NUMMER 5/2021 - ÅRGÅNG 37 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Möt Mr Säkerhet: Dick Malmlund

Nota för Byggfusket: 111 miljarder

Så lätt tar vi oss in utan nyckel!



VINNARE PROJEKT SPRÅNGBRÄDA:

”Det här är ju helt fantastiskt”

MALMÖ STAD OM TOMTRÄTTER I ENERGIKOSTNADER I **FÄNGSLANDE BOENDE** I KLIMATSÄKRAD GÅRD I **TAGGTRÅD SKA SKYDDA BRF**

Nu lägger vi in en högre växel!

Hösten går in i ett intensivt skede och aktiviteten på Borätt Forum är högre än någonsin. Överst på agendan står arbetet med EMD, Energi, Miljö och Digitalisering. Vi vill hjälpa alla landets brf:er att spara energi, få gröna lån och att kunna skapa mer klimatvänliga miljöer.
Borätt Rådgivning och Borätt Styrelsesupport har massor av expertis att bjuda på.
På EMD-temat håller vi en serie digitala Borättluncher med start den 26 oktober. Varje tisdag mellan 12.00 och 13.00 syns vi och diskuterar hur huset bäst ska tas om hand utifrån och in.
Sista Borättlunchen för säsongen blir den 30 november.
De digitala borättkvällarna har gjort succé under pandemin. De har nått flera tusen styrelsemedlemmar och vi kommer självklart att fortsätta med dem. När vi nu äntligen kan träffas igen kommer vi också att börja med fysiska borättkvällar.
Läs mer på vår hemsida www.borattforum.se.
Tidningen Borätt och våra övriga nyhetstjänster är Sveriges enda oberoende organ för bostadsrättsföreningar.
I år har redaktionen utökats och består nu av fem skarpa och erfarna journalister, tre i Stockholm, en i Malmö och en i Göteborg.
På hemsidan publicerar vi dagliga nyheter från olika delar av landet.
Vi har också kommit igång med Borätt TV som gör nyhetssändningar varje vecka och i dagarna startar också en serie debattprogram.
Inspelningarna från både Borättkvällar, luncher, debatter och nyheter hittar ni också på vår hemsida.



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 5 • 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
Torbjörn Johansson

SKRIBENTER
Arturo Arques
Stig Orustfjord
Eric Rubenson
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Mette Carlbom
Cecilia Erander
Mikael Hedlund
Oliva Wästberg

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.



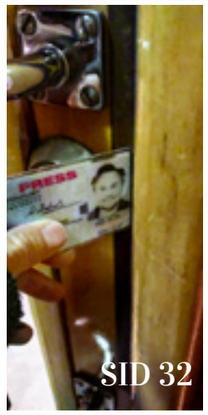
Välkommen att läsa mer om våra lösningar för bostadsrättföreningar genom att scanna QR-koden eller gå in på chargeamps.com

CHARGE AMPS

INNEHÅLL 4/2021











EKONOMI

14/ Arturo Arques: "Underskatta inte säkerheten".

16/ Tre tips till föreningar vid entreprenad.

18/ Juridikfrågan: Kan en förening hålla inne pengar till en entreprenör?

STYRELSE

20/ Tävling: Borätt Forum presenterar vinnaren av Projekt Språngbräda.

24/ Malmö Stad har infört nytt system för tomträtter.

26/ Har stått tomt i flera år – nu blir gamla häktet 122 nya bostadsrätter.

TEKNIK

30/ Byggfusk för miljarder: Bristande kontroll lämnar fältet öppet för skurkföretag.

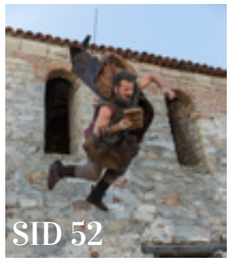
32/ Så lyckades vår reporter bryta sig in i två portar – på under en minut.

38/ Intensivare regn kan leda till fler vattenskador – så anpassar ni er.



INNEHÅLL 4/2021


SID 42


SID 52


SID 48

LIVET

42/ Dick Malmlund: För många säkerhetsåtgärder skapar otrygghet.

48/ Bostadsrättsförening satte upp stängsel med taggtråd – ska minska skadegörelse.

52/ Stuntmannen Seth Ericson om säkerhet och hur han ramlade över sin lägenhet.

61/ Frågor & svar.

63/ Quiz.

65/ Skadefrågan: Försäkringsskydd – inget krav för boende.

66/ Krönika: Morrar inflationsspöket?





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.

Solceller riskerar att försvåra vid brand

Antalet solcellsanläggningar ökar snabbt, även bland landets bostadsrättsföreningar. Men vid en brand kan solceller medföra risker för räddningspersonal och försvåra räddningsinsatser. Något som med enkla medel kan åtgärdas.

Under föregående år installerades 22 000 nätanslutna solcellsanläggningar i Sverige enligt Energimyndigheten. Antalet ökade därmed från 43 944 i slutet av 2019 till 65 819 i slutet av förra året.

Men även om solceller är ett effektivt sätt att få ner energikostnaderna och bidra till mer förnyelsebar energi så finns det även andra aspekter av att allt fler hustak täcks med solcellspaneler. Om det börjar brinna i en fastighet med solcellspaneler kan räddningsinsatsen blir fördröjd och försvårad och på grund av detta riskfylld för räddningspersonalen.

– Det kan ju brinna av kablar i en vanlig anläggning också, det är inte ett problem. Men en solcellsanläggning fortsätter att producera el om det är ljust ute. Även en solcellsanläggning ska gå att stänga av, men det är olika standarder och är inte självklart var det ska sitta, säger Anders Lundberg, brandingenjör på Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, MSB, till Borätt Forum.

BRANDRISKEN är inte större för att du har solpaneler, men kan alltså påverka brandkårens sätt att arbete.

– Det man pratar om nu är någon slags av brandkårsbrytare, där vore det önskvärt med en standard eftersom de kan se olika ut, säger han.

Den frågan skulle i sådant fall landa på Elsäkerhetsverkets bord. Men det finns ytterligare utmaningar på området.

– Den andra risken är att i takarbete är att panelerna kan hindra de insatser man är van att göra. Som håltagning i taket för att släppa ut brandgaser. Säg också att det börjar brinna i taket där finns det större risk för nedfallande delar. En fysisk fara som man inte heller är van vid, säger han.

Vad ska en bostadsrättsförening tänka på när de installerar solcellspaneler?

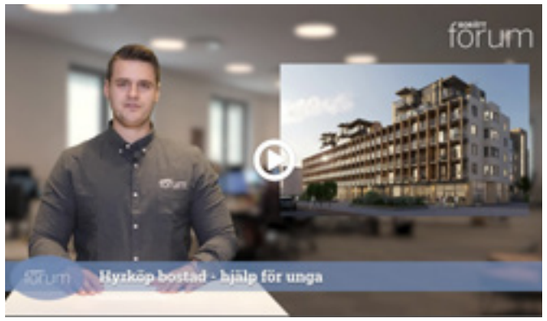
– Jag tror att det kan vara väldigt viktigt att det finns tydliga och lättillgängliga instruktioner. Var det finns el-ledningar dragna så räddningspersonal kan bedöma var riskerna finns. Det kan vara så enkelt att man då väljer att gå in en annan väg då man i flerbostadshus kan välja alternativa vägar in, säger han.

Sedan bör en förening också tänka på elektroniska utrustningen och energilagring.

– Den informationen är viktig för att bedöma var det finns risker. Var är den här anläggningen installerad. Var finns brytare, batteri och omkopplingsrum? Säger Anders Lundberg.

Missa inte:

BORÄTT forumTV



På borattforum.se/boratt-tv kan ni se allt från veckans nyheter till heta debatter mellan politiker, experter och företrädare från olika organisationer och företag. Även våra populära borättkvällar går att hitta här. Ett perfekt sätt för styrelsen att hänga med i de senaste nyheterna inom brf.

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.



Anmälningar om lockpriser ökar – igen

Antalet anmälningar om för låga utgångspriser ökade med 150 procent under perioden januari–augusti 2021 jämfört med samma period tidigare år. Totalt 798 anmälningar till FMI, fastighetsmäklarinspektionen handlar om lockpriser.

– Vi har under flera år sett att konsumenternas frustration kring lockpriser ökar. Många som letar bostad tycker att mäklare försöker locka fler spekulanter till visningar genom att sätta låga utgångspriser. Vi på FMI gör vad vi kan från vårt håll för att mäklarbranschen ska inse vikten av att priset i marknadsföringen av bostäder ska ske på ett schysst sätt, som konsumenterna kan lita på. Men ytterst är det branschen själv som måste ta sitt ansvar för att reglera detta om man vill få bukt med konsumenternas missnöje, säger Gunilla Paulsson, myndighetschef på FMI.

422
av alla anmälningar avser mäklare aktiva i Stockholmsområdet

En majoritet av anmälningarna kommer från Stockholms län. Totalt 422 anmälningar avser stockholmsmäklare.

– Vi kan konstatera att det framför allt är ett storstadsfenomen och att företeelsen ser ut att bestå över tid, även under perioder när bostadspriserna stiger mindre än tidigare. Konsumenterna har blivit medvetna om att lockpriser förekommer och är mer vaksamma vilket också leder till fler anmälningar, säger Gunilla Paulsson.

Hittills under 2021 har FMI:s disciplinnämnd beslutat om 13 varningar kopplade till lockpriser.



Sverige har flest trångbodda i Norden

Sexton procent av Sveriges befolkning bor trångt, enligt SCB. I grannländerna ligger samma siffra under tio procent. Enligt EU:s mått beräknas trångboddhet genom att ta antal rum i boendet relation till hur många som bor i hushållet. Ett par som bor tillsammans behöver till exempel ha minst ett sovrum och vardagsrum, utöver kök och badrum för att inte definieras som trångbodda. Kollar man i hela EU ligger dock Sverige på samma nivå som genomsnittet.

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

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

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

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

ISO-certifierade
GR Avloppsrensning AB

Stora skillnader på vatten- och avloppspriser i Sverige

Priserna för vatten och avlopp fortsätter stiga i Sverige, visar den senaste rapporten från ”Nils Holgerssongruppen” som jämför kostnader för sophämtning, vatten och avlopp, el och uppvärmning i olika kommuner.

På ett år har priserna ökat med 4,8 procent i genomsnitt, men ökningen skiljer sig stort beroende på var i landet man bor. Lägst kostnad är det i Stockholmsområdet, med Solna kommun som allra lägst följt av Stockholms kommun och Huddinge Kommun. Högst priser hittar vi i Tjörn kommun, följt av Nordanstlig och Norrtälje kommun.
– De stora och ojämna prisökningarna är problematiska och slår direkt mot konsumentens plånbok. En god långsiktig planering och framförhållning när det gäller prissättning för vatten och avlopp är ett rimligt krav för att ökade kostnader inte ska komma som en överraskning för kunderna, säger MariLouise Persson, ordförande i Nils Holgerssongruppen.

4,8
Procent i genomsnittlig prisökning

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



Dags för budgetarbete

Föreningens budgetarbete är viktigt på lång och kort sikt. Att hålla koll på kostnader och intäkter är avgörande för att undvika onödiga kostnader och obehagliga överraskningar. Borätt har samlat några tips för ett lyckat budgetarbete.

Underhållsplanen. Det är viktigt att underhållsplanen är uppdaterad och justerar den vid behov. UH-planen bör sträcka sig minst 30 år framåt i tiden för att täcka så många komponenter av fastigheten som möjligt. Att ha en 50-årig UH-plan är ännu bättre, då får föreningen garanterat in alla nödvändiga renoveringar. Med en utarbetad UH-plan kan styrelsen budgetera kommande kostnader, ta höjd för eventuella avgiftshöjningar och inleda eventuella förhandlingar med banken i god tid.

Föreningens avtal. Många avtal är indexerade, vilket betyder att de höjs med en viss procentsats varje år. Det kan vara bra att kontrollera föreningens avtal och stämma av så allt är i sin ordning.

Tomträttsavtalet. Om föreningen inte äger sin mark är det viktigt att ha koll på tomträttsavgälden. Behöver föreningen höja avgifterna när det är dags för nya avgälder? Det är inte helt ovanligt att tomträttsavgälden höjs med över 50–60 procent.

Lån. Om föreningen har lån, vilket de flesta har, kan det vara läge att se över dessa och stämma av föreningen ska inleda en ränteförhandling med sin kreditgivare.

Historisk låg räntenivå

1,32%
i genomsnittlig ränta

Bolåneräntorna fortsätter sjunka och är på historiskt låga nivåer. Av den totala utlåningen till hushåll stod bostadslån för 82 procent, en siffra som ökat succesivt sedan september 2020. Den genomsnittliga räntan för nya bostadslån ligger på 1,32 procent, vilket är de lägsta räntorna som sedan SCB började med räntestatistik 2005. För bostadslån med bindningstid på 1–5 år var genomsnittsräntan 1,25 procent. Den genomsnittliga rörliga räntan låg på 1,41 procent.



Hur många har jobbat hemifrån under pandemin?

> **I augusti arbetade närmare 33 procent hemifrån minst någon dag i veckan**

Många som har arbetat hemifrån sedan våren 2020 väntas nu sakta men säkert återgå till sina arbetsplatser. När det var som mest jobbade 40 procent hemifrån, i augusti 2021 var siffran något lägre.
– I augusti arbetade närmare 33 procent hemifrån minst någon dag i veckan. Det är en liten ökning sedan i juli, men en mindre andel än i vintras och våras, säger Eric Hellsing, statistiker som arbetar med SCB:s arbetskraftsundersökningar.
Andelen som jobbade hemma var högst i januari i år. Då uppgav 43 procent att de arbetade hemifrån. Samtidigt säger Eric Hellsing att det har varierat stort beroende på var i Sverige man bor.
– Det är absolut vanligast med hemarbete i Stockholms län, där över hälften arbetade hemifrån minst någon gång i veckan de senaste tre kvartalen. Under samma period översteg den andelen aldrig 30 procent i Norrbotten.

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

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL Mycket mer än kyla!
Electrolux PROFESSIONAL AUTHORIZED PARTNER
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar



Högre energikostnader tros slå hårt mot bostadsrättsföreningar

Ett högre energipris kommer att bli en tuff smäll för de fastigheter som har hög och ineffektiv energiförbrukning. Det visar en rundringning hos banker som Borätt har gjort.

Fastigheter som är energieffektiva kommer troligtvis vara mer efterfrågade på marknaden vilket kan spegla priserna, marknaden brukar anpassa sig efter olika typer av förändringar. Men bankerna ser att upp till 80 procent av de energideklarerade flerbostadshusen i Sverige inte lever upp till nybyggnadskraven för energieffektivitet.

– Det betyder att det finns mycket investeringsaktiviteter kvar att göra för att effektivisera energikonsumtionen, säger Axel Wallin, hållbarhetschef på SBAB.

Bankerna skräddarsyr alltmer bolån så att de premierar fastigheter som har en effektiv energianvändning, med exempelvis olika energiklasser och riktade energieffektiviseringslån. Det för att motivera att sänka energibehov och även energikostnaden.

– Vi ser att de gröna lånerbjudandena som finns på marknaden är en faktor som motiverar bostadsköpare att välja redan energieffektiva objekt då det ger en lägre bolåneränta och en lägre energikostnad, säger Axel Wallin.

Hittills har bankerna inte sett att energiprestanda påverkar marknadsvärdet men i takt med att priset på energi går upp så kommer det att vara en faktor som påverkar värdet.

– På sikt kan det även komma krav som ålägger fastighetsägare att göra energieffektiviseringsåtgärder. Det har vi sett i andra länder, säger han. ■



Axel Wallin, hållbarhetschef på SBAB.





500 adresser med koppling till brottslighet

Skatteverket har tillsammans med elva andra myndigheter genomfört en pilotkontroll för att kartlägga om och hur felaktiga folkbokföringar ingår i brottsliga upplägg. Resultatet blev 500 adresser med kopplingar till kriminalitet. Adresserna misstänks ingå i ett avancerat brottsupplägg med kopplingar till bland annat svartarbete, penningtvätt, skattebrott och bedrägerier.

– Varje adress påminde om toppen på ett isberg, säger Anders Klaar, Skatteverkets projektledare. Den ledde vidare till ännu fler adresser, individer och företag, där de flesta ingick i brottsliga upplägg. Globalisering, migration och komplicerade familjeförhållanden ställer högre krav.

– Det är en stor utmaning att anpassa handläggning, kontrollrutiner och IT-system, säger Peter Sävje, chef för Skatteverkets folkbokföring. Det är även uppenbart att de rättsliga förutsättningarna inte har anpassats fullt ut till de behov vi ser idag. En potentiell lösning skulle enligt Anders Klaar är att knyta biometrisk data till en identitet, till exempel fingeravtryck.

– Det skulle inte bara försvåra för de kriminella som begår brotten, utan är även en trygghet för oss alla eftersom risken att få sin identitet kapad minskar och att vi vet säkert vem vi interagerar med. Kontrollen har resulterat i ett 40-tal anmälningar om folkbokföringsbrott och 150 misstänkta fall av utnyttjade identiteter. Totalt har 1 579 stycken utredningar genomförts hittills.



”Underskatta inte säkerheten”

Ett tryggt och säkert boende vill alla ha men tyvärr är säkerhetsfrågor ofta ett lågprioriterat område för många bostadsrättsföreningar. Fokus ligger normalt på tekniskt underhåll och föreningens ekonomi. Men bristande säkerhet kan snabbt förändra ekonomin för både bostadsrättsförening och medlemmarna och bör därför prioriteras högt. I min värld högst av allt.

Säkerhetsfrågorna i en bostadsrättsförening kan omfatta allt från till exempel brandsäkerhet och inbrottsskydd via säkra betalningsrutiner till hur man skyddar sig mot rena oegentligheter. Riksdagen beslutade den 1 januari 2021 om ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och aktiebolag i syfte att stärka minoritetsskyddet och motverka regelmissbruk.

Lagändringarna har i media kallats ”Lex Ida” med anledning av den uppmärksammade kapningen av bostadsrättsföreningen Ida i Malmö. Under senare år har vi kunnat läsa om hur oseriösa aktörer fått inflytelserika positioner i bostadsrättsföreningar och därefter misskött föreningens ekonomi.

Regeringen har uppmärksammat problemet och nu gjort det möjligt även för en minoritet i en bostadsrättsförening att få till stånd en så kallad särskild granskning i en förening, utan att frågan först behandlas på stämman, vilket alltid varit fallet tidigare.

Lagändringen innebär bland annat att BolagsverketW kan utse en särskild granskare eller minoritetsrevisor utan att frågan först behandlats på en stämma. En särskild granskare är en oberoende person, ofta en advokat eller revisor, som får till uppdrag att granska bostadsrättsföreningens räkenskaper, förvaltning eller särskilda åtgärder och förhållanden under en viss förfluten tid.
En särskild granskare eller minoritetsrevisor ska utses om minst en tiondel av de röstberättigade i bostadsrättsföreningen röstar för det.

Det finns många andra säkerhetsfrågor styrelsen behöver arbeta med löpande. Besiktning av hissar, trapphus, tvättstugor, lekplatser är några exempel. Rådet till alla styrelser är att utse en säkerhetsansvarig som minst en gång om året går igenom fastigheten noga och säkerställa att föreningen och lägenheterna har en hög brandsäkerhet.

Till exempel brandvarnare och brandsläckare i lägenheterna, i trapphus och vinds- och källarutrymmen.

Väl utmärkta och gärna upplysta utrymningsvägar i hela fastigheten bör kontrolleras och besiktas. Varje år bör också styrelsen se över inbrottsskyddet och kontrollera samtliga dörrar, låsanordningar och portkoder.

Styrelsen bör också uppmuntra medlemmarna att engagera sig i arbetet med grannsamverkan och gärna en gång om året ha en brandövning till exempel i samband med en vår- eller höststädning.

Nyckeln till en trygg och säker bostadsrättsförening är framförhållning och god planering. Genom att med jämna mellanrum ta hjälp av till exempel säkerhetskonsulter och försäkringsrådgivare kan styrelsen öka sin kunskap och medvetenhet kring säkerhetsfrågor.

Samtidigt kan de säkerställa att föreningen arbetat förebyggande och försäkrat sig om att föreningen har en god säkerhet och rätt försäkringsskydd. Genom engagerade medlemmar, en duktig valberedning och skickliga revisorer ökar sannolikheten för att rätt människor sitter i styrelsen. Och rätt människor i styrelsen är guld värt för föreningen.



ARTURO ARQUES



Att känna sig trygg är avgörande för att trivas där man bor. Med ny, smart teknik har BRF:er stora möjligheter att skapa säkrare boendemiljö

Det ska kännas tryggt att bo i huset och vistas i sin bostadsrätt. På säkerhetsfronten finns uppdateringar som möter kraven på modernt och tryggt boende. Fokus på säkerheten, tre steg!

1. Passagesystem – vem släpper vi in i fastigheten? Med ett modernt passagesystem via porttelefonin i entrén – men också i dörrar mot t ex garage, förråd och innergård – har alla boende på ett smidigt sätt tillgång till fastigheten samtidigt som man har ett bra skydd mot obehöriga. Med så kallade smarta lås kan man ge besökare som hantverkare tillträde med tillfälliga koder till de utrymmen som de behöver vistas i, och systemet ger också kontroll över vilka som passerat in och ut.

Hos Gullikssons El har vi kompetensen, tekniken och produkterna för trygga och långsiktiga lösningar.”



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

Visste du förresten att ”Smart passage” är en digital inpasseringstjänst som som aktiveras för räddningstjänsten genom SOS Alarm?
De ”tillfälliga nycklarna” låter brandkår och ambulans snabbt komma in i fastigheten vid automatlarm. Ett stort plus ur säkerhetsaspekt, och som leder vidare till nästa punkt!

2. Brandlarm och utrymningslarm – om en eldsvåda uppstår i något av fastighetens utrymmen. Tänk om det det börjar brinna till exempel i garaget, på vinden eller i den gemensamma tvättstugan... Hur, och när, får vi reda på det? Med ett brandlarm som tidigt upptäcker branden, och med utrymningslarm (ljudsignal) blir alla boende snabbt varse om situationen. Det ger värdefull tid att hinna agera för att släcka branden eller utrymma huset om det skulle behövas. Med ett automatlarm kopplat till SOS Alarm kan dessutom räddningtjänsten ta sig in utan nycklar med tjänsten Smart passage. Tiden är den stora vinsten – ett snabbt släckningsarbete minimerar risken för både personskador och brandskador i fastigheten.

3. Inbrottslarm kan inkorporeras i ett modernt passagesystem, och har börjat intressera allt fler BRF:er. Att till exempel addera kameraövervakning på strategiska punkter kan skapa trygghet och avskräcka obehöriga.



Uppdaterad säkerhet för tryggare boende!

Gullikssons El levererar kompletta, genomtänkta och säkra lösningar och installationer i alla typer av fastigheter.

Givetvis har vi de behörigheter som krävs, och vi arbetar med utvalda, marknadsledande produkter och leverantörer.

1 **Passagesystem/porttelefoni**
Moderna system som utformas enligt aktuellt regelverk, behov och önskemål på funktioner

2 **Brandlarm och utrymningslarm** för större och mindre fastigheter med olika kravnivå på funktioner

3 **Inbrottslarm** med t ex kameraövervakning, kan integreras med passagesystem och portelefoni

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

Tre tips till föreningen vid entreprenad

När en bostadsrättsförening ska utföra ett större underhåll, till exempel ett fönsterbyte, en fasadrenovering eller ett stambyte, är det vanligt att föreningen handlar upp arbetet som en entreprenad.

En entreprenad kan i sammanhanget beskrivas som byggarbeten (innefattande anläggnings- och installationsarbeten) som utförs av en entreprenör på uppdrag av en bostadsrättsförening, som i relation till entreprenören kallas beställare. En bostadsrättförening likställs med en näringsidkare och omfattas inte av ett skyddsintresse, som till exempel en konsument gör vid avtal med en entreprenör. I dag finns ingen lagstiftning som reglerar det entreprenadrättsliga förhållande som uppstår mellan en entreprenör och en näringsidkare. Bostadsrättsföreningar bör därför ta juridisk hjälp vid ett inledande stadie i en entreprenad och framför allt vid avtalstecknandet, för att undvika onödiga och ofta kostsamma entreprenadtvister.

Det oreglerade rättsförhållandet föranleder att entreprenören och bostadsrättsföreningen bör reglera arbetena i ett så kallat entreprenadavtal. Innehållet i entreprenadavtalet är sedan avgörande för en rad olika frågor som kan uppstå mellan parterna; Vilka arbeten är vi överens om ska utföras? Inom vilken tid ska arbetena utföras? När ska betalning av arbetena ske? Vad händer om arbetena försenas? Vad händer om någon skada sker på föreningens fastighet under arbetenas gång eller Vem av parterna är ansvarig för att det finns nödvändiga myndighetstillstånd?

Om parterna glömmer att avtala om ett visst förhållande i entreprenadavtalet, till exempel vad som gäller för ändringsarbeten, kan entreprenadavtalet hänvisa till utfyllnadsregler, så kalade Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, avseende frågor som inte är reglerade i entreprenadavtalet. Bestämmelserna utgör standardkontrakt för byggsektorn och har till syfte att rättvist fördela riskerna mellan entreprenören och beställaren.

För att de allmänna bestämmelserna ska bli tillämpliga och så att säga införlivas i entreprenadkontraktet, krävs att parterna för in en bestämmelse i entreprenadavtalet som innebär att bestämmelserna ska gälla. Bestämmelserna kan i sin tur delas upp i två regelverk beroende på entreprenadform, utförandeentreprenad AB 04 eller totalentreprenad ABT 06. En bostadsrättsförening gör sällan fel i att välja att ABT 06 ska vara tillämpligt mellan parterna, då detta innebär att entreprenören har ett så kallat funktionsansvar för entreprenaden.

Det är ofta vanligt att entreprenören lägger fram en offert eller ett entreprenadavtal som är avsett att gälla mellan parterna, utan att bostadsrättsföreningen tycker till om avtalsinnehållet. Det kan poängteras att ett entreprenadavtal ska vara förhandlingsbart!

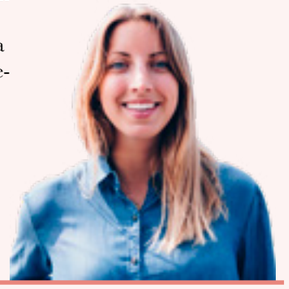
Första tipset tar med anledning av ovan, fasta på att skriva ett entreprenadavtal som täcker viktiga frågor som kan tänkas uppstå mellan parterna. Det är till fördel om parterna i förväg uppmärksammat och reglerat frågor som typiskt sett kan orsaka tvister. Utöver ett för entreprenaden anpassat entreprenadavtal bör bostadsrättsföreningen se till att i entreprenadavtalet hänvisa till något av standardkontrakten ovan.

Andra tipset är att bestämma en tid för arbetenas färdigställande. Det kan tänkas att det finns ett intresse av att färdigställa exempelvis en balkongrenovering innan sommarsäsongen drar i gång eller en ombyggnation av en lokal innan hyresgästens inflyttning. Beställaren är ofta beroende av att den avtalade tiden hålls varför det finns möjlighet att avtala om att beställaren ska få en ersättning, så kallat vite, för det fall entreprenören överskrider den avtalade färdigställandetiden.

Det är angeläget för entreprenören att få betalat för utförda arbeten, likväl är det viktigt för beställaren att inte betala för arbete som inte utförts.

Tredje tipset är därför att bostadsrättsföreningen bör avtala om en betalplan som matchar tidplanen för arbetena. Detta innebär att betalningen ska korrespondera med utförda arbeten. En bostadsrättsförening ska i möjligast mån undvika förskottsbetalning för att skydda sig från förlust vid entreprenörens eventuella konkurs. Sammanfattningsvis kan entreprenadrätten sägas vara komplex med beaktande av sin oreglerade form.

Det är inte ovanligt att det uppstår en konflikt mellan en entreprenör och en beställare vid denna typ av omfattande och i många fall komplicerade arbeten till följd av ofullständiga entreprenadavtal. En proaktiv inställning vid det inledande stadiet av entreprenaden, genom framförallt tydliga entreprenadavtal, hade undvarat flera av de tvister som träffar entreprenadbranschen idag. ■



OLIVIA WÄSTBERG
FASTIGHETSJURIST PÅ
JURIDEKO AB

ANNONSSIDA



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.

LÄS MER PÅ: INCHARGE.VATTENFALL.SE/LADDA-BRF

InCharge
VATTENFALL

Kan en förening hålla inne pengar till en entreprenör?

Beställarens främsta skyldighet som part i ett entreprenadavtal är att betala för utfört arbete. Men vad händer om beställaren inte är nöjd? Har beställaren möjlighet att hålla inne pengar från en entreprenör för att erhålla det resultat som förväntats?

Möjligheten för en beställare att innehålla pengar finns om standardavtalen AB 04 eller ABT 06 är avtalat, om än kraftigt begränsad och reglerad. Riskerna om en beställare håller inne för mycket pengar eller av en ogiltig anledning är stora, konsekvenserna likaså. I värsta fall kan entreprenören som saknar betalning stämma beställaren som riskerar att stå för både skadestånd och rättegångskostnader.

Det är därför av största vikt att en beställare av en entreprenad har koll på AB 04/ABT 06 för att navigera rätt bland de skyldigheter och rättigheter om man överväger att hålla inne pengar från en entreprenör.

Bestämmelsen i AB 04/ABT 06 som reglerar beställarens möjlighet att innehålla pengar under entreprenadtiden, det vill säga innan en godkänd slutbesiktning har verkställts, återfinns i kap. 6 § 12 där det anförs att beställaren får innehålla 10 procent av värdet av utförda kontraktsarbeten som säkerhet för framtida avhjälpande av fel, max 5 procent av kontraktssumman.

Bestämmelserna i AB 04/ABT 06 som reglerar beställarens möjlighet att innehålla pengar efter entreprenadtiden, dvs. när arbetena har avslutats och en godkänd slutbesiktning har verkställts, återfinns i kap. 6 §§ 15 – 16.

I bestämmelsen i kap. 6 § 15 anges att beställaren kan, efter entreprenadens godkännande, innehålla 5 procent av entreprenadsumman för avhjälpande av fel som konstaterats i utlåtande över slutbesiktning till dess fel avhjälpts, dock längst i två månader om AB 04 är avtalat och fyra månader om ABT 06 är avtalat. Efter dessa två alternativt fyra månader får beställaren i enlighet med bestämmelsen i kap. 6 § 16 innehålla ytterligare skäligt belopp avseende andra krav om beställaren skriftligen redovisar skälen för detta. Därefter får beställaren innehålla ett betryggande belopp för avhjälpande av fel som konstaterats vid slutbesiktning till dess fel avhjälpts eller reglering skett. Undanröjs omständighet som ligger till grund för sådant innehållande är beställaren skyldig att utan dröjsmål utge däremot svarande innehållet belopp.

En vanlig situation är att beställaren håller inne ett belopp efter entreprenadtiden till följd av de fel som konstaterats i utlåtande över slutbesiktning. Viktigt att tänka på för en beställare som innehåller ett belopp till följd av fel som konstaterats i utlåtande över slutbesiktning med stöd av bestämmelserna i AB 04/ABT 06 är att beloppet måste stå i proportion med vad felavhjälpandet kan komma att kosta.

Beloppet får inte överstiga kostnaden för avhjälpande då innehållandet av pengar inte ska utgöra ett ”helgarderade” för framtida eventuella fel eller beställarens synpunkter. Om en beställare håller inne för mycket pengar, av fel anledning eller missar den formalia som krävs enligt AB 04/ABT 06, kan detta ses som ett kontraktsbrott eller ett brott mot den allmänna lojalitetsplikt som råder i entreprenadavtal, vilket kan leda till skadeståndsanspråk och dyra rättsprocesser.

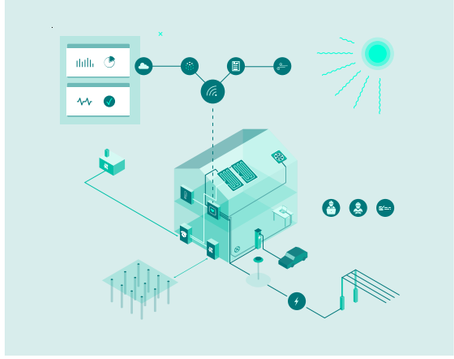
Det är därför av allra högsta vikt att en beställare som inte innehar den kunskap som krävs kontaktar en jurist om man överväger att hålla inne pengar från entreprenören så att onödiga rättsprocesser undviks. ■



SARA ANDERSSON
JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB

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.

www.ktc.se

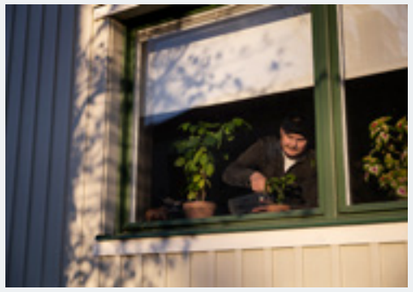
STYRELSE



Höststädning hos brf Umeåhus 1. Från vänster styrelsemedlemmarna Emil Edeholt, Ludvig Stolterman, Peter Henning och Vilma Larsson.



Föreningen valde att renovera fönsterna i stället för nya i plast.



Styrelsemedlem Emil Johansson ser efter blommorna i föreningen.



Styrelseordförande i Umeåhus 1 Vilma Larsson.

Möt vinnarna av Projekt Språngbräda

Nu är vinnaren utsedd i Borätt Forums tävling Projekt Språngbräda. Umeåhus 1 heter vinnarföreningen, en liten, men väldigt ambitiös och framåt förening som verkligen fångade juryns hjärta och dess högt ställda krav. Borätt ringer upp vice ordförande Matthias Grimm och några av hans kollegor i styrelsen för att berätta om den goda nyheten och gratulera.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ERIK ABEL

Vi är verkligen överrumplade, detta är ju helt fantastiskt! utbrister en något chockad men samtidigt väldigt glad och lycklig vice ordförande, säger Matthias Grimm när han får höra nyheten. I nästa andetag säger han att detta var något som de inte riktigt vågat hoppas på, inte minst på grund av att de är en liten förening med begränsade resurser. Han menar att detta verkligen är ett kvitto på att de är på rätt väg med sitt hållbarhetsarbete med fokus på såväl energi, miljö och klimat.

– Det är alltid roligt när ansträngningar bär frukt, säger Ludvig Stolterman, också styrelsemedlem.

Brf Umeåhus 1 ligger centralt i Umeå stad. Föreningen består av fyra hus byggda på 40-talet med totalt 16 lägenheter. Redan för sju år sedan började medlemmarna genomföra olika projekt. Allt för att skapa en så bra miljö som möjligt för de boende. Med fokus på såväl ekologisk hållbarhet, som energieffektivisering, byggnadsvård och klimat. Något som juryn tog fasta på var bredden i deras arbete och idéer. Här finns igelkottshus, insektshotell, varsamt renoverade fönster, solpaneler, en blomsteräng, odlingar, uppsamling av regnvatten, effektivisering av värmesystem och mycket mer.



Ett av flera i igelkotthus som föreningen har satt ut.

– Härnäst handlar det om laddstolpar, möjligheter till lagring av solkraften, bikupor, översyn av belysning och fler fruktträd och bärbuskar, berättar Vilma Larsson, ordförande.

Hela föreningen verkar sprudla av energi och initiativkraft. Frågan är hur de lyckats genomföra alla dessa projekt och dessutom vara i full gång med nya.

– Redan från början såg vi till att så många som möjligt blev engagerade i de olika projekten. Inledningsvis var det ganska små projekt där alla kunde bidra och känna sig delaktiga. Sedan växte det. Vi i styrelsen har också varit väldigt måna om att skapa en positiv stämning, att uppmuntra och stödja olika



Styrelsemöte i brf Umeåhus 1, från vänster Ludvig Stolterman, Matthias Grimm, Vilma Larsson, Emil Johansson.

JURYNS MOTIVERING

2021 års vinnare av Borätt Forums Projekt Språngbräda är bostadsrättsföreningen Umeåhus 1, för en stor bredd i sitt hållbarhetsarbete med alltifrån solceller över varsam renovering av äldre byggnadsdelar till att förbättra miljön för flora och fauna och ersätta asfaltytorna med grus för att avlasta det kommunala dagvattensystemet. Sammantaget visar det på ett tänk utöver det vanliga med konkreta och inspirerande åtgärder för att minska klimatpåverkan, anpassa till ett förändrat klimat, stärka den biologiska mångfalden och öka trivseln för de boende.

idéer och uppslag, säger hon.

Ludvig Stolterman flikar in att det är viktigt att en styrelse också kommer med goda nyheter och uppskattande mejl, inte bara hör av sig när något är fel. Det är inte heller fel att ha medlemmar i styrelsen som verkligen vill se till att saker händer, menar han, och lyfter fram föreningens vice ordförande.

– Det har bara varit kul. Vi jobbar tillsammans och hjälps åt. Stämningen

Man lämnar mötena fylld av energi och inspiration

i föreningen och styrelsen är sådan att man lämnar styrelsemötena fylld av energi och inspiration, säger Matthias Grimm.

Men resan har inte varit helt problemfri. Förvaltaren satte sig på tvären såväl när föreningen ville renovera de gamla fönsterna i stället för att köpa nya plastfönster och när de ville ersätta den utslitna asfalten med grus i stället för ny asfalt.

– Att gå lite mot strömmen är inte alltid populärt. Men vi stod på oss. Visserligen fick vi bo utan fönster i tre veckor medan fönsterna renoverades, men det var det värt. Både charmen med våra gamla hus och i grunden väldigt gedigna fönster hade gått förlorade om vi valt plast, berättar Ludvig Stolterman

Föreningen valde grus i stället för asfalt både av estetiska och klimatmässiga skäl. Grusläggningen avlastar kommunens dagvattensystem som redan nu är hårt belastat. Det blev dock lite tuffare att genomföra än det var tänkt.

– Att det är skillnad på grus och grus fick vi lära oss den hårda vägen. Vi valde helt enkelt fel grus. Det låg inte på plats och gjorde det väldigt svårt att dra en barnvagn över gården, säger Ludvig Stolterman.

Men att byta ut gruset på hela gårdsplanen verkar inte vara någon match för den här föreningen.

På frågan om vad som varit roligast så dyker flera saker upp. Vilma Larsson fastnar för hur de omvandlade en förfallen, ogräsbeväxt beachvollybollplan till en härligt somrig blomsteräng inom loppet av några månader.

– Alla häpnade över hur vackert det blev, man kunde inte låta bli att stanna upp och bara njuta. Det krävdes en del arbete men det gav hela vår gård ett jättelyft. Precis som vice ordförande Matthias fylls av energi och inspiration efter ett styrelsemöte känner jag detsamma efter att ha pratat en stund med vår vinnande förening. Just nu ligger sommarängen i träda men jag kan nästan se den framför mig, hur den börjar blomma så smått under våren. Då börjar det också dra ihop sig till en ny tävling i Borätt Forums regi – varför inte börja slipa på ansökan redan nu? ■

PROJEKT SPRÅNGBRÄDA

Borätt Forum vill främja bostadsrättsföreningarna ute i landet som vill ta ett kliv mot en miljömässigt hållbar profil. Projekt Språngbräda utser med hjälp av juryn den bostadsrättsförening som har den bästa idén och tankar som kan gynna både klimat och förening. Vinnaren erhåller tjänster från Borätt Forum till ett värde av 100 000 kronor som hjälper föreningen att förverkliga er idéer och visioner. Jury för 2021 års tävling var Mattias Goldmann, författare och debattör, Susanne Hurtig, Vattenfall, Tony Strand, KTC, Urban Bladin, DWOQ Project Management samt Jakob Gromer, Borätt Forum.





Andreas Schönström (S) kommunalråd i Malmö med ansvar för teknik och service.

Malmö Stad: Ny modell ska underlätta friköp

När avtal för tomträtter löper ut står många bostadsrättsföreningar inför chockhöjningar. Samtidigt ger avgifterna betydande inkomster till kommunerna som inte vill backa och sänka avgifterna. Nu har Malmö stad tagit fram en modell som ska göra båda parter nöjda.

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** JENS OHLSSON

Frågan om tomträttsavgäld har de senaste åren har blivit allt mer aktuellt då prisen på mark i landets stora städer ökat dramatiskt.

Om en bostadsrättsförening inte äger marken huset står på betalar de en så kallad avgäld, en hyra för marken. Tomträtt löper på i vanligtvis mellan 50 och 75 år. När avtalen går ut och ett nytt ska ingås höjer markägaren, i bostadsrätters fall oftast kommunen, i regel avgiften till marknadsvärdet. Samtidigt som att föreningar kan ha svårt att få råd att köpa loss marken.

Malmö stad har nu tagit fram en modell som ska underlätta för föreningar att ha råd att köpa loss mark. Idén är att föreningar ska kunna avsäga sig en bit av sin tomträtt och på så sätt få kompensation. I Malmö är det 160 miljoner kronor om året som kommunen tar in för tomträtter på bostäder. Men Andreas Schönström (S), kommunalråd i Malmö med ansvar för teknik och service, menar att de gärna ser att föreningar köper loss mark. Något som också blir allt vanligare i kommunen.

– Många blev chockade av att tomträttsgällderna skulle höjas och det vi har sett de senaste åren är att fler föreningar hör av sig till oss om friköp, säger Andreas Schönström (S), kommunalråd i Malmö med ansvar för teknik och service.

> *Alternativet är att höja avgifterna väldigt mycket*

– Vi vill ju förtäta staden. Sedan vet vi att om man tittar rätt generellt så finns det många bostadsrättsföreningar som ligger på väldigt stora ytor de inte använder.

Idén är att föreningar ska kunna avsäga sig en bit av sin tomträtt och på så sätt få kompensation som de kan använda för att friköpa marken när det är dags.

– Då är tanken att föreningen vänder sig till kommunen och upplåter mark till nybyggnation och kommer överens om vilken yta det gäller, samt ett garantipris. Sedan undersöks om det finns ett intresse att bygga på platsen. När det är färdigt så betalar kommunen en procentuell summa till bostadsrättsföreningen om det överstiger garantivärdet, säger Andreas Schönström.

Värdet på marken skiljer sig beroende på vad man bygger, är det en kommunal verksamhet som förskola eller nybyggnation av lägenheter. Men alla är inte lika övertygade om att det är här är en lösning på problemet.

– Tidigare när vi haft det uppe på tal var de föreningar som har stora ytor inte speciellt intresserade, för ett värde med deras föreningar är de här stora ytorna. Kanske inte ett rent ekonomiskt värde, men det är ett stort bostadsvärde med gröna ytor, säger Mia Gustafson, marknads- och kommunikationschef på HSB Malmö.

– Men får man kniven på strupen och alternativet är att höja sina avgifter väldigt mycket kanske man väljer det ändå. ■





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

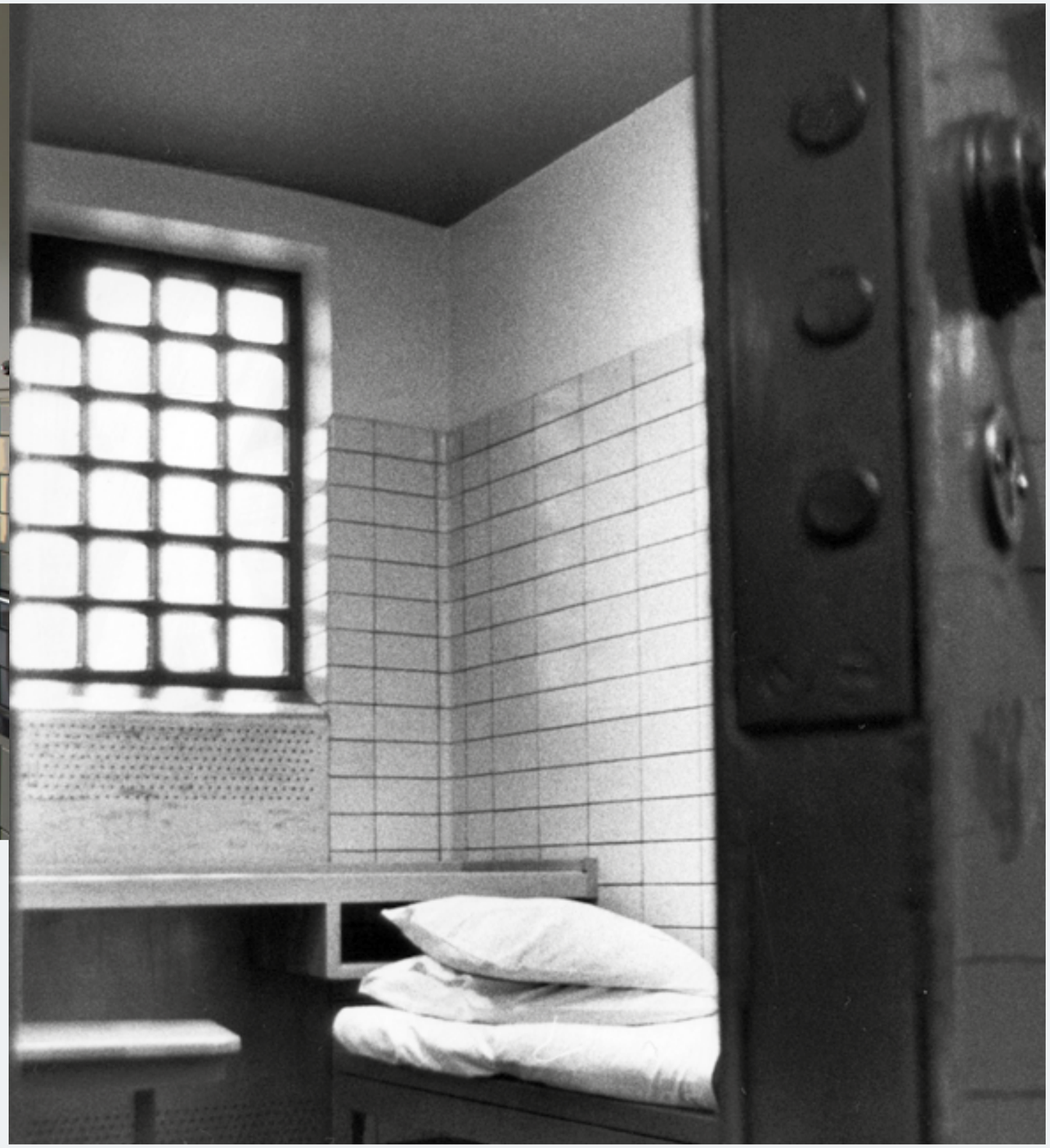


122 stycken bostadsrätter fyller nu kvarteret Brf NEO Davidshall, som också fått en större tillbyggnad.

Frivilliga fångar i Malmös gamla arrest

Efter att ha stått tomt i flera år har Malmös gamla polishus och arrest nu återbefolkats, men den här gången av frivilliga gäster. De små fönstergluggarna och dragiga cellerna har bytts ut. Här finns nu ett orangeri, gemensamma elbilar och en takterass med utsikt över staden. Men fortfarande är säkerheten i fokus.

TEXT & FOTO: METTE CARLBOM



Fängelsecell i Malmö fängelse. Foto: Herbert Tinz / Sydsvenskan

Murgrönan som täcker framsidan av det gamla polishuset börjar skifta i rött och brandgult. Byggnaden som ritades av arkitekten Frans Evers stod klar 1934. Med tiden spelade det ut sin roll. När det nya moderna polishuset stod klart några kilometer bort, köpte Riksbyggen byggnaden och påbörjade en omfattande renovering.

122 stycken bostadsrätter fyller nu kvarteret Brf NEO Davidshall, som också fått en större tillbyggnad. I början av sommaren flyttade de första lägenhetsinnehavarna in och nu är det nästintill fullt. Emil Nilsson, Riksbyggen, leder runt i de många gångar och trapphus där poliser och internerna en gång gick.

– Det här är ett komplext projekt för det här är en enorm ombyggnad och en jättestor nybyggnad. Så vi har försökt bevara själ i huset, samtidigt som vi inte har adderat så mycket

STYRELSE

eller dra ifrån utan behålla det så mycket som möjligt, säger han.

Entrén är q-märkt så här är den enda åtgärden att takmålningen restaurerats till sin forna glans. De blyinfattade glasen och stenpelarna har lämnats orörda. Allra högst upp finns nu en gemensam takterass. Här ser man ut över Malmös takåsar, kyrktorn och ända bort till Turning Torso i Västra hamnen. I garaget står två elbilar de boende har tillgång att hyra mot driftskostnad. Intill finns en cykelpool med lådcyklar. På gården porlar en liten fontän mellan granitblock som också bevarats i renoveringen, nya träd har planterats och med utsikt mot gården finns ett inglasat uterum. I föreningen finns även ett gästrum, som de boende kan använda för besök. Men det här har inte alltid varit en plats människor velat besöka.

> *Det här är ett komplext projekt för det är en enorm ombyggnad*

Det gamla polishuset bidrog, strax innan det stängde, till att Skåne utsågs till den sämsta regionen när det kommer till barns förhållanden i häkten. "Skånepolisen utsätter regelbundet barn för tortyrliknande förhållanden", konstaterade Barnombudsmannen i en utredning av svenska häkten. Av intagna beskrevs det som kallt, rått, fuktigt. Enkla celler med hårda sovbritsar och obefintlig utsikt från en fönsterglugg högt upp på väggen. Strax efter kritiken tömdes arresten dock för gott.

Den runda betongbyggnaden på innergården revs helt. Tjocka väggar och små fönster gjorde det svårt att omvandla det till den sorts lägenheter med studiokänsla som nu uppförts där istället.

– Det var en byggnad som väckte mycket känslor konstaterar, säger Emil Nilsson när han visar de tre byggnaderna i en mer modern stil.

Den tidigare rastgården, som byggdes för de intagna på 1990-talet, har nu byggts in och blivit till ännu ett våningsplan. De tjocka stenväggarna är kvar, även detaljer som spegeldörrar har behållits.

De gamla celldörrarna ser man dock inte röken av, men det finns ett säkerhetstänk även nu. Digitala lås med koder ger de boende möjlighet att skapa egna tillfälliga koder bland annat ge en överblick av vem som kommer och går när.

– Det är enligt min uppfattning säkrare än vanliga lås, säger Emil Nilsson.■





Emil Nilsson, projektledare på Riksbyggen njuter av utsikten från taket.

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

Dags att snygga till entrén?



Hyresgästregister Papyrus

Just nu kampanj på portavlor

Hör av dig så berättar vi mer

SWEDSIGN®
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN

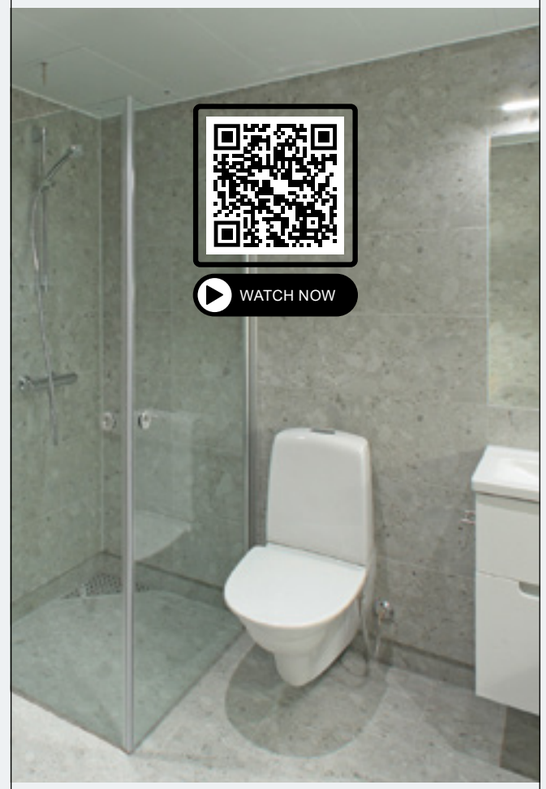
FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30

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



Fusk dränerar byggbranschen

Kriminaliteten i byggbranschen har blivit grövre, mer omfattande och mer komplex. Nu samlar sig banker, byggbransch och andra aktörer för att sanera branschen och minska möjligheterna för kriminella företag att agera.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Sedan millennieskiftet har problemen ökat i takt med att byggprojekten blivit mer komplexa och regelverket samtidigt blivit mindre strikt.

Carl Lindståhl, hållbarhetsstrateg på SBAB förklarar bakgrunden till dagens situation:

– Vid millennieskiftet blev regelverket friare. Tanken var att öka konkurrensen i byggbranschen. Det var nödvändigt eftersom det rådde stor arbetskraftsbrist. Förändringarna ledde till att byggbolagen ändrade sin affärsmodell. De drog ner på antalet egna anställda och hyrde in underentreprenörer till projekten, säger han.

Den ökade komplexiteten ledde till sämre kontroll, och när kontrollen släpper dyker det lätt upp oseriösa företag som utnyttjar brister i systemet. Idag finns det många företag i branschen som har en kriminell agenda. Byggmarknadskommissionen, en samanslutning av byggföretag, byggfacket och byggherrar gjorde en undersökning som visade att åtta av tio företag från Östeuropa inte följer svenska lagar och regler. En konsekvens är att många företag gör ett undermåligt arbete. Byggfusk och slarv kostar enligt Boverkets senaste beräkningar 111 miljarder per år. För att sanera i byggbranschen har sju av de största bankerna i Sverige skärpt kraven på tydlighet, ordning och reda för att ge lån till större bygg- och renoveringsprojekt.

– Bankinitiativet syftar till att motverka den undervegetation av grovt kriminella företag som finns i Sverige. Företag som betalar svartlöner, åsidosätter arbetarskydd och inte betalar skatter och avgifter skapar ett osunt klimat i byggbranschen, säger Carl Lindståhl. Satsningen kallas Hållbar Byggbransch. Handelsbanken, SBAB, SE-banken, Swedbank, Sparbankerna, Danske Bank och Nordea medverkar.

> *Vid millennieskiftet blev regelverket friare.*

Carl Lindståhl berättar att bankerna i dialog med ett flertal bygg- och fastighetsbolag och tillhörande branschorganisationer har enats om gemensamma riktlinjer när det gäller lån till byggprojekt.

– Digital uppföljning och kontroll är ett av kraven. Kunden ska använda ID06 eller motsvarande system för kontroll, uppföljning och rapportering. Detta för att få en bild av hela byggprojektet med alla underleverantörsled så de kan hålla ordning på vilka leverantörer som anlitas på bygget, säger han.

Alla leverantörer och underleverantörer ska vara anmälda i den elektroniska personalliggaren som enligt lag ska finnas på alla byggarbetsplatser.

Genom ID06 kan kunden kontrollera att alla företag som knyts till projektet har svensk F-skattsedel. De får inte ha restförda skulder hos svenska myndigheter och de ska vara arbetsgivarregistrerade och betala arbetsgivaravgifter om det krävs enligt svensk lag.

Bankerna kommer framöver också ställa krav på fysiska arbetsplatskontroller enligt en standard som byggbolagen håller på att arbeta fram.



TEKNIK



Ingen såg när tidningen Borätts reporter efter mörkrets inbrott tog sig in i två fastighetsportar i en stor förening i Stockholm.



Porten gick att öppna på några sekunder med ett vanligt ID-kort.

Bostadsrättsföreningar blundar för dåliga portlås

Bostadsrättsföreningen spelar en central roll för att bostaden ska vara en trygg och säker plats att bo på. Ändå finns det BRF:er som av olika skäl blundar för det mest självklara trygghetsskapandet, att hålla obehöriga ute.

TEXT & FOTO: MIKAEL HEDLUND

Kring midnatt i skydd av mörkret ger sig tidningen Borätts reporter ut för att undersöka hur det är ställt med flerfamiljshusens portar i Stockholm. Vi finner stängda portar som kräver nyckel, kod eller tagg för att öppnas, portar som kräver åverkan för att forcera. Men till vår förvåning finner vi också portar med undermåliga lås som går att öppna med endast ett id-kort.

Utan att någon lägger märke till vårt uppsåt lyckas vi på mindre än en minut ta oss in i två trappuppgångar med totalt 84 bostadsrättslägenheter i Stockholms innerstad. Låsen i de båda husen är av cylindermodell utan petskydd där det så kallade tryckesfallet under regeln går att trycka in genom att id-kortet dras upp och ned i gluggen mellan port och karm. Det hörs ett klick och porten öppnas utan problem.



Patrik Lindskog.

Vi filmar händelsen och skickar filmen till en låssmed. Enligt Sveriges lås- och säkerhetsleverantörers riksförbund saknar många portlås så kallat petskydd. I det här fallet är det mer som fattas.

– Det verkar som om förregleringskolven saknas eller är skadad. När den trycks in är dörren stängd och förhindrar att låset kan pillas upp från dörrspringan. Men så här ser det ut i många föreningar, säger Patrik Lindskog, vd för den digitala låssmeden Samuelsson och partner.

Bostadsrättsföreningen, som vill vara anonym, säger till Borätt att man är medveten om portarnas dåliga lås och att de ska åtgärdas efter att andra kostsamma prioriteringar, som balkong-och fönsterrenoveringar samt slamspolning

betalats. Låshuset, den centrala låsmekanismen som stoppar dörren från att öppnas ska bytas i samtliga hus. Alternativt ska digitala lås av någon form installeras.

På frågan om föreningen inte har ett stort ansvar över de boendes säkerhet, blir svaret att alla medlemmar informerats och är införstådda med att portarna snart kommer att bytas ut och att föreningen har en god grannsamverkan som förhindrat inbrott. Hittills.

Det är införstådda med den ekonomiska situationen

Men är alla boende i föreningen nöjda med svaret? – Ja. De är införstådda med den ekonomiska situationen och eftersom det är lugnt i området är de trygga med styrelsens förklaring.

Men i Brottsförebyggande rådets senaste statistik från förra året svarar 27 procent av de tillfrågade att de ofta oroar sig för att utsättas för bostadsinbrott och kvinnor oroar sig mer för bostadsinbrott än män. Även polisen säger till Borätt att de inte är förvånade över hur lätt det är att ta sig in i flerfamiljshus, även om det är vanligare med inbrott i fritidshus. Vill man komma in i en flerfamiljsfastighet är det lättast att ligga på lur och vänta på att någon kommer hem och öppnar.

Allt fler inbrott sker av organiserade ligor som åker runt i landet, oftast när ingen är hemma. Särskilt sker inbrotten under de mörka månaderna och upptäcks när boende kommer hem på kvällen efter att man varit borta under en kortare - eller längre tid.

Enligt försäkringsbolagen ligger ansvaret för gemensamma utrymmen som trapphus och entré hos föreningen och fastighetsägaren som ansvarar för fastighetens yttre skydd.

Jenny Rudslätt, skadechef på försäkringsbolaget If, tycker att de boende borde ha intresse av att ställa krav på föreningen då ett stort ansvar vilar på bostadsrättsföreningen vad gäller den fasta egendomens skick. Dessutom kan föreningens brister i ansvarsfrågan spilla över på de boende.

– Skulle vi se att lägenheterna utsätts för upprepade inbrott så kan det komma att påverka premierna för lägenhetsinnehavarna, säger hon. ■

VI FINNS HÄR
NÄR DET HÄNDER

Skadegörelse eller smutsig fasad?
Vi hjälper dig!

SSG

Klottersanering • Fasadrengöring

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



Jour dygnet runt 020 - 100 140

DALOC

Doors with purpose.

Du vill vårda barnens musiktalang. Och samtidigt hålla grannsämjan vid liv. Så givetvis ska du ha en riktigt bra dörr till din lägenhet.

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 och leva 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

Upp till

60

Procent lägre energikostnader jämfört med torktumlare av traditionell teknik.



Electrolux Line 6000

En uppdatering från den tidigare tvättserien 5000. Förutom en ny design har maskinerna både ökad effektivitet och lägre livscykelkostnader än tidigare modeller. Maskinerna är konstruerade för att hålla så låg vatten, energi, och tvättmedelsförbrukning som möjligt.

Husqvarna ST 124

61 CM
Arbetsbredd

En stark snöslunga som röjer föreningens mark under vintern. Passar bra till snöröjning av exempelvis gångar och uppfarter. Det effektiva tvåstegssystemet levererar en stor kapacitet. Snöslungan är lättmanövrerad och har ett justerbart snöutkast. Motorn har elstart, vilket underlättar arbetet under de kalla vintermånaderna.





Schneider Exiway Light

En ny innovativ och lättservad armatur som har designats med fokus på hållbarhet, flexibilitet och smarta lösningar för smidigt underhåll. Armaturen ställs enkelt om mellan olika lägen, och har ett ljusflöde mellan 50 och 500 lm. Läsavståndet för nödskylten är 20 meter.

STIHL RE 130 PLUS

En effektiv högtryckstvätt med fokus på komfort. Tvätten kommer upp i 135 bar och har en högtrycksslang på nio meter.





Plafond Roundy

En användarvänlig armatur från Designlight med bra prestanda. Panfonden går att montera på både vägg och tak, och ger en bra ljusbild. Passar bäst som grundbelysning eller allmänljus, till exempel i trapphuset. Ljusfärg kan ställas på 3000/4000/5000K och armaturen har en spridningsvinkel på 110 grader.

FLIR FLIR TG267

Värmekamera från FLIR som mäter temperaturer mellan 25 – 380 grader. En användarvänlig skärm som ger bra termiska bilder och en lagringskapacitet på 50 000 bilder.





Klimatsäkrade gården
– fick stopp på översvämningar

Asfalten har bytts mot en porös jord med växter. Vattentunnor som samlar upp regnet har placerats ut och snart ska cyklarna få gröna tak över sig. När föreningen Källan i Malmö ville få bukt med de ständiga översvämningarna ledde det till att deras gård nu förvandlats till en klimatsäkrad oas.

TEXT & FOTO: METTE CARLBOM



Den klimatsäkrade gården fick stopp på översvämningar

I takt med ett förändrat väder där regnen blir fler och intensivare, ökar också risken för översvämningar och fuktskador. I bostadsrättsföreningen Källan i Malmö var problemen så stora att de inte kunde använda sin källare. Varje gång det regnade strömmade vattnet in i sekelskifteshuset i centrala Malmö. Föreningen som bildades 2013 består av två hus, ett byggt 1909 och det andra tio år senare.

Gården är en typisk inbyggd innerstadsgård, omringad av de höga stenhusen och med ett stenvalv som delar upp den i två delar. På varje del tornar varsitt hundraårigt pilträd upp sig. Marken var tidigare asfaltsbelagd, nu ligger här stenplattor och kopparfärgade vattenbehållare står utplacerade vid väggarna.

– Vi började runt 2017, då visste vi inte riktigt vad som behövdes göras, säger Mattias Lind, ordförande i Brf Källan och den som började ta tag i problemet. Vad de visste var att källaren var konstant fuktig och, efter att de tagit dit den kommunala aktören VA Syd för konsultation, fått reda på att marken var vattenmättad.

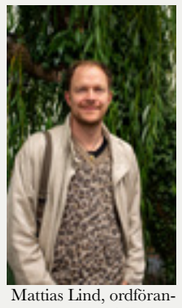
Rören som lagts under asfalten för att leda ut vattnet i dagvattensystemet hade, när marken satt sig och pilträdens rötter letat sig in i dem, spruckit. Kopplingarna mellan dem hade tappat formen. När det regnade forsade vattnet via stuprännorna ner i de trasiga rören. Ett klassiskt stuprörssystem leder vattnet rakt ner under marken till ett rörsystem, som i sin tur leder till en uppsamlingsbrunn. Från brunnen leds det till ut till det kommunala dagvattensystemet.

– Men när rören ligger lite trassligt med rötter i och vattnet kommer med ett sådant högt tryck från höga fastigheter med stora takytor, blir det jättemycket vatten som kommer och spränger ut i marken, säger Mattias Lind.

Asfaltsbeläggningen som täckte hela gården hade också satt sig. Vattnet stannade på ytan och trängde inte igenom asfalten.

– Marken var helt vattenmättad, fuktig och blöt konstant. Och detta tryckte mot fastigheten. Sen när det blev kraftiga regn som kom i stuprören så trängde det ut ur rören och in i fastigheten, säger han.

De återkommande översvämningarna gjorde att de fick kalla på entreprenörer som filmade i rören,



Mattias Lind, ordförande i brf Källan.

rensade och tog bort rötter.

– Det gjorde vi nästan vare år och det kostar ganska mycket, säger han.

Just den här föreningen hade dock tur i oturen. Mattias Lind är till vardags klimatstrateg på Länsstyrelsen i Skåne.

– Eftersom jag jobbar med vattenfrågor var det naturligt att vi skulle ha ett ytligt dagvattensystem istället. Det ger både en kontroll igenom att du ser vad som händer med vattnet och en hållbar framtida lösning, säger han.

Uppdraget gick till Green Landscaping Malmö, som i början av året satte igång med arbetet. Bolaget har arbetat med gårdar likt denna innan, men då har



Det nästan 100 år gamla pilträdet i mitten av den nya planteringen.





Vid behov kan regnvatten tappas från behållarna.

det handlat om den traditionella metoden. Martin Hoffsten är vd på Green Landscaping Malmö:

– Det som är speciellt är att vattnet på taket leds in i bädden, tidigare har man bara kopplat allt direkt på dagvattensystemet, säger han.

Att bygga om en befintlig gård på det här sättet var ett nytt sätt att jobba för dem.

– Tidigare har man inte brytt sig så mycket, för det har inte varit ett problem. Det hänger ihop med ett förändrat väder och förtätningen av staden, då det byggs mer och det påverkar dagvattensystemet.

Är det fler som borde göra liknande satsningar?

– Absolut, jag tror det här kommer att växa och bli jättevanligt. Man kanske inte vill ha de här översvämningarna i källaren på det är sättet. Kan man göra så här minskar den risken, säger Martin Hoffsten.

På gården visar Mattias Lind på tanken bakom, det hela handlar om att fördröja vattnet. Här sker det i fyra steg. Det regn som kommer från taken leds i det första steget ut direkt på marken från stuprännor som kapats ovan mark. Det för att minska på trycket och sakta ner flödet. Därifrån leds det via ytliga rännor ned till den så kallade bassängen, det andra steget, i mitten av gården. Bassängen är en plantering består av porös skelettjord, med ett djup på upp mot 1,8 meter, med växter som ska klara både mycket vatten och långvarig torka. Den sluttar ner mot en brunn, vilken är den lägsta punkten på gården.

– Sedan har vi installerat vattentunnor. Vattnet leds in i tunnorna och när de är fulla finns det plats att rinna över. Det är den tredje fördröjningsytan, säger han.

Han pekar på små kranar på en av tunnorna, här kan man spara regnvattnet och använda när det är torka och det behövs någon annanstans. Det är bra att inte bara se det som ett problem utan också som den resurs det är, menar han. Den fjärde delen, som ännu inte är helt klar, är att det blir ett så kallat grönt tak på skärmtaken för cyklarna.

– De kommer att ha sedumtak, en växtlighet med jordmån som klarar både regn och torka.

I mitten av planteringen står pilträdet som nu när det inte finns några rör att växa in i bidrar med sina törstiga rötter, ett vuxet träd kan dricka upp mot 500 liter vatten per dygn. Men även trädkronan fångar upp och fördröjer vatten vid skyfall.

– Det är egentligen det femte steget, säger Mattias Lind.

Det var de boendes önskemål att de skulle bevara pilträden, så det krävdes en varsam hantering av rotsystemet under renoveringen.

Strax innan midsommar stod gårdarna klara och sommarens och höstens häftiga regn har varit ett stresstest som gården än så länge klarat. Även om ombyggnaden har varit en stor kostnad, sammanlagt cirka två miljoner har det kostat, så räknar de med att spara de in på dyra entreprenadkostnader som tillkom varje år. Mattias Lind verkar försiktigt optimistiskt på framtiden. Nu kan de i alla fall använda källarna igen vilket ger ytterligare möjligheter.

– Nu får vi se om växtligheten klarar sig. I vanliga fall gör man sådana här anläggningar i ett nybygge. Att ta det konceptet och göra det på en gammal innergård på det här sättet är rätt unikt som jag förstår det, säger han. ■



Mister Säkerhet lever som han lär

Redan på gatan möts vi av en diskret men effektiv säkerhetsåtgärd:
– Tryck B och mitt telefonnummer så öppnar jag porten, säger Dick Malmlund när vi ringer upp. Det är enkelt och välkomnande, samtidigt som ingen obehörig tar sig in.

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

LIVET



Dick Malmlund berättar gärna vilka säkerhetsåtgärder hans förening har vidtagit.

Han bor i en solid fastighet, byggd 1905 i stadsdelen där han växte upp. Namntavlan sitter långt in, men Dick Malmlund har ändå inte sitt namn där. Vi följer hans anvisning till rätt lägenhet där dörren står öppen mot den ljusa hallen.

Dick Malmlund är en mycket anlitad säkerhetskonsult med både företag, bostadsrättsföreningar och privatpersoner som kunder. Under 20 år var han säkerhetschef på Svensk Handel, synlig i media så fort detaljhandelns säkerhetsfrågor var aktuella.

– Den dagen Siba-grundarens son Fabian Bengtsson kidnappades gjorde jag 130 intervjuer och vid helikopterrånet i Västberga var det också stort pådrag, säger han.

Idag är han lika aktiv, men inte lika publik. Han och hustrun Monica flyttade in för sju år sedan i denna vackert renoverade trerummare. Sovrummet och köket med bevarad pärlspont och skafferi ligger enligt gammal tradition åt norr, medan sällskapsrummen är vända åt söder. Duschrum och toalett har fått nya smarta lösningar.

Han kom från en förening där han varit ordförande i flera år och hade inte lust att gå in i styrelsearbete igen – men väl att bjuda på sina kunskaper.

– Bostadsrättsföreningar generellt borde bli bättre på att ta vara på medlemmarnas kunnande utan att därför kräva att alla ska gå in i styrelsen, säger han.

Med sitt tränade öga såg han säkerhetsbrister i fastigheten och lyckades så småningom övertyga styrelsen om att vidta en del ganska enkla och inte speciellt kostsamma och framför allt inte så synliga åtgärder.

– För mycket säkerhetsåtgärder skapar otrygghet. En massa lås och grindar och synliga kameror signalerar fara snarare än lugn, anser han.

Han förklarar att ett vanligt lägenhetshus vid en stadsgata har flera sårbara punkter. Portar, dörrar mot gården, lägenheterna på nedre botten och högst upp, tak, vind och källare. Så det gäller att dimensionera säkerhetsinsatserna på rätt sätt. Portlåset ska ha petskydd så att de inte går att lirka upp.

– Folk som vill ta sig in för att stjäla brukar gå från port till port och känna på dörrarna. Där det är lätt att öppna går de in. Den smarta portlösningen håller alla som inte bor eller är inbjudna till någon i huset borta. Men den kan vara lurig:

> ***Föreningar borde bli bättre på att ta vara på medlemmarnas kunnande utan att kräva att man ska gå in i styrelsen***

– När man inte svarar är det inte så smart att ha ett röstmeddelande som säger ”hej jag är på semester” eller som en kvinna som kroknat på sin stalker till ex-man: Är det Leffe så kan du dra åt helvete!

Portnyckeln är nästa känsliga punkt:

– Ersätt nycklarna med brickor, byt alla koder och byt låscylindrar. Det är stora fördelar med att få bort nycklarna. Om en enda nyckel är på drift behöver låset bytas. Om en nyckelbricka tappas bort är det bara att spärra den brickan.

Även om det är svårt att ta sig in i huset är det bra om lägenheterna har säkerhetsdörrar. Lägenhetsinnehavarna på bottenvåningen behöver också tänka på att säkra fönster och balkongdörrar.

I Dick Malmlunds hus är dörrarna vackra. Föreningen beslutade att de som satte in säkerhetsdörrar skulle bevara de tidigare profilerna så att uttrycket inte förändrades. De kraftiga gångjärnen är moderna, annars tänker man inte på att det inte är en vanlig dörr. Trots allt går det inte att ha full kontroll över alla som rör sig i ett hus. En sårbarhet är när entreprenörer anlitas.

Dick Malmlund, som hjälper många bostadsrättsföreningar med säkerheten, har ofta stött på problem med inbrott på de övre planen strax efter takskottning:

– Det är svårt att rekrytera takskottare. Det är ett farligt jobb, och entreprenadföretagen gör inte bakgrundskontroller eller kollar upp att personen har rätt att vistas i Sverige. Många av takskottarna rekar när de kommer in i en fastighet och ser hur de kan ta sig in i lägenheterna för att stjäla, säger han.

På många ställen är det lätt att ta sig ner på balkonger via taket och gå in den vägen. Lås på takluckorna sätter stopp.

– För den som styr i bostadsrättsföreningen är det viktigt att få jobbet utfört, men det är svårt att handla upp entreprenörer med rätt kompetens och som dessutom sköter skatter, arbetsmiljölagar och löner, säger har och berättar att hans förening råkat illa ut.

En vinter när det var mycket snö anlitades en entreprenör som utrustat sin personal med stålskovlar i stället för skovlar av plast. Resultatet blev att färgen skrapades av på taket som fick målas om.

– Jag brukar hjälpa bostadsrättsföreningar med bakgrundskontroll vid upphandlingar och hittar många smutsiga underentreprenörer. Vid större jobb kan det också uppstå kedjor med så mycket som åtta led, säger han.

Han anser att bostadsrättsföreningar borde kunna ha någon typ av samarbetsorgan som hjälper föreningar med upphandling av godkända entreprenörer som både har kunnandet och följer lagen. Detta eftersom myndighetskontrollen är ganska svag i Sverige. Familjen har en ägarlägenhet i Spanien, och där är kontrollen en helt annan.

– När vi gjorde en renovering blev det nödvändigt att få godkännande från en rad myndigheter, och godkännandena står anslagna på porten under arbetet.

Han påminner också om bostadsrättsföreningens ansvar. Själv brukar han hacka bort is på trottoaren utanför fastigheten, väl medveten om att hans förening bär ansvaret om någon skulle halka och slå sig. Föreningen har också ansvar för att hantverkare och andra kan jobba säkert, om det inte finns avtal på att entreprenören tar ansvar.

I huset där han bor råder inga större ordningsproblem. Lägenheterna är stora, några hyrs ut på långtidskontrakt med styrelsens godkännande. Korttidsuthyrning får inte förekomma enligt föreningens stadgar. I ett hus där han bodde tidigare var det annorlunda. Majoriteten av husets lägenheter var ettor och tvåor, många hyrdes ut på kort tid ofta via Airbnb.

Om man går på Stockholms gator med en uppmärksam blick kan man se spåren av Air bnb-uthyrningen – de små nyckelhotellen. Det är små hänglås med kod, där nyckeln fästs. Uthyraren skickar koden till gästen, som öppnar låset, tar nycken och sedan byter uthyraren koden till nästa gäst. Korttidsuthyrning kan ge massor av ordningsproblem. De allra flesta gånger går det jättebra, men det förekommer också att lägenheterna används som bordeller, och det är jättesvårt att bevisa och komma åt, säger han och berättar att han under sin tid som ordförande i sin förra förening hade en medlem som aldrig bodde i sin lägenhet. Mannen var bosatt i Oslo och hyrde ut via Airbnb. Det var ett rent affärsupplägg. Ändå fick mannen rätt i hyresnämnden och det tog flera år att få honom avhyst.

– Föreningar får nästan aldrig rätt i hyresnämnden, säger han.

Han framhåller att frekvent korttids-uthyrning kan skapa otrivsel och otrygghet. Det blir oordning i soprum och tvättstugor och det känns inte kul för medlemmarna att ständigt möta främlingar med rullväskor i porten.

Bostadsrättsföreningens säkerhet handlar inte bara om att huset ska skyddas fysiskt. Fakturabedrägerier är ett gissel. Oseriösa ”erbjudanden” om tjänster med tveksamt värde likaså. Ett exempel är aktörer som erbjuder skydd

mot identitetskapningar.

– Det går inte att förhindra att ens identitet kapas. Det är däremot viktigt att uppmärksamma när det händer och agera direkt för att minimera skadan, säger han.

En sak som förvånar och upprör är hur lätt det är att ta över en förening:

– Det är bara att skicka in papper till Bolagsverket på att NN är ny ordförande och att hen tecknar föreningens konton ensam. Sedan är det fritt fram att härja tills någon kommer på en. Det kan dröja ett tag om kaparen har låtit eftersända föreningens post. För att skydda sig kan styrelsemedlemmarna göra tre saker: Spärra obehörig adressändring hos Skatteverket. Sätta adresslås hos Svensk Adressändring. Ansluta sig till Kivra, så att all information som kreditupplysningar och liknande kommer digitalt. Då går det snabbare att upptäcka och stoppa ett angrepp.

– Alla tre åtgärderna är gratis och går blixtsnabbt att fixa, säger Dick Malmlund och blir lite förmanande:

– Som styrelsemedlem har du inte bara ansvar för din personliga säkerhet. Din identitet kan missbrukas på ett sätt som drabbar föreningen hårt.

Solen bryter fram och ett milt eftermiddagsljus faller in i vardagsrummet där vi sitter.

Det är dags att bryta upp. På ytterdörren sitter en liten kamera monterad vid det traditionella titthålet. När man väcker kameran visar den en tydlig bild av den som står utanför.

– När man kikar i titthålet ut i ett mörkt trapphus brukar man inte se någonting. Kameran är ett enkelt och billigt sätt att ha koll, säger han.

Det vi inte har tänkt på när vi gått husesyn är att det finns diskreta kameror i lägenheten som går igång när någonting rör sig och bilden skickas direkt till mobilen.

– Jag kan se när posten kommer.

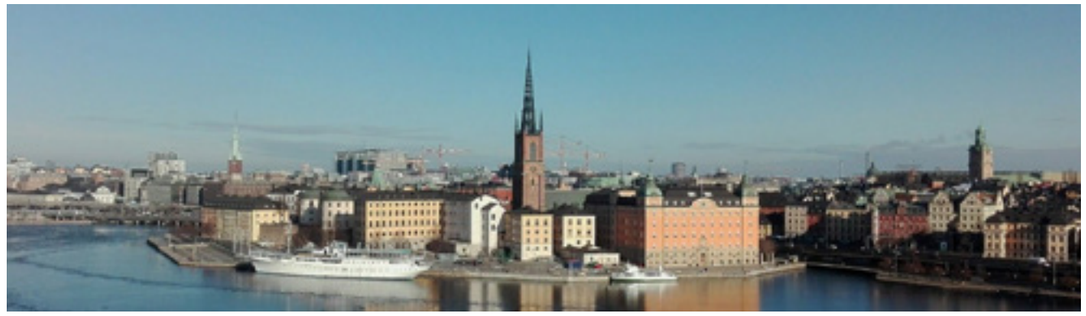


NAMN: Dick Lennart Malmlund
ÅLDER: 68 år
BOR: Stockholm
ARBETE: Egenföretagare som säkerhetskonsult samt driver sajten Varningsinfo.se
BAKGRUND: Bland annat arbetat som säkerhetschef hos H&M och Svensk Handel.
ÖVRIGT: I sin roll som säkerhetsexpert har han ofta anlitats vid större händelser som exempelvis vid mordet på utrikesminister Anna Lindh 2003.



Team JG

GRANBERGS
Byggkonsult & Besiktning



- Entreprenadsbesiktning
- Byggtekniskt stöd
- Projektledning
- Avflyttningsbesiktning





Jonas Granberg
VD, SBR ingenjör & Besiktningsman

Med över 35års erfarenhet inom byggbranschen leder Jonas besiktningsgrupper inom företaget.

Till sin hjälp har Jonas ett 20-tal konsulter och besiktningsmän inom alla fackområden.

VÅRT ERBJUDANDE

Att med stor erfarenhet från besiktningsuppdrag utse besiktningsmän anpassade efter just ert behov!

Ring: 070-545 97 37

www.byggbesiktning.nu

Uppjagad stämning bakom taggtråden

BRF Kvibergs Park satte 2018 utan förvarning upp taggtråd för att skydda sig mot hyresgästerna på andra sidan. Området var redan försett med ett 2,5 meter högt stängsel, men föreningens ordförande menar att taggtråd var enda sättet att förhindra stöld och skadegörelse. Hyresgästerna känner sig utpekade som kriminella och många boende i bostadsrättsföreningen är starkt emot tilltaget.

TEXT: CECILIA ERANDER **FOTO:** DANIEL GAHNERTZ

Det är påfallande ödsligt i det uppdelade bostadsområdet i Kviberg. De få människor som syns ute ilar förbi. Det är också påfallande välskött med lummiga träd och välansade gräsmattor. Utan stängslet och taggtråd hade det varit idylliknande.

En kvinna från bostadsrättsföreningen säger att taggtråden sattes upp utan de boendes vetskap och att det råder en förlegad syn i styrelsen.

– Jag förstår inte vad problemet är. Enligt lag har man rätt att sätta upp taggtrådsslinga. Det räckte inte med stängsel för de tog sig ändå in och slog sönder lekplatsen, säger Erik Westerberg, styrelseordförande i bostadsrättsföreningen.

Han menar att de boende i Poseidons hus förstör och stjäl och det går inte att kommunicera med hyresbolaget.

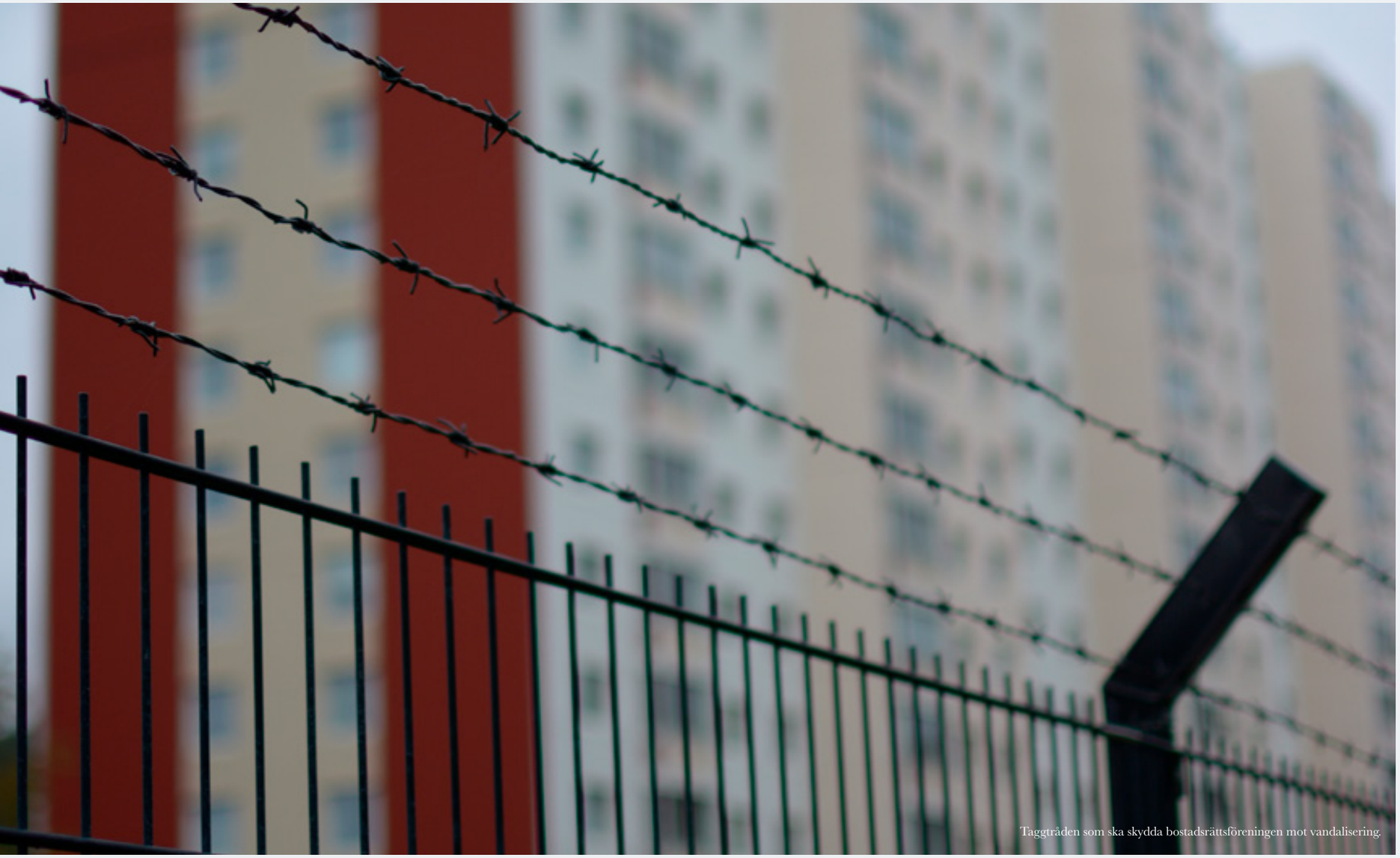
– Det bästa för trivseln hade varit att komma överens om en gemensam lösning, säger Magnus Alexandersson, distriktschef för Poseidon Kortedala.

Förr sprang alla mellan husen, de vuxna grillade tillsammans och barnen lekte.

– Det går inte längre. Innan taggtråden kom upp tog sig missbrukare in här och eldade i tvättstugan, säger Erik Westerberg.

Det har förekommit missbrukare i trappuppgångarna på hyressidan som har lämnat kanyler efter sig och även begått inbrott. Och det finns även andra problem med brottslighet i Kviberg.

– Det är ett samhällsproblem som inte går att stänga ute.



Taggtråden som ska skydda bostadsrättsföreningen mot vandalisering.

Och det är framförallt en väldigt liten klick av hyresgästerna som står för det, säger Stevan Tomulevski från bostadsrättssidan.

Janne Josefsson skildrade området i ”Taggtrådens tid” och det framkommer tydligt att människor är uppdelade i olika läger. ”Vi hade apungar här. Det hade de inte där”, säger hyresgäster att de har hört.

– Det är överdrivna uttalanden om skadegörelse som har piskat upp stämningen. Dessutom finns det inga bevis för att hyresgäster skulle ligga bakom, det kan vara vem som helst, säger Stevan Tomulevski, som även medverkade i Taggtrådens tid.

Han sprang också på tak när han var liten, men det som förr sågs som busstreck är plötsligt vandalism. I alla tider har de båda sidorna haft en fin gemenskap. Nu finns det föräldrar som inte vill gå ut med sina barn för att de ska slippa se taggtråden.

– När taggtråden kom upp undrade medlemmar i styrelsen när beslutet togs. De flesta fattar att taggtråd inte är rätt väg att gå, men jag vill inte ha stängsel heller. Våra hundar får skita på hyressidan, men deras får inte smutsa ner här, säger Stevan Tomulevski. Nu har en motion lagts fram till bostadsrättens årsstämma om att taggtråden ska tas bort.

> *Jag hatar att se stängslet och det faktum att det är bostadsrätten som gör så mot hyresrätten*

– Jag hatar att se stängslet och det faktum att det är bostadsrätten som gör så mot hyresrätten, säger hyresgästen Philip Wesselhoff.

En anonym boende påpekar att kvarteret inte är unikt, det finns till exempel taggtråd på ett parkeringsstaket i Gamlestaden och staket runt BRF Makrillen i samma stadsdel.

– Jag har personligen inget emot stängslet, säger hyresgästen Jimmie Edfeldt.

Samtidigt föds grindsamhällets motpoler i samma stadsdel. När det nya bostadskvarteret Kvibergs Ängar växer fram vill man undvika låsta grindar, och med Kvibergsrundan satsas på öppenhet genom att främja liv och rörelse i området.

Karin Grundström är professor i urbana studier vid Malmö Universitet. Hon har studerat hur staket och stängsel påverkar känslan av trygghet. Hennes rapport "Staket och stängsel i svenska städer – en planeringsfråga" landar i att inhängnader ger en falsk trygghetskänsla.■

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 ISO 14001 | sbcert ISO 9001 | sbcert ISO 45001



Under inspelningen av fantasyfilmen Albion:The Enchanted Stallion i Rumänien med manusförfattaren Ryan O'Nan. I filmen medverkar John Cleese, Stephen Dorff och Debra Messing. Foto: Rod Millington

Stuntmannen som trillade över sin bostadsrätt

Striderna i datorspelet Battlefield är storslagna och blodiga. Skräcken i människors ögon är högst påtaglig och musiken dramatisk. En röst säger: Behind every gunsite there is a human being. We are those people. Citatet är talande för Seth Ericsons stuntkarriär.

TEXT: CECILIA ERANDER

Allt började i lilla Hällefors där Seth Ericson växte upp. Han höll på med aktiviteter som klättring och kampsport och vann flera SM-guld i både gymnastik och fallskärmshoppning. Som 13-åring bestämde sig Seth för att bli stuntman och gick med i Svenska Stuntgruppen, som är en professionell verksamhet för stuntvärlden sedan 1974.

– Jag vet inte exakt vad som fick mig att bli stuntman. Jag minns att jag i högstadiet var väldigt intresserad av teater bara om det var våld med. Jag gjorde till exempel koreografin till ett blodigt slagsmål som utspelades på en saloon.

Redan på lågstadiet blev han påverkad av Pulver och Nicko i Trazan & Banarne som sitter bredvid varandra på en bänk och pratar strunt och sedan faller baklänges med ett brak. Naturligtvis var det baklängesfallet som fascinerade Seth Ericson och som 18-åring flyttade han till USA för att lära sig stuntverkets ädla konst.

– Det handlar inte bara om att utföra stunts. Som stuntkoordinator är min uppgift att leverera trovärdiga scener. Jag måste noggrant sätta mig in i dramaturgi, teknik och säkerhet. Det handlar inte bara om att balansera på en lina utan om vilken spänning linan ska ha, säger han.

Efter jobb och studier i USA flyttade Seth tillbaka till Sverige år 1996. Här jobbar han hårt för att öka säkerheten för alla som deltar i en produktion. 1998 fick han överta stunttronen efter Johan Thorén, "stuntens farfar", som ansvarig för Svenska Stuntgruppen. I samma veva förhandlade han till sig att stuntmän ska nämnas i kontraktet för jobb producerade av SVT.

– I USA finns ett starkt fackförbund för stuntmän och skådespelare. När jag kontaktade fackförbundet Scen & Film i Sverige kunde de inte säga vad som gällde. Det kändes bra att få till ett avtal med SVT, men det är inte klokt att vår yrkeskategori fortfarande inte är fackanslutna inom film. Seth har hunnit med över 400 produktioner, spelfilmer, reklaminspelningar, tv-produktioner, musikvideor och motion captures, en teknik för att spela in och lagra rörelser för spelindustrin, som sedan används för att få karaktärer i datorspel och film att röra sig naturtroget.

Och det var just en motion capture-studio i Hammarby Sjöstad som fick honom att falla handlöst för sin bostadsrätt.

– Jag råkade faktiskt trilla över en visning



Ordning eller oreda? – Håll koll på dokumenten

En brf hade sparat vartenda papper sedan 1970. För att skapa ordning i detta kaos krävs krafttag.

De flesta har väl inte låtit det gå fullt så långt, men pappersarbetet och hanteringen av data och dokument är en ständig utmaning. Med dålig koll riskerar man exempelvis att känsliga uppgifter läcker, att man missar en slutbesiktningstid eller att kvitton kommer bort.

– Många föreningar sparar allt, säger Linn Gilbertsson på styrelsesupport Borätt Forum.

Ofta därför att man inte vet vad som måste sparas enligt lag, vad som kan vara "bra att ha" och vad som faktiskt kan kastas.

– Bäst är att ta hjälp av någon som har koll, exempelvis förvaltaren, och få till en grov sållning i tre högar; det som måste sparas, det man ska ta en extra titt på och det som kan kastas.

Men om man nu lyckats få till en rensning, vad ska man då tänka på? Linn Gilbertsson lyfter fram ett par saker:

För det första bör man ha en opersonlig styrelsemejl som lätt kan tas över av en ny ordförande. Se till att byta lösenord vid skifte av styrelse eller när någon byts ut. Digitalisera så mycket som möjligt av materialet. Fotografera med mobilen, lägg upp ett mappsystem, namnge filerna så att de är sökbara och lägg helst allt i en molntjänst för bästa skydd. Se också till att arbeta med kontinuiteten, dokumentera hur ni arbetar och vem som har ansvar för vad.

Nyckelkvittenser är också viktiga, en nyckel på vift innebär att lås behöver bytas. Känns det lite övermäktigt att digitalisera allt bör man förvara de viktigaste dokumenten, exempelvis historiska årsredovisningar, befintliga avtal, panter, garantier, köpehandlingar, besiktningsprotokoll och entreprenörshandlingar i ett brandsäkert skåp.

– Ett avslutande grundtips är att sätta rätt ambitionsnivå, säger Linn Gilbertsson. Ta inte på er mer än vad som fungerar på sikt. Prioritera, gör inte allt på en gång, ta in hjälp, det lönar sig ofta, även ekonomiskt.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

när motion capture-studion Goodbye Kansas byggdes. Mitt ex och jag slank in och visste omedelbart att denna lägenhet ska vi ha. Nu har jag bott här några år och trivs jättebra. Föreningen är suverän. Lite lustigt att även lägenheten är sammankopplad med mitt yrke som jag brinner så starkt för.

Att Seth brinner så starkt för sitt yrke är anledningen till att han anses vara en av Sveriges bästa stuntmän. Han var bäst i klassen under sin första utbildning i USA. När läraren påpekade att han inte dyker eller hoppar fallskärm så började han med det.

Nu är han fallskärmskontrollant och har hög kompetens inom specialselar för fallskärmshoppare. Att vara stuntman handlar hela tiden om att förkovra sig för att hänga med i utvecklingen, annars kan säkerheten riskeras.

Säkerheten i stuntvärlden är mer genomtänkt idag. Det går mer åt en teknisk struktur och riskanalys.

– Faktum är att jag har skadat mig mer när jag har utövat mina sidoaktiviteter som gymnastik, fallskärmshopp och klättring, understryker han.



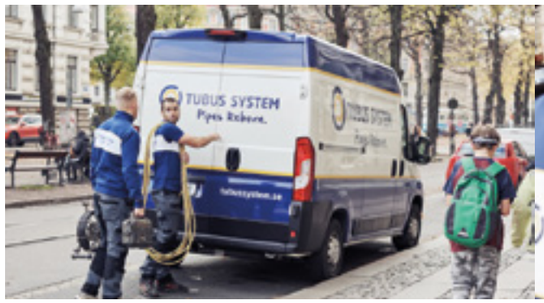
Seth Ericson gör Motion capture med William Hope för Overkill's the Walking Dead. Foto: svenska stuntgruppen.

Som stuntkoordinator har Seth kommit på olika sätt att lösa actionscener på ett dramaturgiskt sätt. Att göra en våldsscen trovärdig är otroligt viktigt. Det kan vara förlösande när slaget kommer i en misshandelssituation. Ett hot kan vara våldsammare än själva slaget och det måste kännas att paniken vibrerar.

Seth har precis iscensatt en sådan teaterscen i pjäsen ”Ex”, med Helena af Sandeberg som hämndlysten misshandlare.

– Hur dras axlarna upp, hur ser ansiktsuttrycken ut och hur ändras rösten innan misshandeln? Jag vill känna och förmedla känslor. Det får inte bara vara uppvisning. När någon flyger i väg två meter och blir skjuten känner man ingenting. Smärta blir påtaglig när den är igenkänd, som när någon slår benet i köksbordet.■

VI TILLVERKAR NYA RÖR INUTI DE GAMLA





Tubus System är en av Europas ledande aktörer inom relining i spillvattensystem, vilket innebär att vi tillverkar nya rör inuti gamla.
Vi vänder oss till bostadsrättsföreningar, fastighetsbolag, förvaltningsbolag, tekniska konsulter och entreprenörer.
För våra kunder och partners skapar vi värde inom hållbarhet, kostnadsbesparing, tidsbesparing och långsiktighet.
Tubus System har funnits sedan 1998 och har idag ca 300 anställda i 4 länder.

TUBUS SYSTEM
Pipes Reborn.

Tubus System AB
info@tubussystem.se · www.tubussystem.se
Kontakt: Lina Lorentzon 031-69 61 06

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

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

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.

PREMIUMKLUBBEN
– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

I samma ögonblick som er förening blir Premiummedlem i Borätt Forum får ni tillgång till mängder av erbjudanden och förmåner från våra partners. Alltifrån digitala energilösningar till måleri, renovering, elinstallationer till juridik och brandsäkerhet. Partners som borgar för en trygg upphandling, genomförande och leverans.

Som Premiummedlem har du även tillgång till vår tidning, kostnadsfria digitala utbildningar samt rådgivning och support till rabatterade priser. 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 Premiumklubb?
Kontakta oss på info@borattforum.se eller på tel 08–520 252 02

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.

MeetPort

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.

RS RÖRSERVICE
Ni ringer, vi springer!

Vi över 20 års erfarenhet av olika typer av VVS-arbeten. Vi utför alla typer av arbeten inom VVS, service, underhåll och vvs installationer.

ANDRÉS MÅLERI

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

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
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

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

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.

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.

iLOQ 5-serien

Digitalt låssystem för framtiden

Batterifria digitala lås ökar hållbarheten för bostadsrättsföreningar.

Fördelar med iLOQ
- Endast en nyckel räcker
- Minimerade kostnader
- Totalekonomi
- Enkel hantering
- Hög säkerhet
- Hållbart

Miljövänligt med iLOQ
50 000 kg batteriavfall besparas varje år av iLOQ världen över tack vare den batterifria lösningen.



Med iLOQs digitala låssystem är det enkelt att spärra förlorade nycklar och ändra behörigheter utan extra kostnader för att byta lås och nycklar.

Träffa oss på Fastighetsmässan
Den 24-25 november är du välkommen att träffa oss på Kistamässan, Stockholm.

Du hittar oss i monter C:18 där vi visar hur du kan få en hållbar, ekonomisk och miljövänlig lösning genom hela livscykeln.

Dessutom kommer vi att lansera revolutionerande nyheter. Väl mött!

Fastighets Mässan

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

iLOQ
Making life accessible

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital behörighetshantering.

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, om man på årsmötet tackar ja till att bli ordförande om man höjer arvodet men det visar sig att det inte kommer höjas. Kan man då dra sig ur att bli ordförande? Inget är påskrivet. Kan man hoppa av en styrelse om man efter ett år är som sittande sekreterare?

SVAR: En styrelsemedlem har ensam rätten att bestämma om denne vill fullfölja uppdraget denne är vald till av stämman. Det är alltså möjligt att avgå som styrelseordförande. Avgången ska meddelas till styrelsen, även datum för avgång ska framgå. Kontrollera era stadgar för att se hur många styrelseledamöter som styrelsen ska bestå av. Minsta antalet är tre vilket är reglerat i lagen om ekonomiska föreningar. Ifall avgången leder till att den nya styrelsen står i strid mot stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar måste styrelsen utlysa en extra stämma för val av nya styrelseledamöter.

/ Jacob Bellstam BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Styrelsen med 3/4 majoritet anser att den inte har svarat ordentligt på inkomna motioner. Tre ledamöter begär extra styrelsemöte men ordförande svarar att han inte orkar. Kan övriga ledamöter kalla till styrelsemöte? Då kan en suppleant träda in i ordförandes ledamotroll?? Något särskilt att beakta i en sådan här knivig situation? Vi har löst att ordförande är skyldig att kalla till styrelsemöte om minst en ledamot påkallar det. Vad kan konsekvenserna bli?

SVAR: Hej! Styrelsens ordförande ansvarar för att kalla till styrelsemöten. En styrelseledamot kan begära att ordföranden ska kalla till styrelsemöte. Ordförande som uppsåtligen eller av oaktsamhet inte sammankallar styrelsen efter begäran av en styrelseledamot, kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år. Uppsåtligen betyder att göra något med avsikt och med oaktsamhet menas vårdslöshet.

/ Johanna Kern JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB

FRÅGA: Jag har en fråga gällande besiktning och vem som tar kostnaden. En medlem har informerat styrelsen i föreningen att han har fått skador i kaklet i badrummet och är osäker om ytskiktet skulle vara skadat. Han tror att skadan är orsakad av vibrationer från en granne som renoverar. Personen har även bett styrelsen ta dit en besiktningsman som ska titta på om ytskiktet är skadat. Vi undrar över vem som ska stå för besiktningsmannen i denna fråga. I föreningens stadgar är medlemmarna själva ansvariga för ytskiktet i badrummet och därefter är det föreningen. Har ni någon bra råd för hur vi ska hantera detta rätt.

SVAR: Hej, Vi gör bedömningen att det är medlemmen själv som borde ta ut en besiktningsman. Då det verkar som att skadorna rör medlemmens ytskikt i badrummet och det inte verkar röra sig om fara för fastigheten så ligger det inte på föreningens ansvar. Om det dock visar sig att tätskiktet har brutits så åligger det föreningen att undersöka och åtgärda skadan som avser föreningens del men det s

/ Linn Gilbertsson 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.

Tubus System

Genom relining med Tubus System renoveras dina avloppsrör och blir som nya utan att du behöver riva ut gamla rör eller befintliga stammar.



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.

QUIZ!

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: Vilka ärenden får behandlas på föreningsstämman?

A. Endast de ärenden som framgår av dagordningen i kallelsen.
B. Vilka ärenden som helst, så länge det är förslag från en medlem.
C. Ärenden som rör föreningen, så länge det är förslag från styrelsen.

Fråga 2: Vilket påstående stämmer inte om andrahandsupplåtelse av bostadsrätt?

A. Styrelsen beslutar om andrahandsupplåtelse.
B. Styrelsen har rätt att ta ut avgift av medlem som upplåter sin bostadsrätt i andra hand.
C. Den som hyr lägenheten är skyldig att betala årsavgift för bostadsrätten.

Fråga 3: Vad innebär bostadsrättsföreningens legala panträtt?

A. Att bostadsrättsföreningen har en säkerhet i varje bostadsrätt som innebär att föreningen har rätt till fordran avseende föreningsavgifter från innehavaren av bostadsrätten.
B. Att bostadsrättsföreningen har rätt att pantsätta bostadsrätter tillhörande medlemmar som inte betalar föreningsavgifter inom rätt tid.
C. Att bostadsrättsföreningen måste anteckna pantsättning av bostadsrätt vid beviljande av nya medlemmar i föreningen.

Fråga 4: I vilken instans prövas en tvist om förverkande på grund av otillåten andrahandsupplåtelse?

A. I domstol, med tingsrätten som första instans.
B. I Bostadsdomstolen.
C. I Hyres- och arrendenämnden.

Fråga 5: Vad av följande behöver en kallelse till en föreningsstämma inte innehålla?

A. Förslag på ledamöter som är valbara till styrelsen.
B. Dagordning som anger vilka ärenden som ska behandlas på stämman.
C. Tid och plats för stämman.

Fråga 6: Vad stämmer angående styrelsens sammansättning?

A. Endast medlem i föreningen är valbar till styrelseledamot.
B. Styrelsen måste alltid bestå av minst tre styrelseledamöter.
C. Styrelsen måste alltid ha minst en styrelsesuppleant.

Fråga 7: Vilket påstående är falskt?

A. Föreningsstämman fattar beslut om att fastställelse av balansräkningen.
B. Stadgarna i en bostadsrättsförening måste innehålla information om den verksamhet som föreningen ska bedriva.
C. En bostadsrättsförening kan ta ut en avgift av medlemmar som inte medverkar på städdagar, om det framgår i stadgarna.

Facit: 1A, 2C, 3A, 4A, 5A, 6B, 7C

JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER



SKADEFRÅGAN



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

Försäkringsskydd – Inget krav för boende

I vår förening har vi vid flera tillfällen haft skador där det visat sig att den drabbade medlemmen inte har någon försäkring. Det här ställer till bekymmer för oss och medlemmen drabbas givetvis själv svårt. I styrelsen har vi pratat om att skriva in i stadgarna att man som medlem måste ha en gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Ser du några problem med detta?

Visst blir det problem för alla parter när det saknas försäkringsskydd, så jag förstår viljan att skriva in ett krav i stadgarna. Men tyvärr låter det sig inte göras. Skälet till detta är att Bostadsrättslagen är tvingande till medlemmens fördel. Det betyder att stadgarna inte får ställa mer långtgående krav på medlemmen än vad Bostadsrättslagen gör och i Bostadsrättslagen finns inga krav på försäkring för medlemmen.

Medlemmens hemförsäkring. På motsvarande sätt som föreningen skyddar sina intressen genom sin fastighetsförsäkring skyddas medlemmarna genom en hemförsäkring. I båda fallen handlar det om kombinerade försäkring, d.v.s. båda innehåller flera olika typer av skydd. Dels – kanske det mest uppenbara – ett egendomsskydd som gör att man kan få ersättning när möbler, saker, elektronik och annan lösegendom skadas genom en ersättningsbar skadehändelse, men dels också en ansvarsförsäkring som är oerhört viktig för den enskilde.

Ansvarsförsäkring. Genom ansvarsförsäkringen får man ett skydd om någon kräver en på ersättning för en skada som denne anser att man som privatperson har orsakat. Ett typexempel är att föreningen kräver en medlem på ersättning för en vattenskada som föreningen menar har orsakats av medlemmens vårdslöshet. Som medlem får man då hjälp av sitt försäkringsbolag att bemöta kravet. Hemförsäkringsbolaget utreder om medlemmen kan anses ha orsakat skadan genom vårdslöshet eller försumlighet och förhandlar också med föreningen. Om utredningen visar att medlemmen är skadeståndsskyldig lämnar hemförsäkringsbolaget ersättning till föreningen och medlemmen själv får betala sin del av skadan, d v s sin självrisk, till föreningen. Om däremot försäkringsbolaget inte anser att föreningen på ett tillräckligt tydligt sätt lyckats visa att skadan beror på en vårdslöshet från medlemmen så får föreningen det beskedet från försäkringsbolaget. Föreningen får i det fallet ingen ersättning från försäkringsbolaget och inte heller från medlemmen.

Bostadsrättstillägg. En annan viktig del av hemförsäkringen är det s.k. bostadsrättstillägget. Syftet med bostadsrättstillägget är att medlemmen ska få ett skydd för det underhållsansvar man har för skador inne i lägenheten. Numera är det mycket vanligt att föreningen har tecknat ett sådant bostadsrättstillägg som en del av sin fastighetsförsäkring och som gäller för alla föreningens medlemmar. Det viktiga är att det finns ett sådant skydd, antingen via vars och ens hemförsäkring eller via föreningens fastighetsförsäkring.

Hur kan föreningen skydda sig mot oförsäkrade medlemmar?

Vi vet att många saknar egen hemförsäkring, tyvärr. Det är inte en lagstadgad försäkring och många förstår inte hur viktigt det är att ha ett bra försäkringsskydd. För bostadsrättsföreningen innebär det också problem om det visar sig att medlemmen i en skadedrabbad lägenhet inte har det försäkringsskydd man borde ha. Det finns dock möjlighet för föreningen att skydda sig själv mot en sådan risk. Jag har redan nämnt möjligheten att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg till sin fastighetsförsäkring. Utöver detta kan föreningen också teckna en s.k. skadeståndsgaranti. Det betyder att om en medlem orsakar en skada på byggnaden på ett sådant sätt att han har ett skadeståndsansvar gentemot föreningen, men visar sig sakna en gällande hemförsäkring, så kan föreningen få ersättning för sin självrisk genom skadeståndsgarantin i sin egen försäkring. Därigenom kan föreningen slippa stämma sin medlem för att få ersättning. ■

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

Morrar inflationsspöket?

Vi har den senaste tiden sett att börserna till och från hickar till på grund av rapporter om att inflationen ökar i olika länder. Det är säkerligen en effekt av Corona eftersom pandemin hämmade nästan all konsumtion, vilket orsakade prissänkningar och delvis konkurser. I Sverige fick många branscher statsstöd såsom permitteringsersättningar och hyresstöd. Industrin återhämtade sig snabbt så snart varutransporterna började fungera igen och gränserna öppnades. Redan i somras fick vi rapporter om att industrin är tillbaka till den produktionsnivå som gällde innan pandemin.

För andra branscher har det varit tuffare, exempelvis för hotell och besöksnäringen. Stora delar av den sista tidens inflationsökningar är så kallade återställare när företag återigen kan ta betalt för sina varor och tjänster. Det finns också vissa flaskhalsar, brist på varor och annat som drivit upp priserna i USA, till exempel försäljningen av begagnade bilar och i Sverige efterfrågan på större boenden.

Det finns för närvarande också fler risker som kan driva upp inflationen. Dels bristen på halvledare som vi hittar i allt från mobiler och vitvaror till bilar, dels att vi har en hög arbetslöshet där Sverige har hamnat i bottenligan i Europa. Redan nu säger näringslivet att de inte kan hitta arbetskraft med rätt kompetens. Svårigheter att rekrytera har historiskt skapat löneökningar.

I Sverige ser vi också att energipriser är en viktig del av inflationen. Vi har just nu mycket höga elpriser i synnerhet i södra Sverige. Priserna på bensin och diesel har också ökat vilket drabbar landsbygden hårdast. En viktig orsak till ökningen är att skatten på drivmedel är indexerad som en del i den gröna omställningen. Vad som kanske oroar mig mest är att de politiska partierna vill återstarta ekonomin efter pandemi genom att trycka mer pengar, det vill säga öka penningmängden genom att ta upp mer lån. Politiken vill allt, från att stärka offentlig sektor och öka stödet till idrotten och kulturen, till att accelerera den gröna omställningen. Deras argumenten är att dessa åtgärder är viktiga, men dessvärre riskerar statens stödåtgärder att driva upp inflationen.

Högre räntor är alltid svaret på ökad inflation. Riskerna med ökade räntor är att det blir dyrare att låna, men även kostnaderna för redan tagna lån ökar. För oss bostadsrätts föreningar riskerar det på sikt att bli högre månadsavgifter för våra medlemmar.

Det viktiga är att vi själva i Sverige inte skapar en egen inflationsbubbla. Därför måste vi göra något åt den höga arbetslösheten samtidigt som näringslivet skriker efter kompetenta medarbetare. Vi måste hålla kostnaderna för energi på rimliga nivåer. I en risk för ökad inflation måste staten verkligen fundera på om behöver vi en corona-boost, när nu hjulen återigen börjar snurra.

Höjda räntor kanske bromsar en osund prisutveckling på bostäder, men riskerna är många. När kapitalet flyttar från aktiemarknaden till räntemarknaden blir investeringar dyrare. Ska vi klara den gröna omställningen behöver näringslivet mer kapital. Höjda räntor riskerar alltid en förmögenhetsomflyttning från fattiga till rika, dvs den som har pengar kan alltid tjäna pengar på den som inte har pengar.

Den viktigaste återstarten efter pandemin är att det skapas jobb, byggs bostäder och att investeringar inför framtiden blir verklighet. Då är ett viktigt verktyg tillgången på kapital till låg kostnad. Vi som var med på 70- och 80-talet vet att ett samhälle med hög inflation gör vanliga medborgare fattigare.

Slutligen ska föreningar binda sina lån? Om man har en mycket ansträngd ekonomi i föreningen kanske man vill ha ökad säkerhet. Har man bra ekonomi bedömer jag att man kan fortsätta med rörlig ränta. ■

ANNONSSIDA

Så skapar du en stark BRF



Att installera ett gym i bostadsrättsföreningar ökar i popularitet. Men hur inreder man utrymmet så effektivt, och så säkert, som möjligt? P-O Osbeck, ansvarig för Residential och Corporate Health på Eleiko, ger dig nycklarna till att skapa ett tryggt träningsutrymme i föreningen.

Gym i föreningen eftertraktat

Sedan pandemin slog till och restriktionerna tillkom har vardagen förändrats, och många utmanas med att få in träningen i vardagen. Att erbjuda ett gym i BRF:er gör det enklare att få till träningen, och är en bra investering för att skapa förutsättningarna för en hälsosam vardag, förklarar P-O Osbeck, ansvarig för Residential och Corporate Health på Eleiko.

– Ett BRF-gym kan öka värdet på fastigheten, göra föreningen mer attraktiv att bo i och skapa förutsättningar för en hälsosam, hållbar vardag. Men det handlar också om säkerhet, både för den tränande och för föreningen. Därför är det viktigt att välja utrustning av hög kvalitet som är noggrant testad och utvärderad för att hålla länge i träningsmiljöer, förklarar P-O.

Utrustning som tål att användas

Familjeföretaget Eleiko, med huvudkontor i Halmstad, har tillverkat styrkeutrustning sedan 1957. Sedan starten har kvalitet varit en viktig nyckel i Eleikos framgång och genomsyrar hela verksamheten, från råmaterial till tillverkningsprocesser.

– Utrustningen ska tåla att användas, och hålla länge – två viktiga element av Eleikos designfilosofi. Vi använder oss av ultrarent svenskt stål, gör genomtänkta materialval och producerar en stor del av sortimentet i Halmstad med målsättningen att produkterna ska hålla en livstid. Dessutom kräver vår utrustning minimalt med underhåll, vilket underlättar för medlemmarna, förklarar P-O.

Planera smart – och öka säkerheten

Utöver kvalitetsutrustning handlar ett lyckat BRF-gym också om att designa och planera ytan på rätt sätt, menar P-O.

– Tänk på att placera utrustningen på säkert avstånd från varandra, så att det finns gott om utrymme att utföra övningarna. Skydda golvet och själva utrustningen genom att installera gummimattor, som dessutom dämpar ljudet. Våra designexperter kan hjälpa dig att planera ett träningsutrymme utifrån er lokal med säkerheten och användarvänligheten i fokus, berättar P-O.

Trygg träning med bokningsbara poddar

Bokningsbara träningspoddar har också blivit ett populärt alternativ för BRF:er – och ett säkert sätt att träna för att undvika trängsel. P-O tipsar om att skapa mindre 1–3 mindre ”träningspoddar” à ca 10m2 som medlemmarna bokar - som en ”tvättstugebokning” fast för träning – för att undvika trängsel och ge bra tillgång till all utrustning man behöver.

Service och stöd genom hela processen

– Vi finns med i hela processen, från behovsgenomgång och skiss till installation och service, för att säkerställa ett lyckat gymprojekt. Vi erbjuder även serviceavtal, vilket skapar en trygghet för föreningen. Med Eleiko har du en trygg partner, både idag och i framtiden, förklarar 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

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