, service av kök och andra maskiner hanteras helt av bolaget Selvaag.





Men Anna berättar att de fortfarande håller en nära dialog med styrelsen, eftersom de måste samarbeta i många frågor, som till exempel restriktioner på grund av pandemin.

– Vi jobbar tillsammans och tar beslut tillsammans med styrelsen, vilket jag tycker är jätteviktigt.

Allt det här är givetvis inte gratis. Alla ”tilläggstjänster” som boende väljer att nyttja fakturerar Selvaag vidare direkt till



Föreningens festlokal. Förutom sittgrupper finns även ett långbord och ett kök i restaurangstandard.

de boende i föreningen.

– Allt är mer eller mindre självkostnadspris. Det här ska inte vara vinstdrivande. Därför kostar det lite, men vi gör ingen vinst på själva tjänsterna vi erbjuder i loungen. Samtidigt slipper styrelsen allt arbete kring administrering och fakturering.

Enligt årsredovisningen för 2020 låg kostnader förenade med loungen på 1,3 miljoner kronor för brf Svea Symfoni. Det avser ungefär 24 procent av föreningens boendeavgifter, per år.

– Det här är inte gratis på något sätt, men jag tror att de flesta som har valt att bo här delvis gör det för att den här loungen finns, säger Brf Svea Symfonis ordförande Linus Malmberg och fortsätter:

– Loungen är husets hjärta. Det blir som ett naturligt nav i en ganska stor förening.

Linus berättar att konceptet höjer gemenskapen i huset. Att man sätter sig i loungen och kanske läser eller pratar med andra som också sitter där. Det har även arrangerats gemensamma träningar, middagar och fika för de som vill. Samtidigt menar han att det inte



Linus Malmberg, ordförande i brf Svea Symfoni.

nödvändigtvis är en ”alla känner alla” känsla i brf Svea Symfoni.

– Man behöver inte hänga i loungen hela tiden, men att man hälsar på varandra, man månar om sin livsmiljö tillsammans, säger Linus.

Styrelsearbetet påverkas inte allt för mycket av loungen. Tack vare upplägget mellan föreningarna hamnar mycket av frågorna och administrationen hos Selvaag som driver loungen. Men styrelsen slipper inte undan helt, ibland dyker det upp styrelsearbete kopplat till loungen.

– Just nu handlar frågorna från boende mycket om praktiska saker som till exempel vad man får göra i sina lägenheter och på sina terrasser, frågor om regler och garage. Sen blir det ju ytterligare en aspekt av saker som ska fungera, så det kan bidra till mer jobb. Det är bland annat en del beslut som behöver hanteras.

Men Linus säger också att nettot av allt är positivt, att det är värt det. Han berättar att han använder nästan alla tjänster som erbjuds.

– Möjligheten att lämna in kemtvätt är grym, och att få hjälp med nycklar och paket är också bra. Jag använder gymmet och konferensrummet. Det går inte en vecka utan att jag använder allt. ■



Säkraste vägen till ny dörr, boka ett videomöte.



Säkerhetsdörr Daloc S43

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

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas, sedan 25 år tillbaka, Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus.
Vi finns nära dig över hela Sverige, egentligen bara ett videomöte bort!

Hitta din dörr och installatör på **secor.se**,
ring oss på 020–440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Drömhemmet har plats för allt vi älskar

Hur ser barnen på framtiden och hur vill de leva och bo som vuxna? Borätt frågade barn mellan 4 och 12 år hur de tänker sig att bo när de nått vuxen ålder. Artikeln bygger på ett urval av svaren.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ADOBE STOCK/PRIVAT

När barnen talar om sina framtida drömhem beskriver de en trygg välbekant värld där de får göra allt som de tycker om att göra nu – fastän i större frihet. Tydligt är att pojkar fokuserar på aktiviteter och cool teknik, medan flickor mer tänker på färger och former. Gemensamt för alla barn är att de vill bo rymligt. Plats för aktiviteter, djur och vänner är viktigt.

– Jag skulle vilja bo i ett stort hus, med stora fönster, ett klassiskt svenskt hus, som är gult med rött tak, säger Sofia, 11 år som bor i Singapore.

Huset ska ha en fin uteplats med ett fint staket.

– Jag skulle vilja bo på landet för i Sverige finns det väldigt fin natur och väldigt fina hus utanför staden.

Sofia vill inte bo i lägenhet:

– Lägenhet känns som ett ställe som man inte skulle spendera så mycket tid – kanske bara sova och äta när man jobbar heltid på jobbet eller är i skolan.

Hennes dröm är i stället att kunna vara mycket hemma i sitt hus:

– Ett stort bord, vill jag ha med en fin duk som är rutig med rött och vitt. Jag vill bo i ett hus att inreda fint och klassiskt och allting är gjort av trä. Det ska vara klassisk lite gammaldags stämning, ljus som får det att lukta gott. Jag tror att jag skulle vilja vara hemma mycket i mitt hus, man kan gå runt och göra ordning och städa och organisera allting så att alla saker finns när man behöver dem.

Iris 4 år är också inne på hur hennes framtida hem ska se ut – hon vill bo på landet och där ska finnas en regnbågelampa.

Arvid 12, drömmer om att bli hockeyspelare. Hans drömhem ska ha plats för sport och aktiviteter, vänner och familj och en katt, helst en burmes. Han beskriver drömhemmet som ett stort lyxigt hus med pool och någon cool bil.

– Gärna i staden, Östermalm, det är coolt. I stan är det mycket folk och mycket att göra.

Han listar allt han tycker är kul: spela basket, hockey, spela tv-spel, lyssna på musik och laga mat.

– Jag vill ha kul hemma. En basketplan –det kanske funkar bäst på landet ändå – ett stort rum, ett fint kök, kanske tv-spelsrum att ha grejer i, aktivitetsrum där man kan spela biljard och såna grejer. Stora soffor så att man kan hänga med kompisar.

Fru och barn? Ja det ska finnas plats för dem också.

Vi har svarat på frågorna

Sofia, 11 år

Jag skulle vilja bo i ett stort hus, med stora fönster, ett klassiskt svenskt hus, som är gult med rött tak.



Kevin, 12 år



Jag vill gärna bo i i ett stort hus på landet där jag kan spela spel och kolla tv. 2000 kanaler. Jag vill styra allt med telefonen, lampor och tv och så.

Iris, 4 år

Jag vill bo på landet, och det ska finnas en regnbågslampa i mitt hem.



Arvid, 12 år



En basketplan – det kanske funkar bäst på landet ändå – ett stort rum, ett fint kök, kanske tv-spelsrum att ha grejer i, aktivitetsrum där man kan spela biljard.

Stilen ska vara modern, men Arvid menat att det är lite svårt att veta vad som är modernt när han blir vuxen. Klart är att det ska vara nytt och inte antikt.

Arvid inspireras av coola saker han sett på film: robotar och röststyrda grejer. Robotdammsugare och sådant som gör det lätt att städa.

Jobba hemma? Om man jobbar som projektledare och på kontor kan man jobba en del hemma, blir man byggnadsarbetare funkar det ju inte alls. Men helst vill han bli hockeyspelare.

Hans framtida hem ska ha plats för en hund eller ännu hellre en katt – en burmes, likadan som den familjen har nu.

Ett trådlöst smart hem där allt styrs via telefon är drömmen för Kevin 12 år.

– Jag vill gärna bo i i ett stort hus på landet där jag kan spela spel och kolla tv. 2000 kanaler. Jag vill styra allt med telefonen, lampor och tv och så. Temperatur och vattenmätare. Det ska inte finnas en massa sladdar utan det ska vara trådlöst, säger han. ■



Gym i BRF:en eftertraktat – och ökar livskvalitén



Att bygga ett gemensamt tränings-utrymme, där boende i bostads-rättsföreningen kan träna, blir mer och mer populärt. P-O Osbeck, ansvarig för Corporate och Residential Health på Eleiko, förklarar varför ett tränings-utrymme i föreningen är en bra investering för både medlemmar och fastighetsägare.

VARFÖR GYM I FÖRENINGEN?

Fler och fler inser värdet av ett gym i bostadsrättsföreningen. SBC's (Sveriges BostadsrättsCentrum) rapport för 2021 visar att hela 33% av bostadsrättsägarna vill ha gym i förenings gemensamma ytor.

– Vi har märkt sedan mitten av 2020 att behovet, men även möjligheterna att träna, blivit större. Att erbjuda möjlighet till träning strax utanför dörren är ett jättebra sätt att sänka barriären och göra fysisk aktivitet lättillgängligt för alla, förklarar P-O Osbeck. Medlemmarna sparar tid då de kan träna nära hemmet som alternativ till sitt vanliga gym, och utrymmet blir en bra yta som ökar gemenskapen inom föreningen. Ett BRF: gym är en investering som lönar sig på lång sikt, då det ökar värdet på fastigheten, gör er mer attraktiv som förening och ökar engagemanget bland medlemmarna.

UTRUSTNING SOM TÅL ATT ANVÄNDAS

Med hållbar utrustning som tål att användas minskas både underhållskostnader och driftstörningar, förklarar P-O. Han rekommenderar att investera i lättbegriplig basutrustning av hög kvalitet som kan anpassas för att passa både nybörjare och de med mer träningsvana.

– Att träningsutrymmet ska passa alla medlemmar är en viktig aspekt. En bra utgångspunkt är att erbjuda utrustning för både styrketräning och konditionsträning. Satsa på fria vikter såsom hantlar, skivstänger, viktskivor och kettlebells i kombination med en justerbar träningsbänk och konditionsmaskiner för ett effektivt gym på kompakt yta.

DESIGN-OCH PLANERINGSHJÄLP

Man behöver inte en stor yta för att få till en effektiv träningsyta, menar P-O. Allt handlar om att planera, och inreda, smart. Kanske finns det några outnyttjade ytor i byggnaden som kan förvandlas till ett träningsutrymme?

– Våra skalbara koncept, så kallade strength stations, är anpassningsbara beroende på yta och behov. Vi har erfarenhet av både små och stora gym-koncept för bostäder, lägenheter och hemmagym, från 20 kvm till över 200. Våra layoutspecialister ger ritnings-förslag och utrustningstips som säkerställer att utrymmet används effektivt och skapar ett bra flöde och känsla i lokalen. Eleiko hjälper er att se möjligheterna och finns med genom hela processen, från rådgivning och installation till service, avslutar P-O.

OM ELEIKO

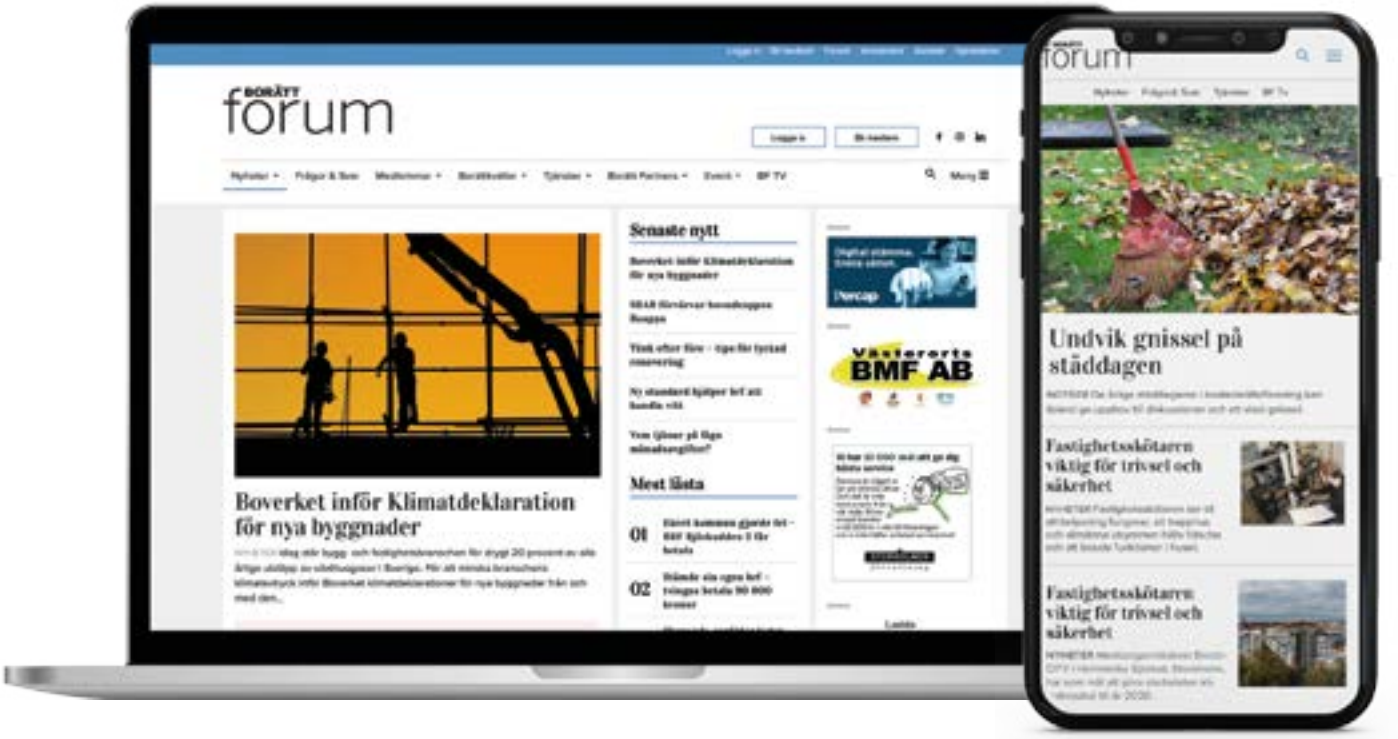
Grundades: 1957
Huvudkontor och produktion: Halmstad
Världsrekord med en eleiko-stång: 1000+
Kontor: UK, USA, DE, NOR, FIN, RUS, FRA
Antal medarbetare: 170

ÖNSKAR NI HJÄLP MED PLANERING OCH UTRUSTNING AV ERT BRF-GYM?
Inspireras på eleiko.com och skicka ett mail till info@eleiko.com eller ring 035-17 70 70

ELEIKO

Läs allt på hemsidan.

På borattforum.se kan du läsa tidningen direkt i telefonen – när du vill!
Som medlem har ni tillgång till alla nyheter, reportage, frågor & svar,
mallar och dokument samt mycket mer.



Så här gör du för att logga in:

Tryck ”logga in” högst upp till höger på hemsidan. Saknar ni prenumeration klickar ni på ”Bli medlem” och fyller i uppgifterna.

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

iLOQ 5-serien
Digitalt låssystem för framtiden

Batterifria digitala lås
ökar hållbarheten för
botadsrättsföreningar.

Fördelar med iLOQ för BRF:er

- Endast en nyckel räcker
- Minimerade kostnader
- Enkel hantering
- Hög säkerhet
- Hållbart



30 000 kg batteriavfall besparas varje år av iLOQ världen över tack vare den batterifria lösningen.





Normalt när en nyckel går förlorad måste låscylindern ersättas och en ny uppsättning nycklar tilldelas. Med iLOQ behöver bara den förlorade nyckeln bytas ut.

iLOQ erbjuder smarta lösningar för lås- och passerkontroll för alla typer av fastigheter.

iLOQ
Making life accessible

iLOQ är världsledande och har störst erfarenhet inom digitala batterifria låssystem.

Kontakta oss så berättar vi mer.
sweden@iloq.com
08-650 72 00
www.iLOQ.com

Frågor och svar

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

FRÅGA: Hej! Jag undrar vad som gäller angående moms då man har IMD (individuell mätning och debitering) Vilken moms är avdragsgill?

SVAR: Om föreningen redovisar moms enbart för att de har IMD får det endast dras av moms som avser det. Till exempel om föreningen vidaredebiterar sina medlemmar för förbrukning av el så ska moms redovisas på medlemmarnas avier för elen. Samma momsbelopp som föreningen får in i intäkt från medlemmarna får föreningen dra av på kostnader som avser elförbrukningen. Har föreningen avläsning av elen får det dras full moms på den kostnaden.

/Sabina Rubinstein, Storholmen Förvaltning

FRÅGA: Hej! Ett par medlemmar som hyr garage av föreningen har fått ett gammalt lysrör nedrasat från taket på sin bil, som förstörde både framrutan och motorhuven. Vi kom då överens om att de tar det på sin försäkring, och vi i föreningen betalar självrisken för deras räkning så att säga. Men nu har en annan ledamot i styrelsen gått och sagt till dessa medlemmar att de får stå för alla kostnader själv. Jag letar nu efter vad lagen säger eftersom vi hyr ut garaget, då är det väl vårat ansvar?

SVAR: Hej! Det är inte självklart att föreningen ska stå för självrisken. För att föreningen ska ha en sådan skyldighet måste skadan bero på en vårdslöshet eller försumlighet från föreningens sida. Det räcker inte att det är föreningens lysrör. Förslagsvis anmäler föreningen kravet på ersättning till sin ansvarsförsäkring så kan ert försäkringsbolag utreda eventuellt ansvar.

/ Eroc Rubenson, BOLANDER & CO

FRÅGA: Hej, Vad gäller ang allemansrätten med att campa till exempel på förenings mark? Det är nära fastighet var man än tältar?

SVAR: Hej, Grundregeln i allemansrätten är: inte störa, inte förstöra. Man får tälta någon eller några nätter på någon annans mark, om man är några få personer. Men man får inte slå upp tältet så nära ett hus där folk bor att man riskerar att störa dem.

/ Johanna Kern, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB

FRÅGA: Jag är hälftenägare till en lägenhet och planerar att ge min del i gåva till min hustru. Jag bor fortfarande kvar i lägenheten. Kan jag fortsättningsvis vara medlem i föreningen utan ägande i lägenheten?

SVAR: Hej Har du inget ägande i lägenheten ska du utträda som medlem. Det föreligger dock inga hinder för att sitta kvar i styrelsen. Du bör även kontrollera föreningens stadgar. Det är ytterst ovanligt men det skulle kunna föreligga andra bestämmelse om medlemskap som i så fall anges i föreningens stadgar.

/Jacob Bellstam, Borätt Forum Styrelsesupport

FRÅGA: Har bostadsrättsinnehavaren rätt till att ta bort radiatorerna i lägenheten?

SVAR: Hej, Nej medlem har inte rätt att varken ta bort radiator eller kapa rör till denna, radiator är normalt föreningens ansvarsområde. Men för att veta exakt vad som gäller i er förening så behöver föreningens stadgar kontrolleras.

/Lars Svingdahl,, Borätt Forum Styrelsesupport

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning
Svarar på frågor om underhållsplan kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring brf-lagen samt stadgefrågor.

J. Gullikssons El AB
Svarar på frågor om installation, service och underhåll inom el, tele, data, styr och larm.

Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co

Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vems ansvar?

Jurideko

Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

Avloppsteknik AB

Svarar på frågor om avloppssystems livslängder, när ett stambyte bör planeras, hur man som styrelse undviker de vanligaste fällorna.

Cupola
Svarar på frågor om brandsäkerhet, ger företag rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

CC Plåt
Svarar på frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar? Har vårt tak säkerhetsutrustning som följer dagens förordningar etc.

SSG Nordic
Svarar på frågor om både den akuta delen och reparationen av alla typer till följd av skador.

PartGroup
Svarar på frågor om prefabricerade moduler för badrum vid t ex stamrenovering.

Hisskonsulterna
Svarar på frågor om hissar och portar; nyproduktion, ombyggnation, moderniseringar, projektledning, entreprenadbesiktningar, reparationer och service/underhåll.

BM Luftbehandling
Svarar på frågor om installation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som t ex värmesystem, ventilationssystem mm.

Secor
Secor Secor installerar Daloc-dörrar i hela landet. Fråga oss om allt som berör krav för dörrar i fastigheten gällande brand, ljud, inbrott, lukt och hur dörrarna kan se ut.

Vattenfall E-Mobility AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Garageportexperten
Svarar på alla frågor runt garageportar och entrépartier när det gäller byte, underhåll eller service.

Eleiko
Svarar på frågor om föreningsgym och träningsutrustning. Hur man får ut mest möjligt av det utrymme man har att tillgå och vad man skall tänka på vid planering, inköp, installation och underhåll.

HAGS
Svarar på frågor om planering, installation och underhåll av föreningsgym.

Gerox
Svarar på frågor om bergvärme, kyla och frånluftsåtervinning.

Vattenfall E-Mobility AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

KTC
Hjälper till med frågor om energihantering i fastigheter.

CERTEGO
Komplett säkerhetsleverantör. Bl.a lås, passer- och bokningssystem.

iLOQ
Svarar på frågor om digitala låssystem och hur du säkert och smidigt hanterar alla behörigheter till bostadsfastigheter.

Andrés Måleri
Svarar på frågor om fönstermålning, fönsterrenovering, fasadmålning, lägenhetsmålning och trapphusmålning.

Till er som vill få mer för pengarna.

Med ett Premiummedlemskapi Borätt Forum får ni i föreningen valuta för pengarna! Förutom att varje styrelsemedlem får sitt ex av tidningen Borätt bekvämt i sin brevlåda, så får ni tillgång till mycket mer.

Mallar
Digitalt bibliotek
Borättkvällar
Frågor & svar



Rabatt på:
Utbildningar
Nätverk för brf
Rådgivning

6 nr per år

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



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!

Fråga 1. Vad stämmer angående bostadsrättsföreningens uppbyggnad?

A. Föreningens styrelse kan själva ta alla beslut som har med föreningen att göra, så länge de är firmatecknare.
B. Föreningen är demokratiskt uppbyggd där föreningsstämman är det högst beslutande organet.
C. Enstaka medlemmar i föreningen kan få utslagsröst om de har störts insatsandel i föreningen.

Fråga 2. Vilket av följande behöver inte anges i föreningens stadgar?

A. Vilka ärenden som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma.
B. Hur kallelser till föreningsstämma ska lämnas till medlemmarna.
C. Hur länge en föreningsstämma ska pågå.

Fråga 3. När måste en bostadsrättsförening upprätta en ny ekonomisk plan?

A. När så många nya bostadsrätter upplåts att det förändrar föreningens ekonomi.
B. Varje gång föreningen upplåter en ny bostadsrätt, oavsett hur många som upplåts och storlek på föreningen.
C.När en förening funnits och varit aktiv i 50 år.

Fråga 4. Vad är sant om uthyrning av bostadsrättslägenheten?

A. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen ha inneboende.
B. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen hyra ut sin lägenhet hur man vill.
C. Bostadsrättahavare får aldrig hyra ut sin lägenhet.

Fråga 5. Vilken typ av bostadsrättsföreningen behöver inte upprätta en årsredovisning?

A. Små föreningar upp till 10 bostadsrättslägenheter.
B. Vilande föreningar som bildats i syfte att köpa sin fastighet i en ombildning.
C. Ingen är undantagen, alla bostadsrättsföreningar måste göra en årsredovisning varje år.

Fråga 6. Hur kan man ta reda på vilket underhållsansvar bostadsrättshavare har?

A. Genom att läsa föreningens stadgar.
B. Genom att läsa Bostadsrättslagen och annan relevant lagtext.
C. Alla föreningar har samma fördelning av underhållsansvaret, har man en gång varit bostadsrättshavare så kan man räkna med att samma regler gäller i andra föreningar.

Fråga 7. Vilket av följande är felaktigt angående GDPR?

A. Någon i styrelsen ska vara personuppgiftsansvarig.
B. Bostadsrättsföreningen får inte skicka personuppgifter när de lämnar kontrolluppgift till Skatteverket.
C. Bostadsrättsföreningen ska informera medlemmarna om vilka uppgifter som registreras och hur de används.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Svar: Fråga 1. B, Fråga 2. C, Fråga 3. A Fråga 4. A Fråga 5. C, Fråga 6. A, Fråga 7. B



FÖRSTAKLASSIG TAKMÅLNING

CC Plåt har sedan starten valt att, förutom de traditionella uppgifter som ingår i plåtslageribranschen, satsa på målning av plåttak i Stockholm med omnejd.

Vi väljer de mest rationella arbetsmetoderna beroende på underlaget och takets skick och jobbar endast med de bästa produkterna på marknaden. Våra erfarna och professionella medarbetarna har specialkompetens inom takmålning. De utför allt från förarbetet, som skrapning och högtryckstvätt, till målning av plåttaket, vilket görs med största noggrannhet och yrkesskicklighet.

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Domnarvsgatan 5
163 53 Spånga
Telefon: 08-36 00 10
info@ccplat.se
www.ccplat.se



ERIC RUBENSSON

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 1 700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar 1990-2003.

Kontakt: info@borattforum.se

Läcka från diskmaskin – vem är ansvarig?

”Vi har haft en vattenskada i en lägenhet där en diskmaskin har läckt. Vi i styrelsen har krävt att medlemmen ska fixa skadan med hjälp av sin hemförsäkring, men hans hemförsäkring har sagt att föreningen måste anmäla skadan på fastighetsförsäkringen. Hur kan det vara så, det är ju medlemmens diskmaskin som har läckt? Vi vill ju inte utnyttja fastighetsförsäkringen och därigenom få högre försäkringspremie!”

Jag förstår styrelsens inställning, men tyvärr så stämmer det svar som hemförsäkringsbolaget har lämnat. Jag ska försöka förklara varför:

Bostadsrättsförsäkringen. Medlemmens bostadsrättsförsäkring grundar sig helt och hållet på vilket underhållsansvar medlemmen har enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Enligt dessa regler ansvarar medlemmen för skador i den egna lägenheten. Gränsen för lägenheten går vid golvets ytskikt.

Detta betyder att medlemmens bostadsrättsförsäkring inte kan lämna någon ersättning för de skador uppkommer i golvbjälklaget som det utströmmade vattnet ger upphov till. Dessa skador har istället föreningen ett ansvar för enligt 7 kapitlet 4 § Bostadsrättslagen.

Fastighetsförsäkringen. Föreningens fastighetsförsäkring gäller för de skador på fastigheten som föreningen har ett ansvar för enligt Bostadsrättslagen. När det sker en vattenutströmning från en lägenhet så drabbas i princip alltid även golvbjälklaget. Därför triggas föreningens underhållsansvar och föreningen måste agera. Först och främst måste föreningen ta reda på i vilken utsträckning byggnaden har skadats av utströmningen. Detta gör man genom att kontakta en fuktfirma som gör en fuktutredning.

Resultatet av fuktutredningen ger ett svar på vilka åtgärder som måste göras för att hantera skadan och föreningen kan med fuktutredningen i handen kontakta fastighetsförsäkringen för att ta hjälp med de åtgärder som krävs.

För många år sedan kunde man kontakta försäkringsbolaget direkt när en skada hade konstaterats och därefter få en besiktning av försäkringsbolagets egna skadereglerare.

Så fungerar det inte längre. Nu kräver försäkringsbolagen att man först låter utföra en fuktutredning.

Först när detta har skett kan försäkringsbolaget ta ställning i vilken utsträckning försäkringen kan vara behjälplig. Fuktutredningen ger svar på huruvida skadeorsaken omfattas av försäkringen och ger också en indikation om de åtgärder som krävs kommer att kosta mer än den självrisk som gäller för skadan.

Skadeståndsansvar? Föreningen kan ju ha inställningen att medlemmen har förorsakat skadan och därför också ska stå för föreningens skador. Så kan det givetvis förhålla sig, men för att kunna konstatera ett sådant ansvar för medlemmen måste föreningen kunna visa på vilket sätt medlemmen har förfarit vårdslöst och därigenom ådragit sig ett skadeståndsansvar.

Om man lyckas göra detta kan medlemmens hemförsäkring lämna ersättning genom det ansvarsmoment som finns i hemförsäkringen. Men även om medlemmens vårdslöshet är tydligt måste föreningen först utnyttja sin fastighetsförsäkring och få den ersättning man kan vara berättigad till den vägen. Det innebär att det oftast bara blir krav på ersättning för föreningens självriskkostnad som hanteras genom medlemmens ansvarsförsäkring genom sitt hemförsäkringsbolag. ■

KRÖNIKA



STIG ORUSTFJORD

Lobbyist och debattör efter att ha pensionerat sig från 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

Kommer städerna att dö?

Under pandemin har en del lämnat städerna främst – för att köpa större och billigare boende utanför städerna, i synnerhet storstäderna. I media har det ofta beskrivits som att ”nu vänder det, folk överger städerna och flyttar ut på landet.” Kommer städerna dö och värdet på bostadsrätter sjunka?

Knappast. Trenden de senaste 20 åren visar en tydlig trend, städer och urbana områden växer hela tiden även om det finns hack i den statistiska kurvan. De finns flera underliggande skäl till varför städerna kommer att växa.

Jobben finns där tillväxten sker, och Stockholm har varit Sveriges tillväxtmotor sedan 70-talet. Det har medfört att hela Mälardalen har blivit en viktig bostadsregion. Vi kan se samma utveckling kring Göteborg och Malmö. Det är också möjligt att vi får nya urbana kluster till exempel Luleå, Kiruna och Skellefteå – om satsningarna på grön omställning kring batterier och grönt stål lyckas.

För den som är ung, singel och mitt i karriären är staden ett bättre alternativ. Vill man träffa en partner är det lättare träffa någon där andra finns. I städer är det också lättare att till exempel byta jobb och bygga nätverk. Lever man i en relation och är i slutet av karriären är förutsättningarna för att se ut över fjällen eller havet mycket större.

Kommer detta ha effekt på priserna och efterfrågan av bostadsrätter? Ja, den uppgång vi såg under pandemin i urbana områden, där nästan alla bostadsrättsföreningar finns kommer att bestå. Den som idag har köpt en bostadsrätt måste betala 15 procent kontant, klara en ränta på 6–7 procent och klara amorteringskraven för att få lån av banken. Vid en ekonomisk kris kommer i praktiken utbudet av bostadsrätter att bli noll om man måste sälja med förlust. Kommer priserna att försätta att öka? Kanske inte lika dramatiskt som de gjort under pandemin, men de kommer garanterat att följa kostnadsutveckling för att bygga nya bostadsrätter.

För villor utanför urbana områden är prisutvecklingen inte lika trygg. Det finns områden i glesbygd där man inte kan sälja ett hus till det värde det kostar att bygga huset.

Den som idag har en bostadsrätt kanske känner sig glad över den senaste värdeökningen, men det finns också problem.

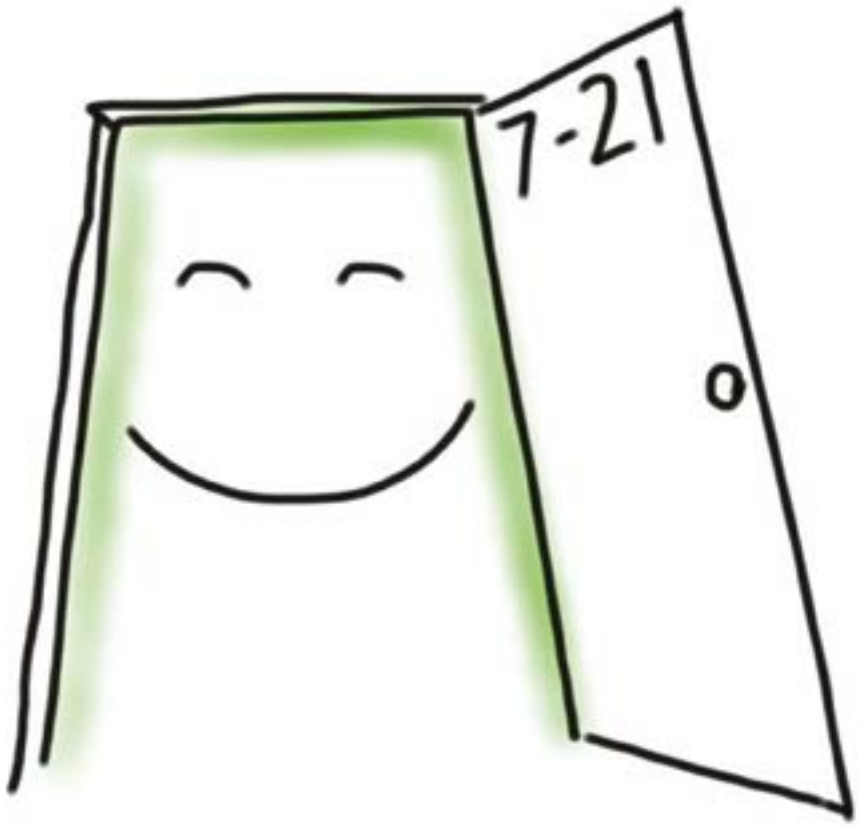
Klyftan mellan stad och land kommer att växa. Vi har idag orter där det inte längre föds barn. Även om alla partier säger att hela Sverige ska leva, så är det på väg att bli en myt. På sikt finns inga i arbetsför ålder som kan bemanna affären, bensinmacken eller äldreomsorgen. De som bor i avfolkningsområden känner sig övergivna av samhället.

Det stora problemet i städerna och urbana områden är att de höga priserna resulterar i höga inträdeströsklar för de som vill komma in på bostadsmarknaden. Det finns exempel från bland annat London att när priserna blir för höga har människor med vanliga yrken inte råd att bo där jobben finns, till exempel sjuksköterskor, busschaufförer, lärare med flera. I sin förlängning riskerar även städerna att få problem att bemanna samhällsviktig verksamhet.

Det kommer att bli intressant i valrörelsen hur partierna ska väga frågorna kring glesbygdens sotdöd och växtvärken i städer och urbana områden.

Dock är jag säker på att städerna inte kommer att dö, utan tillsammans med närliggande urbana områden kommer både tillväxten öka och byggandet öka. Vi kommer alla känna någon som vill odla sin egen mat på landsbygden eller flytta hem som pensionär, men det ändrar inte den långsiktiga trenden. Händer något i politiken eller på marknaden – sitt lugnt, det ordnar sig. ■

Personlig service 7–21 (från sju på morgonen till nio på kvällen!)



På Storholmen Förvaltning sitter vi inte fast i gamla rutiner kring fastighetsförvaltning. Istället ifrågasätter vi, omprövar och utvecklar. Vilket leder till effektivare verksamhet och bättre service.

Till exempel har vi anpassat vår kundtjänst och felanmälan efter ditt liv genom att ha öppet vardagar 7—21.

Det finns fler talande exempel. Vi kommer gärna och berättar mer om hur vi arbetar samt lyssnar på din förenings behov och önskemål. Hör av dig till Elisabeth Dansk, 072-565 65 33.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | info@storholmen.se | 08-520 252 00

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