NUMMER 5/2021 - ÅRGÅNG 37 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Arturo Arques:
Engagemang lika viktigt som kompetens

App-fokus:
Hållbarhet & engagemang

Brf Pluto brygger egen öl i källaren

7 *Tips för att skapa* ***engagemang***

SARAH BRITZ:

”Som tiggare är det stort att gå från att sitta ner i bönestållning till att stå på benen och sälja en tidning.”

KRIMINELL VERKSAMHET I LOKALER? I ENERGIEFFEKTIVISERING I **DAN HASSON** I FRAMTIDENS ELMARKNAD I **GRÖNA LÅN**

Engagemang kan ta sig många uttryck

Vi har köpt en lägenhet” säger det unga paret som planerar en framtid tillsammans. ”Jaha”, säger luttrade föräldrar – ”hur är föreningen? Vilka sitter i styrelsen? Han ni lusläst stadgarna?” De lyckliga ungdomarna ser bara lägenheten, deras engagemang är just nu inriktat på renovering och inredning. Men det är inte en lägenhet de har köpt utan en andel i en fastighet och ett gemensamt ansvar, på gott och ont. Redan när de står på gården med sitt flyttlass blir de approcherade av föreningens ordförande: ”Hej, jag har hört att du är ekonom…”. Att vara bostadsrättsinnehavare kräver alltid något mått av engagemang. Det kan tyckas bekvämt att bara låta styrelsen fatta beslut, acceptera avgiftshöjningar utan knot, smita undan städdagar och isolera sig i sin lägenhet – men verkligheten kommer alltid i kapp. Plötsligt inträffar saker som kräver medverkan, så det är kanske lika bra att engagera sig från start. Årets sista nummer av Borätt har tema Engagemang. I en bostadsrättsförening behöver det inte enbart betyda att gå in i styrelsen. Den unga ekonomen kan åta sig att vara revisor. Den säkerhetsexpert vi intervjuade i nummer fem bjöd föreningen på sin yrkeskunskap och säkrade huset från intrång. I många föreningar finns styrelser som av egen vilja, eller av tvång, suttit för länge. ”De unga vill inte engagera sig” suckas det, omväxlande med ”De unga kan ju inget”. Kanske det är dags att införa mandatperioder så att styrelsen automatiskt byts med vissa mellanrum? Har fler medlemmar engagerats i arbetsgrupper och olika uppgifter finns det förhoppningsvis flera som kan och vill ta över.



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 6 • 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
Dagmar Forne

SKRIBENTER
Arturo Arques
Leif Hässel
Anna Häkkinen
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Mette Carlbom
Cecilia Erander
Stig Orustfjord
Oliva Wästberg

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
Borätt Forum

TRYCK
V-TAB 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

Säkraste vägen till ny dörr, boka ett videomöte.

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



Säkerhetsdörr Daloc S43

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.

INNEHÅLL 6/2021











EKONOMI

18/ Arturo Arques: Styrelsens engagemang lika viktigt som kompetens.

22/ Juridikfrågan: Transparens ökar engagemanget.

24/ Gröna lån – vad krävs och vad ger de?

STYRELSE

26/ Planera renoveringar, årsstämmor och myndighetsbesiktningar inför 2022.

27/ Misstänker ni kriminell verksamhet i era lokaler?

30/ Gårdsten i Göteborg har blivit lugnare – men beror det på fler bostadsrätter?

32/ Länna Park – Brf:er för företagare lär snabbt bli fler.

34/ Engagemang ökade tryggheten i utsatt område.

TEKNIK

36/ Framtidens elmarknad – större svängningar att vänta på elmarknaden.

37/ Energieffektivisering en djungel av lösningar.

40/ Solceller – stora skillnader i klimatavtryck.

42/ Appar som ökar engagemang och hjälper människor att leva hållbart.



INNEHÅLL 6/2021







LIVET

46/ Sarah Britz: "På Faktum döms ingen, alla möts i ögonhöjd".

50/ Dan Hasson: "Styrelsen kan sätta en hövlig ton i föreningen".

52/ Bästa tipsen för engagemang.

54/ Här bryggs brf-ölen.

61/ Frågor & svar.

63/ Quiz.

65/ Skadefrågan: Skillnad på skadeståndsansvar och underhållsansvar.

66/ Krönika.





Rent & fint

Hos oss hittar du ett brett sortiment av utomhusprodukter som gör det enkelt att skapa en utemiljö där alla kan trivas. Vi hjälper dig, från idé till färdig installation.

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

HAGS®



FÖRSTAKLASSIG TAKMÅLNING

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

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

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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



Försäkringsbranschen varnar för klimatrisk

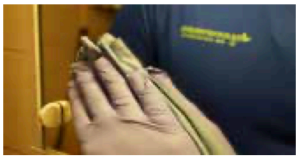
I många kommuner byggs det tätt, högt och med mycket hårdgjord mark. Det senaste årets omfattande skyfall har resulterat i översvämningar på många håll eftersom vattnet inte absorberas av marken och dagvattenledningarna blir överbelastade.
Nu varnar företrädare för Svensk Försäkring för att det kan uppkomma nya skador på befintliga fastigheter när städerna förtätas. Medvetenheten hos kommunerna om vikten av klimatanpassning måste därför öka, anser man på Svensk Försäkring.

✔ 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!

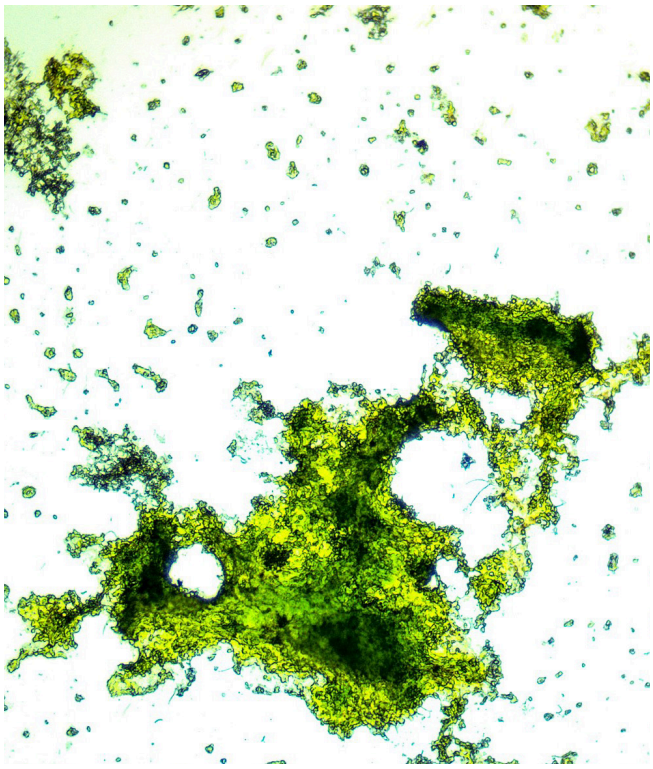


Kontakta oss
Tel: 08-12 14 78 73
www.cleanfresh.se info@cleanfresh.se

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

BRF ansvarig för buller

En bostadsrättsförening har ett stort ansvar för inomhusmiljön i sina bostadslägenheter, även om oljudet kommer utifrån. Det framgår av en ny dom från Mark- och Miljööverdomstolen. Efter klagomål från en boende om buller i form av stomljud från tunnelbanetrafik förelade miljö- och hälsoskyddsnämnden i Stockholms stad en bostadsrättsförening att utreda möjliga åtgärder för att minska störningar. Föreningen överklagade beslutet och menade att föreläggandet borde ha riktats mot verksamhetsutövaren för tunnelbanetrafiken som är källan till bullret. Nu har mark- och miljööverdomstolen kommit fram till att det var rätt av kommunen att rikta föreläggandet mot bostadsrättsföreningen.



Närbild på en Chlorella Vulgaris. Foto: Wikicommons

Alger ska rena vatten på hustak

När den gröna mikroalgen ”Chlorella Vulgaris” träffas av solljus har den möjlighet att rena regnvatten. De nyexaminerade arkitekterna Ellen Lindskog, Natalie Hase och Sogol Bahgban har tagit fram vattenreningssystemet, som även blir ett kombinerat grönt uterum, där algerna har huvudrollen. Deras vattenreningssystem tog första priset i en idétävling på Klimatgalleriet vid Sergels torg i Stockholm. Vattenreningssystemet är tänkt att placeras på ett bostadshus i Skärholmen i Stockholm.



Foto: Dagmar Forne

Dyrare byggmaterial kan slå mot brf:er

Byggkostnaderna i landet ökar. Byggmaterial ökar mest, där har kostnaderna stigit hela 16,6 procent. Detta befaras slå mot planerat underhåll och renoveringar i bostadsrättsföreningar.

Det senaste året har byggkostnaderna generellt stigit med 8,2 procent, enligt ny statistik från SCB. När det kommer till byggmaterial står priset på trä och armeringsstål för en stor del av ökningen. Detta beror på en ökad global efterfrågan samtidigt som det råder råvarubrist.

Sveriges Allmännytta menar att de uppdrivna kostnaderna riskerar att leda till att både renoveringar, underhåll och nybyggnationer skjuts upp.

Osund bostadsmarknad oroar svenskar

Bostadsrättspriserna har femdubblats och villapriserna har tredubblats sedan millennieskiftet. En Sifo-undersökning som gjorts på uppdrag av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling visar att 83 procent av de svarande anser att de skenande bostadspriserna inte är bra för samhället.

Orsaken till att bostadspriserna skenat är en omfattande bostadsbrist, kombinerat med en lång period av låga räntor.

Missnöjet mot bostadsmarknaden avspeglas även i svenskarnas förtroende för regeringens bostadspolitik. Av de tusen personer som tillfrågats i Sifoundersökningen anser bara drygt var fjärde, 27 procent, att Sverige har en bra bostadspolitik och endast 0,5 procent anser att bostadspolitiken är mycket bra.

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



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

GAFS ID06 AAA Högsta kreditvärdighet BF



Illustration: New Real Estate Sweden.

Trätrenden håller i sig

Trenden att bygga bostäder i trä fortsätter, eftersom materialet anses mer klimatvänligt och hållbart än betong. Det senaste projektet som uppmärksammats är BRF Tallkronan i Sigtuna, som ska byggas av New Real Estate Sweden. Det är ett helt kvarter som ska innehålla såväl lägenheter i flera storlekar som radhus med egna takterrasser. Inflyttning planeras till första kvartalet 2023.

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

> **Det är konstigt om Sverige får EU-bidrag och sen inte avser att betala ut dem**

Energianslag avskaffades i ny budget

Socialdemokraternas budget föll vid budgetomröstningen i november, och regeringen kommer att regera på en M-KD-SD-budget. Sett till inkomster och utgifter är det inga större skillnader mellan respektive budgetar, men de skiljer sig åt på några avgörande punkter.

Det som kan få en direkt inverkan på svenska bostadsrättsföreningar är att anslagen för byggsubventioner och energieffektiviseringar avskaffas. Bemyndigandena för dessa anslag tas bort och medel som inte krävs för att infria redan ingångna avtal dras in.

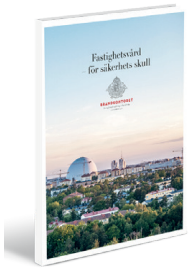
Enligt budgeten motsvarar detta 1256 miljoner under 2022 och det är en del i finansieringen av andra satsningar.
Kenny Fredman samhällspolitisk talesperson på Bostadsrätterna ställer sig dock frågande.
– Det finns bidrag som bostadsrättsföreningar kan söka idag för till exempel solceller. Men, och det här är jätteviktigt, pengarna för energieffektiviseringar kommer ofta via EU-anslag. Så det är konstigt om Sverige får EU-bidrag och sen inte avser att betala ut dem, säger han till Borätt.

Att skaffa solceller och göra energieffektiviseringar är en lång process. Skulle ett sånt stöd plötsligt försvinna är det en stor osäkerhetsfaktor för en förening. Däremot så verkar det, även om läget ännu inte längre är helt klart, att redan ingångna avtal ska gälla.
– Vad vi kan utläsa så bör man få fullfölja de ansökningsprocesser som är pågående, men vi vet inte det heller än.

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



Rapport: Sverige behöver energieffektivisera

Den nya rapporten Grön Logik visar att 800 miljarder kronor kan sparas på energieffektivisering av fastighetsbeståndet fram till år 2045.
Rapporten har tagits fram i ett samarbete mellan flera branschorganisationer, bland andra Fastighetsägarna, Swedisol, Svensk Ventilation och Energieffektiviseringsföretagen. Den fokuserar på det samhällsekonomiska värdet av energieffektivisering av fastighetsbeståndet.
I Europa pågår ett stort arbete, The Renovation Wave, med målet att fördubbla energieffektiviteten vid renovering av 35 miljoner byggnader till 2030.
Enligt Energimyndigheten prioriterar inte Sverige energieffektiviseringen, trots att effektiviserande insatser kan bespara det svenska samhället hela 800 miljarder kronor fram till år 2045. Den samhällsekonomiska vinsten under en tioårsperiod skulle bli 180 miljarder kronor.

Anpassa stadgar efter föreningens förutsättningar

Tydliga, begripliga och uppdaterade stadgar gör styrelsearbetet lättare och underlättar kommunikationen med medlemmarna. Stadgarna bör förtydliga var gränsen går mellan föreningens ansvar och medlemmens.

Bostadsrättslagens kapitel nio, paragraf fem anger i grova drag vad stadgarna ska innehålla, men att bara ta upp det som lagen föreskriver ger inte tillräcklig ledning i många fall där föreningens och medlemmens intressen kolliderar.

Stadgar behöver uppdateras då och då, i takt med att lagen revideras.

Många föreningar har missat att kallelse till extrastämma numera ska ske med minst två veckors varsel, mot tidigare en vecka. Ändringen skulle ha gjorts senast 2018.

I många äldre stadgar saknas en paragraf om hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

Bostadsrättslagen ger viss ledning när det gäller ansvarsfördelning mellan förening och medlem: medlemmen svarar för underhåll inne i lägenheten, medan föreningen ansvarar för allt som hör till själva fastigheten, som fasader, trapphus, värmesystem, portlås, ventilation, vatten, tak och annat.

Veronica Karlén på Borätt forum styrelsesupport framhåller att stadgarna alltid kan vara snällare än lagen, men aldrig hårdare, eftersom medlemmen är den svagare parten i förhållande till föreningen.

– Att skriva in i stadgarna att medlemmen ska stå för skador på fasaden håller inte juridiskt. I sådana fall trumfar lagen stadgarna. Det går däremot att skriva in i stadgarna att föreningen står för vattenskadan om medlemmens diskmaskin läcker, även om det enligt lagen är medlemmens ansvar, säger hon.

> **"Ibland har en förening tagit över stadgar från en annan förening och bara ändrat namnet. Då kan det slinka med totalt irrelevanta paragrafer."**

Hon råder föreningar att ta hjälp när stadgar ska formuleras eller uppdateras. En jurist eller förvaltare kan hjälpa till.

Hon framhåller vikten av att anpassa stadgarna efter föreningens egna förutsättningar.

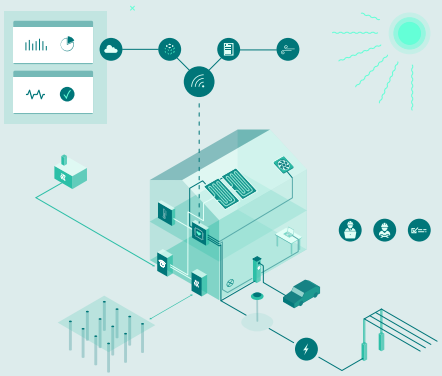
– På Styrelsesupport ser vi många varianter. Ibland har en förening tagit över stadgar från en annan förening och bara ändrat namnet. Då kan det slinka med totalt irrelevanta paragrafer.

Väl motiverade, begripliga stadgar gör det också lättare att kommunicera med medlemmarna och det ger en större ger förståelse för de beslut som styrelsen fattar.

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.

En skärpt bostadsrättslag

I slutet på oktober presenterade regeringen ett förslag till en rad skärpningar av bostadsrättslagen. Nuvarande lag som reviderades 1991 har fått hård kritik under en längre tid, bland annat för bristande konsumentskydd. Frågan är dock om skärpningen är tillräcklig. Erika P Björkdahl, docent i civilrätt och föreståndare för Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet är inte särskilt imponerad.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** CAMILLA SVENSK

I korthet innebär förslaget att principen en medlem en röst ska gälla, och att en köpare som skrivit ett förhandsavtal måste få upplåtelse av sin bostad allra senast tre månader efter den överenskomna tidpunkten i avtalet. Det ställs också bland annat krav på en heltäckande 50-årig teknisk underhållsplan, ett antal nyckeltal som exempelvis skuldsättning per kvm, samt en motivering hur ett eventuellt underskott i föreningen ska hanteras.
Erika P Björkdahl tycker att det är lovvärt att regeringen försöker sig på att hantera problemen med dagens lagstiftning, men menar att förslaget inte stärker konsumentskyddet särskilt mycket. Om ens alls.
– Förändringen av rösträttsreglerna, att en medlem bara kan ha en röst, är bra, menar hon. Det minskar utrymmet för att kunna kapa föreningen genom att några få personer har röster som är mer värda än andra.

Å andra sidan menar hon att man borde lagt till möjligheten till att utesluta medlemmar som inte har någon bostadsrätt. Det nya förslaget hindrar inte att man kan ta in medlemmar, exempelvis vid en ombildning, som inte är bostadsrättsinnehavare och därmed kan kringgå lagens intentioner. Det riskerar helt enkelt att bli ganska tandlöst.
Något som diskuterats länge är de bindande förhandsavtal som tecknats långt i förväg, ofta innan byggnationen påbörjats. Många köpare har försökt häva sina köp när förseningarna blivit långa. Hittills har entreprenören/bostadsrättsföreningen oftast gått vinnande ur dessa tvister. Den nya gränsen på tre månaders försening är tänkt att sätta stopp för detta.
Går det mer än tre månader så ska köparen kunna hoppa av sitt köp oavsett vad som orsakat förseningen.
– Ökas utrymmet för köpare att frånträda kan i stället föreningens ekonomi äventyras säger hon. Säg att hälften av köparna frånträder, då får resterande köpare stå för risken. Då drabbas föreningen utan att den gjort något fel.

Dessutom finns den en otydlighet i formuleringen i förslaget som lämnar möjligheter för entreprenören att ändå dra ut på tiden för själva tillträdet. Ordet som används i lagtexten är upplåtelse av bostaden. Rimligtvis ska det faktiska tillträdet ske i anslutning till upplåtelsen, men enligt Erika Björkdahl finns här en möjlighet att förhala processen från entreprenörens sida. Ett förtydligande krävs.
Detta är den springande punkten i hennes kritik. Inget ansvar läggs på entreprenören, vilken ju är den som orsakat problemen.
– Som förslaget är utformat nu ligger fortfarande allt risktagande på köparen. Hon menar att det krävs att lagen skapar en möjlighet för köparen att vända sig direkt till entreprenören för att kräva ersättning för dröjsmål. Då skulle det finnas ett ekonomiskt incitament för entreprenörerna att strama upp sin verksamhet. Men i dagsläget måste köparen vända sig till föreningen.
– En sådan lag finns till exempel i Norge, ett så kallat direktkrav berättar Erika P Björkdahl. Oberoende av boendeform kan man alltid vända sig direkt till entreprenören med sina krav.
Kanske är det dags för lagstiftarna att ta en närmare titt över gränsen. Klart är i alla fall att det krävs en hel del



Uppdateringen av bostadsrättslagen får kritik då den riskerar att bli tandlös.

– eller?



skärpningar och förtydliganden innan vi får en fungerande bostadsrättslag med någorlunda jämbördiga parter. ■

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

Byggfusk – vart leder alla initiativ och åtgärder?

På senare år har de tagits en rad initiativ från både myndigheter, fackliga organisationer, större byggföretag, banker och andra aktörer för att stävja kriminalitet, slarv och fusk inom byggsektorn.

TEXT : DAGMAR FORNE

Det senaste i raden är Åtgärdskommissionen – ett initiativ från branschorganisationen Byggföretagen och fackförbundet Byggnads.

Borätt fick ett samtal med Mats Åkerlind, vice vd för Byggföretagen:

Vilka konkreta resultat har de många initiativen lett till?

– Det finns en ökad medvetenhet hos både beställare och fack. Kunskaperna om hur marknaden faktiskt fungerar har ökat hos uppdragsgivare och beställare. Parterna har numera en gemensam problembild och vilja att värna en sund konkurrens. Beställare kollar underentreprenörer bättre, och acceptansen för att facken använder maktmedel som blockad och krav på att kontrakt med avtalslösa företag ska hävas har ökat.

Hur stort är problemet?

– Problemet är allvarligt eftersom de kriminella företagen påverkar marknaden negativt. Även om bara en mindre del av företagen är rent kriminella sätter de en bild som inte är bra. Branschen blir mindre attraktiv.



Mats Åkerlind, vice vd för Byggföretagen.

Vad kan byggföretag och fack göra?

– Byggföretagen har nolltolerans mot fusk. Sedan 15 år finns ID06, ett system för ID-kontroll som gör att det går att ha kontroll på vilka som arbetar på arbetsplatsen och vilken utbildning varje person har. Det är också viktigt att samverka med myndigheter.

> Kunskaperna om hur marknaden faktiskt fungerar har ökat

Vad kan lagstiftare och politiker göra?

– Myndigheterna har börjat lätta på sina regler för integritet och sekretess. Det underlättar för skattemyndigheter, polis, tull och andra att samarbeta. Man har insett att det inte är rimligt att ha ett så starkt integritetsskydd att man skapar förutsättningar för kriminella att verka ostört. Den nya myndigheten mot välfärdsbrott som regeringen föreslagit kan också bli ett viktigt verktyg. ■

Så ser den svenska byggmarknaden ut

Medlemmar i arbetsgivarorganisation med kollektivavtal 15 000 företag med 200 000 anställda.

Företag som saknar kollektivavtal.

Företagen på höger sida är omkring 60 000. De utgör omkring 30 procent av den totala marknaden. Det är svårt att exakt dra gränsen mellan gult och rött.

Företag som befinner sig i gråzonen.

Företag med hängavtal, som tecknas lokalt, 10 000 företag med 20 000 anställda.

Företag med affärsidé att kringgå lagar och regler

LÖS ERA BRANDSKYDDSFRÅGOR ENKELT MED CUPOLA WEB-SBA

Med enkla åtgärder som regelbundet underhåll av brandskyddet, kan många bränder förhindras och dess eventuella konsekvenser minskas.

Cupola skapar tillsammans med Er rutiner, organisationsplan, kontrollscheman, ansvarsfördelning etc.

Vi inventerar fastighetens samtliga brand- och utrymningstekniska installationer, skapar en handlingsplan och utformar en brandskyddsredogörelse.

Allt sammanställs på webben - Ni gör Era kontrollronder enkelt på klickbar ritning, direkt i mobilen eller på Er läsplatta.

cupola fire



ERBJUDANDE!

Gratis riskinventering av era fastigheter, vid beställning av Cupola WEB-SBA*

*Erbjudandet gäller t.o.m. 2020-06-31

KONTAKTA OSS!
Cupola Stockholm AB
08-72 24 700
stockholm@cupola.se

- Mer än 25-års erfarenhet från branschen
- Specialiserade på byggnadstekniskt brandskydd
- Bred kompetens inom alla brandskyddsområden
- Snabb service, snabba leveranser
- Rätt hjälp, nöjd kund

Engagemang lika viktigt som kompetens

Engagemang är lika viktigt som en styrelsemedlems förmåga att utföra en uppgift genom att tillämpa kunskaper och färdigheter. Saknas relevant kompetens och erfarenhet blir styrelseuppdraget svårare och risken för felbeslut större.

Samtidigt vet vi alla att en styrelsemedlem som inte engagerar sig inte är mycket värd för föreningen. Går man inte på styrelsemöten och deltar aktivt i arbetet med att förvalta föreningens fastighet och ekonomi ökar dessutom arbetsbelastningen på övriga styrelsemedlemmar. Har du en familj, ett arbete och andra uppdrag vid sidan av styrelsearbetet kan det vara svårt att täcka upp för någon annan styrelsemedlem som av olika anledningar inte kan eller vill engagera sig i styrelsearbetet. Samtidigt ska man ha respekt för andras möjligheter att lägga tid på styrelsearbetet. Livet består av en massa överraskningar som gör att förutsättningarna kan förändras. Därför är det viktigt att även medlemmarna i valberedningen är engagerade och lägger ner den tid som behövs med att hitta rätt personer till de olika förtroendeuppdragen. Det är också viktigt att valberedningen är öppen med hur mycket tid som krävs för att sitta som till exempel ordförande, vice ordförande eller kassör. Av erfarenhet vet jag att det är lätt att underskatta tiden som krävs för att sitta i en styrelse i en bostadsrättsförening. För att få medlemmar att vilja engagera sig behöver därför föreningen se till att medlemmarna känner att de har ett inflytande över hur föreningen förvaltas.
När medlemmarna känner att engagemanget leder till ökad kunskap och förståelse för vad en bostadsrättsförening är för något och hur en bostadsrättsförening bör förvaltas blir det också roligare att engagera sig. Den ökade kunskapen och förståelsen bidrar i sin tur till att föreningen förvaltas bättre och får en bättre ekonomi. Något som i förlängningen även gagnar den egna plånboken.

Bostadsaffären är inte bara den största affären i livet och den största löpande utgiften för många utan också den viktigaste och mest betydelsefulla tillgången. Bostaden ger trygghet, möjlighet att bilda familj, umgås med vänner och mycket mer. Bostaden är central för att kunna leva ett självständigt och väl fungerande liv. Genom att äga sin bostad eller nyttjanderätten till sin lägenhet ökar också möjligheten att påverka boendet på ett sätt som är svårt att göra när man hyr sin bostad. Genom höst- och vårstäddagar, gårdsfester och andra aktiviteter ökar trivseln och sammanhållningen i föreningen. De aktiviteterna är bra tillfällen att locka fler medlemmar att vilja engagera sig i föreningsarbetet. En bra hemsida, medlemsblad och regelbundna informationsmöten utöver ordinarie föreningsstämma är bra kanaler för att både sprida och ta emot information. Det gör det också enklare för medlemmarna att visa sitt engagemang. Andra aktiviteter som också kan bidra till en ökad trivsel och gemenskap är att bjuda in till ett luciafirande och julgransplundring. Många bor själva i sina lägenheter och kanske saknar familj.

En förening som arbetar aktivt med olika typer av aktiviteter bidrar också till att minska risken för isolering och ett liv i ensamhet. Det gör också att människor som inte annars skulle träffas får möjlighet till det. Värdet av det ska inte underskattas. När individer från olika generationer möts kan värdefull kunskap och goda erfarenheter utbytas och ny kunskap uppstå. Kunskap som sedan kan användas till att öka trivseln och förbättra förvaltningen av föreningen.
Ett tryggt, trevligt och prisvärt boende är vad alla vill ha. För att det ska bli verklighet krävs ett engagemang från många och helst alla medlemmar.
Från tid till annan kan möjligheten att engagera sig variera, och det är helt okej. Det viktigaste är att du visar intresse och ibland ställer upp i olika förtroendeuppdrag och är med och delar på ansvaret för förvaltningen av föreningen eftersom det är själva idén med att bo i en bostadsrättsförening. ■



ARTURO ARQUES



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.

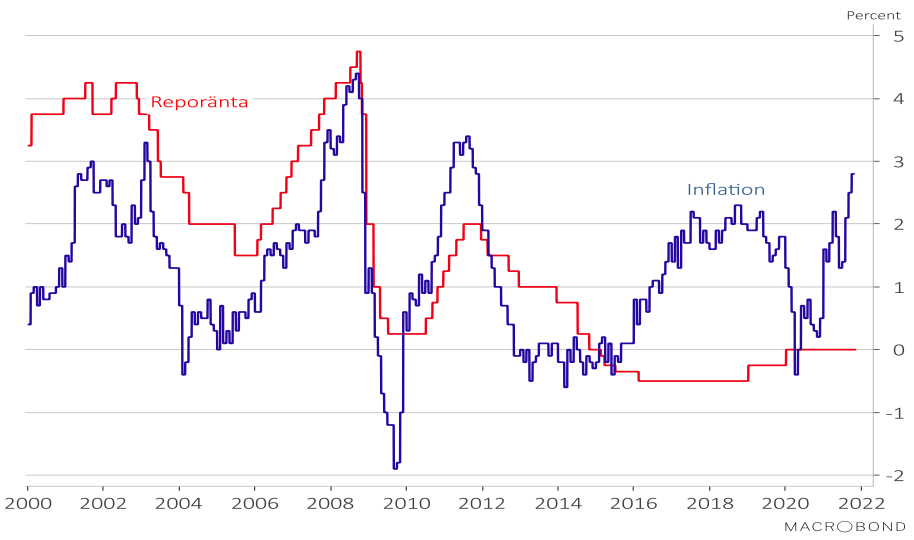
LÄS MER PÅ: INCHARGE.VATTENFALL.SE/LADDA-BRF

InCharge
VATTENFALL

Styrelseengagemang – nödvändigt för att begränsa avgiftsökningar

Stigande kostnader och därmed högre avgifter kan skapa missnöje och kritik mot sittande styrelse. Insikten bör vara att det senaste dryga decenniets tacksamma miljö med bland annat låga avgiftshöjningar närmar sig sitt slut. Det krävs engagemang, intresse och kompetens för att verka för medlemmars bästa. Ett viktigt område för framtida avgifter är hantering av räntekostnader.

En mycket viktig uppgift för varje styrelse är att besluta om lämplig räntebindningstid och därmed exponering för framtida ränteförändringar som kommer att påverka framtida avgiftsutveckling. Vi får inte lura oss av att räntekostnader i förhållande till total lånevolym minskat markant under lång tid. Det är högst sannolikt att vi befinner oss i en brytpunkt där räntor börjat stiga från bottennivåer och därmed att det är rimligt att räkna med långsamt stigande räntekostnader. Inflationen har stigit globalt och den stora frågan är om inflationen är övergående som centralbankerna förväntar sig. Kommer halvledarbrist, brist på insatsvaror, ökade transportkostnader och energipriser etcetera att sprida sig till högre löneökningar? Om det är så är risken uppenbar för stigande inflation och därmed stigande räntekostnader för låntagare. I USA är denna risk större än i Europa.



Flera centralbanker, de i USA, Norge, Australien och Storbritannien, kommer att höja sina styrräntor det närmaste året.

Det finns redan nu små förväntningar om att Riksbanken kommer att börja höja redan nästa år även om Stefan Ingves signalerat att det inte händer förrän 2024. Detta kommer att avgöras av vad andra centralbanker gör och i synnerhet ECB men även av inflationsutvecklingen eftersom Riksbanken har ett mål om två procent. Det mest troliga är att ECB avvaktar med att höja sin styrränta vilket försvårar för Riksbanken att agera – åtminstone under 2022. Men sannolikheten har ökat för stigande räntor. Risken ligger definitivt i att framtida räntor är högre än lägre. Samtidigt är det mycket små skillnader i nuläget för att binda räntan på längre löptider jämfört med rörlig ränta. Det finns all anledning för styrelser att överväga en längre räntebindningstid samt självklart i bäst möjliga mån använda sin förhandlingskompetens med banker/kreditgivare när nya ränteförhandlingar ska genomföras. ■

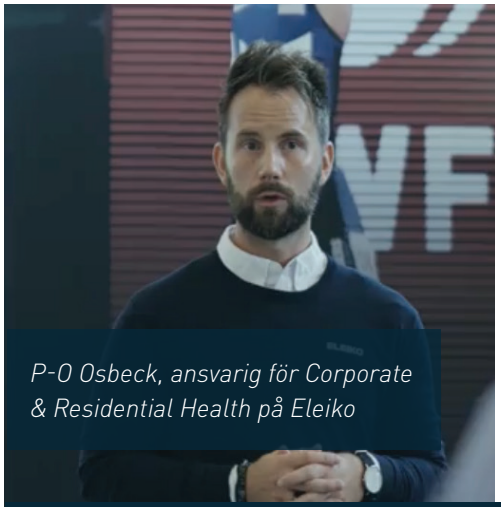


LEIF HÄSSEL



Designa ert unika BRF gym

Att bygga ett gemensamt tränings-utrymme i bostadsrättsföreningen är en god idé för att öka medlemmarnas engagemang och gör träningen mer tillgänglig - samtidigt som det kan leda till en värdeökning och ett attraktivt boende. P-O Osbeck, ansvarig för Corporate and Residential Health på Eleiko delar med sig av sina bästa tips för ett lyckat BRF-gym.



P-O Osbeck, ansvarig för Corporate & Residential Health på Eleiko

Hur lyckas man att skapa ett gym som verkligen används?

- Det absolut viktigaste med ett träningsutrymme är tillgänglighet. Tidsbrist är en återkommande anledning till att människor inte tränar. Att skapa en yta där man vill vara, som känns motiverande och inspirerande, sänker tröskeln till träning. Storleken på träningsutrymmet spelar mindre roll. Vi på Eleiko kan hjälpa till med en gymdesign som är optimerad efter era tillgängliga kvadratmeter– och ge produktrekommendationer därefter som passar den typen av träning som önskas, berättar P-O Osbeck.

Varför ska bostadsrätts-föreningar satsa på hälsa?

- 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. Ett BRF-gym kan dessutom öka värdet på fastigheten och göra föreningen mer attraktiv för potentiella köpare. I en undersökning genomförd av SBC svarar 33 procent av de tillfrågade bostadsrättsinnehavarna att det är ett gym som de helst vill ha i de gemensamma lokalerna. Ett gemensamt träningsutrymme skapar också en härlig kultur. I träningsglädje är vi alla lika, berättar P-O Osbeck.

Varför välja utrustning från Eleiko?

- Att välja Eleiko innebär att välja ett företag med en fin värderingsgrund som jag verkligen kan skriva under på. "Set your bar high, be kind and do more of what makes you stronger" är ett citat som genomsyras av hela verksamheten på Eleiko. Att jobba med Eleiko är tryggt och pålitligt och kryddas med styrkeutrustning i världsklass. Det känns också spännande att få vara en del av ett företag som ligger i framkant när det gäller innovation och hållbarhet, avslutar P-O Osbeck.

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

HÖR AV ER TILL OSS FÖR ATT FÅ KOSTNADSFRI RÅDGIVNING AV ERT BRF-GYM!
Inspireras på eleiko.com/sv/solutions/for-residential
Maila till info@eleiko.com eller ring 035-17 70 70

ELEIKO

Hur engageras alla medlemmar i föreningen? – Tips till styrelsen

Vad är en bostadsrättsförening? En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med syfte att till medlemmarna upplåta lägenheter, bostäder och/eller lokaler, med bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätt utgörs av den rätt i föreningen som medlemmen har på grund av upplåtelsen. Denna rätt innefattar en evig nyttjanderätt till en viss lägenhet som är kopplad till medlemskap och andel i en bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening är en demokratiskt uppbyggd organisation. Föreningsstämman utgör högsta beslutande organ. Bostadsrättshavarna utövar, som medlemmar i föreningen, inflytande över de beslut som fattas. Styrelsen väljs som verkställande organ.

Vad är styrelsen roll?

Styrelsen har ett ansvar för organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. De har även en skyldighet att fortlöpande bedöma den ekonomiska situationen. Bostadsrättsföreningens stadgar och föreningsstämman kan ge riktlinjer och direktiv.

Föreningen är alla medlemmars ansvar.

Styrelse har ofta hög arbetsbelastning. För att få en rimlig arbetsbelastning i styrelsen kan en bra idé vara att engagera medlemmar genom arbetsgrupper.

Som exempel på olika grupper kan nämnas trädgård, gårdsstädning, fest med mera.

Grupperna minskar inte bara styrelsens arbetsbelastning utan blir även ett sätt att engagera alla medlemmar i föreningsarbetet och även ett trevligt sätt att lära känna varandra bättre.

Engagerade medlemmar, hur får man det?

Ett tips till styrelsen är att arbeta med att till övriga medlemmar i föreningen kommunicera värdena av att påverka: ekonomiska, trivselmässiga och demokratiska.

En annan mycket användbar strategi är att vara transparent och informera medlemmar om vad styrelsen gör och om vad som händer i föreningen.

Det kan många gånger avskräcka föreningens medlemmar att engagera sig om det uppfattas som att varje uppdrag är svårt och kräver mycket tid och arbete. Det går att förenkla och skräddarsy uppdrag för att locka fler att alla fall bidra med något.

Det sista tipset till föreningen är kanske det viktigaste och det trevligaste: Utnyttja varje tillfälle till sociala sammankomster, bjud på glöggmingel till lucia, gör årsstämman till något festligt där det bjuds på mat och dryck och låt städdagen avslutas med korvgrillning! ■



ANNA HÄKKINEN
JURIST PÅ JURIDEKO

iLOQ 5-serien
Digitalt låssystem för framtiden

Batterifria digitala lås ökar hållbarheten för bostadsrättsföreningar.

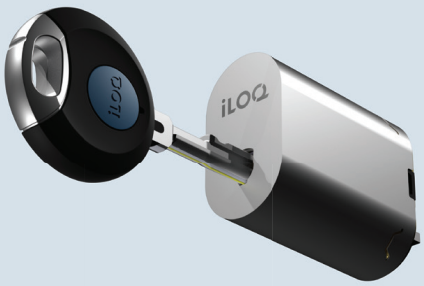
Fördelar med iLOQ för BRF:er

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



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





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

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

iLOQ
Making life accessible

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital behörighetshantering.

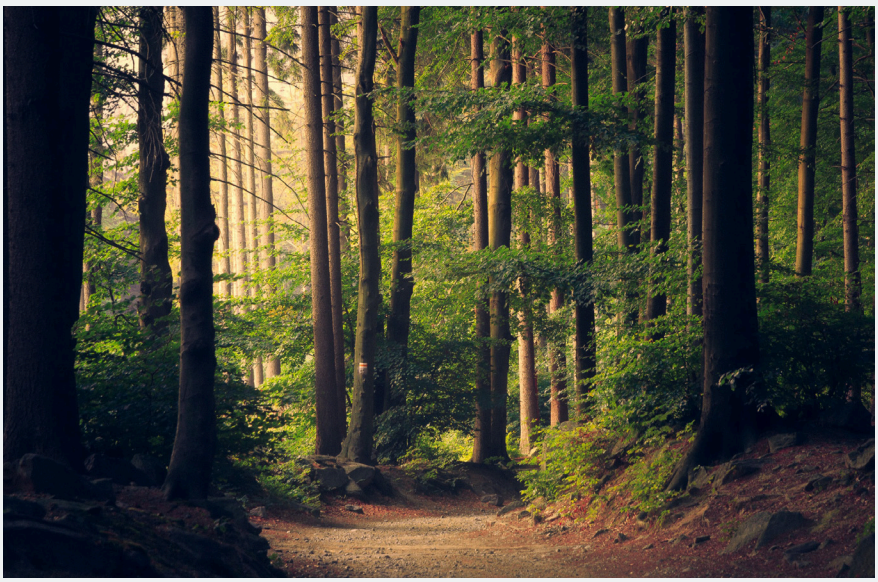
Kontakta oss så berättar vi mer.
sweden@iloq.com
08-650 72 00
www.iLOQ.com

Gröna lån – knappt något guld men väl gröna skogar

Gröna lån till bostadsrättsföreningar är något relativt nytt på finansmarknaden. För att få veta mer kontaktade Borätt tre av Sveriges största banker. Svaren var snarlika, även om det fanns skillnader mellan vilka krav som ställs för att en brf ska få ett grönt lån. I dagens läge visar det sig vara väldigt få föreningar som kan möta dessa krav. Men nu är EU är på gång med nya riktlinjer, vilket skulle kunna öppna upp för fler föreningar under 2022.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** UNSPLASH

För att få Gröna lån från SEB måste föreningens byggnad ha en 25 procent lägre energiförbrukning per kvadratmeter än vad som anges i kraven i Boverkets byggregler, säger Gabriel Lundström, som arbetar med hållbarhet hos SEB. För att få grön finansiering för en energieffektiviserande investering krävs en förbättring på 30 procent.
Tuffa krav med andra ord. Både Handelsbanken och Nordea har liknande kravprofiler för såväl lån som byggkrediter. På frågan om de gröna lånen är mer fördelaktiga rent ekonomiskt säger Gabriel Lundström:
– Vi sätter inte någon fast rabatt eftersom det måste bli en integrerad del i helhetsbedömningen, men ser vi att fastigheten är energieffektiv så tar vi in det i bedömningen, räntan sätts från fall till fall.
Nordea skriver i sina svar att de erbjuder upp till 0,10 procent rabatt på lånet, medan Handelsbanken inte har några uppgifter om rabatter på sin hemsida.



Gröna lån ger inte några direkta finansiella fördelar i dagsläget.

Gröna lån ger alltså inte några direkta finansiella fördelar utan det handlar mer om att föreningen vill bidra till en mer klimat- och miljömässigt hållbar finansiering. Och kanske stärka sitt varumärke.

Bankerna finansierar de gröna lånen genom säkerställda obligationer eller gröna obligationer. SEB har idag ett grönt sparkonto, men det används bara till utlåning åt privatpersoner.

Gabriel Lundström berättar att kommande förändringar i EU:s Taxonomiförordning innebär att det inte bara blir fastighetens absoluta energieffektivitet som avgör om man kan få gröna lån. I stället kommer varje lands topp 15 procent av fastighetsbeståndet att räknas som ”gröna” fastigheter.
– Detta innebär, om ändringarna går igenom, att många fler fastigheter kommer att vara aktuella för gröna lån under 2022, avslutar han. ■

Vi gör din fastighet tryggare & säkrare med Axema VAKA

Passersystem • Porttelefoni
Bokningssystem • Digital informationstavla

- Enkel utbyggnad från kodlås till bl.a. komplett passersystem och porttelefoni
- Nyckelfri passage genom kod, bricka eller fjärrnyckel
- Inbyggda högtalare för talande vägledning
- Inga löpande kostnader för licenser eller program-uppdateringar
- Porttelefoni via internet- låga kostnader
- Porttelefoni utan ingrepp eller kabeldragning till lägenheterna
- Informationstavla med schemaläggning för boendeinformation
- Bokningssystem med bl.a. maskinstyrning för jämnare tvättmaskinsslitage
- Tillgänglighetsanpassat

axema

Nu har vi lanserat nästa generations mjukvara,
Axema VAKA generation 4!

Välkommen in på vår hemsida och läs om hur nya VAKA ger er ännu mer kontroll och skapar en ännu säkrare, tryggare och mer tillgänglig vardag för er.

Kontakta oss för ett kostnadsfritt projekteringsbesök som vi utför tillsammans med en erfaren säkerhetsinstallatör:

www.axema.se. info@axema.se. 08-722 34 40

SÄNK UPPVÄRMNINGSKOSTNADERNA!

Nya portar sänker inte bara elräkningen utan håller även nere antalet inbrott!

Att byta flera garageportar i ett svep ska vara lätt,
vi är marknadsledande med över 25 års erfarenhet.
Står ni inför garageportsbyten i fastigheten eller föreningen, vi hjälper er hela vägen, från montering till bortforsling av den gamla porten.
Låt experten göra jobbet–Välkommen!



0771-473 473

GARAGEPORT EXPERTEN



Sommarens renoveringar behöver handlas upp redan tidigt på året.

Brinner det i knutarna?

Budgeten borde redan vara klar, det är hög tid att färdigställa förvaltningsberättelsen, myndighetsbesiktningar och årsstämmor behöver planeras. Slutet av året är en bråd tid för brf-styrelser. Här några saker att tänka på inför 2022.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** METTE CARLBOM

Kanske drar ihop sig till OVK, obligatorisk ventilationskontroll under nästa år? Byggnader med självdrag och mekanisk frånluftsventilation besiktigas vart sjätte år, medan vart tredje år gäller för fastigheter som har fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning, så kallade FTX-system.

– För dem som gjorde OVK 2016 är det dags igen, säger Lars Svingdal som arbetar med teknisk support på Storholmen Förvaltning.

Han påminner också om att energideklarationer behöver göras vart tionde år. Om senaste energideklarationen lämnades 2012 ska det göras igen.

Inför årsskiftet är det också dags att planera för bokslut och för vårens stämma.

– Styrelsens förvaltningsberättelse ska skrivas tidigt på året och bokslut ska göras i god tid före stämman, säger Veronica Karlén på Borätt Forum Styrelsesupport.

Hon framhåller också att man bör påminna medlemmarna om att motioner till årsstämman ska vara inne senast den sista februari.

Budgetarbetet borde vara färdigt redan under november och med utgångspunkt från underhållsplan och budget är det rätt tid att handla upp underhållsarbete och reparationer som ska göras under sommaren.

– Åtgärder på fasader, fönster och tak, markarbeten och arbeten på värme och ventilationssystem som ska göras på sommaren bör vara upphandlade och klara redan tidigt på vintern, menar Lars Svingdal.

Inför årsskiftet bör man också inventera behoven och se över vilka avtal som finns på markskötsel, fastighetsskötsel, snöröjning och andra tjänster.

– Det kan vara dags att omförhandla eller byta aktör, säger han. ■

Kriminella i lokalerna kan slå hårt mot styrelsen

Lotterispel, häleri, prostitution eller knarklangning. Mycket kan pågå i en lokal under en legal täckmantel. Skulle det pågå kriminell verksamhet har en förening ansvar att agera. Annars kan styrelsen anses medskyldig och bli skadeståndsskyldig. Samtidigt är det i dagsläget svårt att säga upp hyresavtal.

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** CECILIA ERANDER

Intresseorganisationen Fastighetsägarna lyfte frågan i samband med ett förslag från Socialdemokraterna om att det ska bli lättare att vräka kriminella hyresgäster.

Fastighetsägarna vill att det ska bli lättare, även när det kommer till kommersiella lokaler.

– Precis som andra fastighetsägare riskerar en bostadsrättsförenings företrädare att dömas för samröre med terroristorganisation eller koppleri om uthyrning sker till fel hyresgäst, uppger Johan Kleeveland, förbundsjurist på Fastighetsägarna.

En lokalhyresgäst har en indirekt besittningsrätt om kontraktet är längre än nio månader och den inte förhandlats bort i ett tidigare skede.



Lokalen på bilden har inget med artikeln att göra.

Lagen är tydlig på det sättet att om lokalen är utgångspunkt för den kriminella verksamheten är det grund för vräkning. Kan man konstatera att det pågår olaglig verksamhet går det att säga upp kontraktet.

– Problemet är att man ofta inte kan det. Föreningen kanske har en misstanke, men det är svårt att visa att det verkligen är på det viset, säger Christina Fregne fastighetsjurist på Jurideko.

Hon har själv hanterat ett ärende där personer blev skjutna utanför en lokal som hyrdes ut av en bostadsrättsförening.

– Det var ingen lokal som hade störningar, men man hade sina misstankar att det pågick något som inte var helt ok. Sedan skedde det en skjutning utanför, säger hon.

I detta fall blev det ett problem för styrelsen att de som hyrde lokalen hävdade att de inte kunde veta att det skulle ske.

– Det var väldigt mycket oro bland boende och svårt för styrelsen att hantera detta, men där lyckades de bli av med hyresgästen som gick med på att flytta, säger hon.

Men hade de motsatt sig uppsägningen är det inte säkert att uppsägningen hållit i rätten.

– Man får vara kriminell och hyra lokaler, men man får inte bedriva kriminell verksamhet i lokalen. ■

”

Känner man sig det minsta lilla tveksam så strunta i att hyra ut till en hyresgäst som inte känns pålitlig.



Christina Fregne, jurist på Juridekо. Foto: Juridekо

Å andra sidan kan styrelsen kan bli skadeståndsskyldig om det är så att medlemmar i föreningen känner sig otrygga.

– Det som skulle kunna hända är att styrelsen inte agerar och de boende kan påvisa att de lidit ekonomisk skada.

Om en styrelse vet om att det pågår kriminell aktivitet i lokalen och inte agerar kan styrelsen i teorin bli åtalad för medhjälp då det är höga krav på att man agerar om man är medveten om att brott begås.

Vad ska man göra om man upptäcker att en existerande hyresgäst har skumma affärer för sig?

– Det är jätteviktigt att man tar kontakt med polisen, gång på gång om det inte händer något direkt, säger hon.

En förening måste agera juridiskt som hyresvärd och säga upp avtal för att sedan kontakta polisen. Polisen har andra medel att ta sig in i en lokal, något som föreningen själva inte får.

Om du fick ge ett råd till en styrelse för att undvika att hamna i en sådan situation?

– Känner man sig det minsta lilla tveksam så strunta i att hyra ut till en hyresgäst som inte känns pålitlig. Det är väldigt viktigt att man koncentrerar sig på vilken verksamhet som ska bedrivas i lokalen och att man skriver i hyreskontraktet vilken verksamhet det gäller. Då har man en grund för uppsägning om det skulle visa sig pågå någon annan verksamhet i lokalen. ■



Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

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

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

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

Läs mer på **daloc.se/tryggthem**

Doors with purpose.

DALOC

Är fler bostadsrätter rätt väg i utsatta områden?

Stadsdelen Gårdsten i Göteborg fanns länge med på polisens lista över särskilt utsatta områden. När man på senare år byggt nytt har det till stor del satsats på bostadsrätter. Syftet är att höja områdets status och öka tryggheten, men när Borätt gjorde ett stickprov i stadsdelen stötte vi omedelbart på en märkligt anonym brf.

TEXT : CIA ERANDER

2019 flyttades Gårdsten, som första område i Sverige, bort från polisens lista över särskilt utsatta områden och i oktober i år togs Gårdsten ner ytterligare ett steg från riskområde till utsatt område.

Den kommunala bostadskoncernen AB Framtiden, där Gårdstensbostäder ingår, fick 2019 i uppdrag av kommunens politiker att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden i Göteborg. Målet med strategin är att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar på polisens lista år 2025.

AB Framtidens förslag om att sprida Gårdstensmodellen som bygger på samverkan med hyresgäster till andra områden i staden, slopades av alliansen till fördel för fokus på ombildningar.

Enligt Anki Caspersson på Gårdstensbostäder, är det inte frågan om antingen eller. Det trygghetsskapande arbete som startade redan 1997 och som brukar benämnas Gårdstensmodellen, fortsätter och ger sakta men säkert resultat.

Samtidigt har satsningen på ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden fått stark kritik eftersom risk finns att kriminella tar över föreningarna.

– Det är byggandet av en blandstad som är betydelsefullt för en långsiktigt positiv utveckling. Vid ombildning i särskilt utsatta områden finns det en konkret risk att de som är problemet själva köper sin hyresrätt, säger Christina Heikel, näringspolitiskt ansvarig på Fastighetsägarna.

Borätt valde slumpmässigt ut en bostadsrättsförening i Gårdsten, i jakt på det goda exemplet. Det gick inte att komma fram på de få telefonnummer som var utsatta till styrelsen, men till slut kommer Borätts journalist fram på ett företagsnummer. När journalisten ringde upp och presenterade sig och ville ställa frågor angående bostadsrättsföreningen, svarade en person snabbt att styrelsemedlemmen är bortrest på obestämd tid och att hen hör av sig. Klick!

När vi tittar närmare på föreningen visar det sig att ordförande i styrelsen är skriven på en annan adress, och att hen är väl känd av polisen.

Riksdagsledamoten Robert Hannah (L), själv uppvuxen i Gårdsten, är en varm förespråkare för att fler ska äga sina bostäder i utsatta områden. Men han manar också till försiktighet:

– De som säljer bostadsrätterna behöver ta stort ansvar för förvaltningen, säger han i en debatt i Borätt TV i oktober.

Han anser också att det behövs bättre kontroll över folkbokföringen och att Bostadsrättslagen behöver reformeras och skärpas.

Både Christina Heikel på fastighetsägarna och Robert Hannah anser att bostadsrätten är en viktig boendeform som kan vara en värdefull tillgång i ett utsatt område – men att säljare och byggare behöver vara ytterst noggranna när de överlåter fastigheterna till en förening. ■



FOTO: Egnahemsbolaget

Gårdsten i Göteborg.

CERTEGO DIGITALISERAR TRAPPHUSET

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

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



CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

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

Länna Park – en annorlunda BRF

Brf Länna park lyder under samma lagar och förordningar som vilken bostadsrättsförening som helst. Här finns en styrelse, det hålls årsstämma och det är en medlem - en röst - som gäller. Men det finns en avgörande skillnad jämfört med en vanlig bostadsrättsförening. Medlemmarna bor inte i fastigheterna, i stället driver de företag i sina respektive lokaler eller ”bostadsrätter”.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

– Första paragrafen i bostadsrättslagen slår fast att styrelsen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Den får en helt annan betydelse med 40 olika affärsdrivande verksamheter som medlemmar, säger Benny Tjelvling, som både är medlem i föreningen och arbetar som förvaltare. Den här föreningen måste vara extremt välskött, inga andrahandskontrakt till tvivelaktiga verksamheter eller liknande. Här gäller ordning och reda.



Brf Länna Park , beläget strax utanför Stockholm.

Och välskött verkar den verkligen vara, här samsas bilmekaniker och plåtslagare med solpanelsmontörer, plåtkonstnärer och trädgårdsanläggare. Benny Tjelvling driver ett snabbväxande livsmedelsbolag.

Det är onekligen en tillgång att ha så mycket yrkeskunnande i föreningen. Här finns resurser som skulle göra de allra flesta vanliga brf:er gröna av avund.

– Å andra sidan är alla medlemmar extremt upptagna med att driva sina företag och har väldigt lite tid över för föreningsarbete. Så vi har varit tvungna att bli väldigt effektiva. Alla våra ärenden behandlas och diskuteras i föreningens gemensamma Facebook-grupp, styrelsemötena handlar mest om att riva av ett antal beslut som i princip redan är tagna. Det går på mindre än en timme i månaden, berättar Benny Tjelvling.

Brf Länna Park dras förstås med samma utmaningar som andra föreningar.

Många nya medlemmar tror till en början att de köpt en lokal och inte är medlemmar i en ekonomisk förening, men han menar att det går att styra upp.

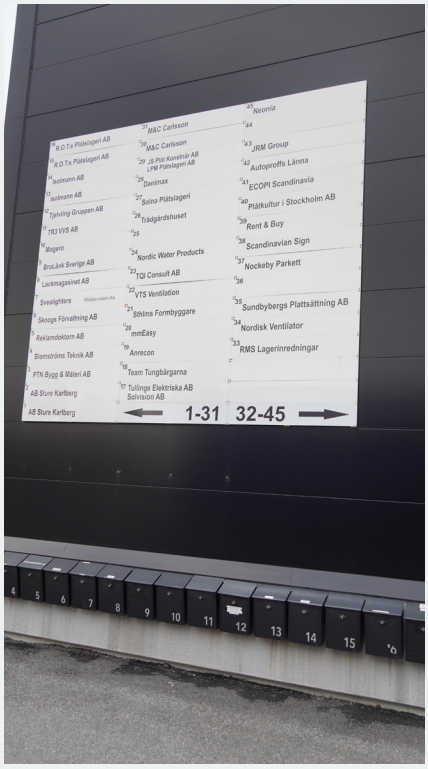
Värre är det med andrahandsuthyrningen, det är ungefär 95 procent av hans huvudvärk.

Men medlemmarna trivs och föreningen fungerar bra.

– Alla jag pratar med ger mig en ”high five”. De seriösa medlemmar är jättenöjda med att det är ordning och

”

Alla jag pratar med ger mig en ”high five”. De seriösa medlemmar är jättenöjda med att det är ordning och reda.



Ett 40-tal egenföretagare är medlemmar.



Benny Tjelvling menar att stämningen är god i brf Länna Park. Här är det ordning och reda som gäller! I bottenvåning finns det plats för lager och produktion. På andra våningen är det kontorsutrymmen.

reda. De som gnäller är de som inte accepterar att de inte får göra vad de vill, säger han.

Han menar också att den gemensamma ägandeformen gör att det blir svårare för oseriösa aktörer. Skulle lokalerna bara vara vanliga hyreslokaler skulle saker och ting antagligen se ganska annorlunda ut.

Intresset för brf:er för företagare har enligt Benny Tjelvling fullkomligt exploderat under de sista två åren.

Han tror att lokalen och ägandeformen passar perfekt för de småföretagare som vill ta klivet ut ur garaget, hemmet eller källaren, men som ännu inte är mogna för en egen stor lokal.

Dessutom är kostnaden överkomlig om man kan finansiera insatsen på cirka två miljoner och bekosta inredningen. Varje lokal hyrs ut oinredd, två plan på vardera 100 kvadratmeter och månadsavgiften är på dryga 5 000 kronor.

Brf Länna Park har förfrågningar om lediga lokaler nästan varje vecka. Brf:er för företagare lär snabbt bli fler. ■

Samverkan gjorde

Gemensamma ansträngningar med samverkansprogrammet BID har lyft det utsatta området Seved i Malmö. De boende i Brf Sevedsgården har den senaste tiden fått se området rustas upp, skräp plockas och buskörningar minskas.

TEXT & FOTO: METTE CARLBOM

Vesna Stancic har fönster med utsikt över Sevedsplan, navet i det område som under flera år omskrivits för sin kriminalitet. På torget finns en lekplats, en liten basketplan och några bänkar bland planteringarna.

– Det har hänt att jag har stått här och tittat genom fönstret, klockan elva eller två på natten och det är helt lugnt, säger Vesna Stancic.

Seved består mestadels av hus byggda på 30-talet. Brf Sevedsgården har varit en förening sedan huset byggdes 1938 och är en av få bostadsrättsföreningar i området. Polisen har klassat det som ett särskilt utsatt område och ett tag ville inte Postnord dela ut paket runt Seved. Men de senaste åren har någonting hänt. Både Vesna Stancic och Pia Lamberth har bott här i cirka 20 år. De trivs, i synnerhet sedan två gator stängdes av och förhindrade buskörningen runt torget.

Båda sitter i föreningens styrelse, Pia Lamberth är ordförande sedan några år tillbaka. Efter att även ha rensat upp bland banklån och höjt avgiften, som legat på samma nivå i flera år, är både huset och ekonomin i bra form.

– Vi behövde inte ta några lån och var så stolta över det, säger Pia Lamberth om de senaste stora åtgärderna.

Gården sköts genom egenförvaltning, bland gräsmattor, odlingar och två trädäck finns även en rejäl grill med skorsten som Vesnas man har byggt. Gården blev som extra uterum under pandemin och används flitigt. Även om de trivs i sitt hus, fanns det en tid då lägenhetspriserna inte hängde med resten av Malmö. En bit bort på Nobelvägen har BID Malmö sitt kontor.



Hjalmar Falck, verksamhetschef på BID Malmö

– Vi blev kontaktade av förtvivlade ägare som inte kunde sälja sina lägenheter. Det var fina lägenheter i välskötta fastigheter, men folk googlade på området och tackade nej, säger Hjalmar Falck, verksamhetschef för BID Sofielund och BID Möllevången.

Syftet är att med gemensamma ansträngningar av fastighetsägare och lokala verksamheter skapa tryggare områden.

– När vi drog igång 2014 var vi noga med att vi måste nå alla boende i området. Då är det viktigt att vi får in bostadsrättsföreningarna också, säger Hjalmar Falck.

De privata fastighetsägarna står för de största kostnaderna, just för att också få in bostadsrättsföreningar i BID. Brf Sevedsgården är en av dem.

– Om man hjälps åt och vänder en negativ trend kan man också öka värdet på fastigheterna. Det är viktigt för att alla ska kunna känna stolthet över sitt område.

Sedan starten har BID fokuserat på att städa upp i området, både fysiskt genom att plocka skräp och ta bort klotter. Men även genom att rensa bort de värdar som lät hus förfalla.

– Vi hade flera slumvärdar här och vi drev några fall till Hyresnämnden där vi vann ett. Pressen blev stor för de andra så många av dem lämnade området, säger Hjalmar Falck.

BID jobbar även med trygghetscertifieringar och med att gynna det lokala föreningslivet.

Den senaste trygghetsmätningen som publicerades under hösten visade på en positiv trend för södra Sofielund där Seved ingår, och det gemensamma engagemanget pekas ut som en av orsakerna.

– Runt 2017 – 2018 svängde trenden helt och lägenheter kunde säljas igen. Priserna stiger nu i samma nivå som i resten av Malmö, säger Hjalmar Falck.

FAKTA BID

BID står vanligtvis för Business Improvement District. Det har sitt ursprung i samverkansorganisationer i Kanada på 1960-talet. BID syftar till att skapa en organiserad samverkan mellan olika aktörer i ett område.

Bokstäverna i BID Malmö står dock för boende, integration och dialog. Processen bygger på samverkan mellan boende, föreningslivet, myndigheter och forskning. I andra länder finns ofta en BID-lagstiftning. I Sverige bygger det dock på frivillig medverkan.

Källa: BID Malmö, BID i Sverige

tricket för Seved



Pia Lamberth, styrelsordförande, och Vesna Suvic, styrelseledamot, i BRF Sevedsgården. De trivs i området. Buskörningarna runt torget har slutat sedan gatorna stängdes av på sina ställen.

I en källarlokal i föreningen håller en biljardförening till. Medlemmarna brukar hänga på låset och är en del av gemenskapen, berättar Pia Lamberth.

Har det blivit bättre här?

– Ja det tycker jag. Det går långsamt, men det går framåt. BID har initierat mycket och det är bättre standard nu. Om du minns det huset som syns där, balkongerna var alldeles rostiga, säger Pia och pekar mot en byggnad snett över torget.

Just det huset tillhörde en av de så kallade slumvärdarna, innan det togs över av stadens kommunala bostadsbolag.

– Jag gillar att bo här för att det är folkliv. Torget används verkligen och på sommaren umgås folk där. Det är liv och det är jättehärligt, säger Pia Lamberth. ■



Sevedsplan beläget i Sofielund i Malmö.

Framtidens elmarknad – vilka är trenderna?

I dag översköljs vi av larmrapporter om skenande elpriser, elbrist och braskande rubriker om internationella elkriser. Ovanpå det har vi klimatkrisen. Osäkerheten kring tillgång och pris på el verkar större än någonsin. Hur ska vi navigera i detta nya energilandskap?

TEXT : TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** UNSPLASH



Fler förnyelsebara energikällor innebär större svängningar i elproduktionen.

Max Åhman är docent vid Lunds universitet och arbetar bland annat med att analysera de långsiktiga förändringar som klimatpolitiken framkallar inom energi-, industri- och transportsektorerna. Han menar att panikstämningen är överdriven och att dagens extremt höga elpriser främst beror på en snabbt ökande efterfrågan på el från en industri som går för högtryck. Samtidigt har Ryssland skurit ner på sina gasleveranser till EU och dyra utsläppsrätter pressar också upp priserna. Han tror dock att priserna håller på att dämpas och att vi till och med kan få se lägre elpriser framöver. I alla fall från och till.

– Svängningarna på elpriserna, det vill säga tillgången på el, kommer att bli allt större. Mycket på grund av förnybara energikällor som vindkraft, säger Max Åhman.

Men sett över längre tid kommer elpriserna i genomsnitt över ett år att vara ganska konstanta. De fasta nätkostnaderna kommer dock att öka, det blir en gradvis förflyttning från rörliga till fasta kostnader. En mer ojämn tillförsel av el innebär också andra utmaningar, berättar Max Åhman.

Det handlar inte bara om att spara effektuttag utan att också att hushålla bättre med effekten. Exempelvis att alla inte laddar sin elbil samtidigt.

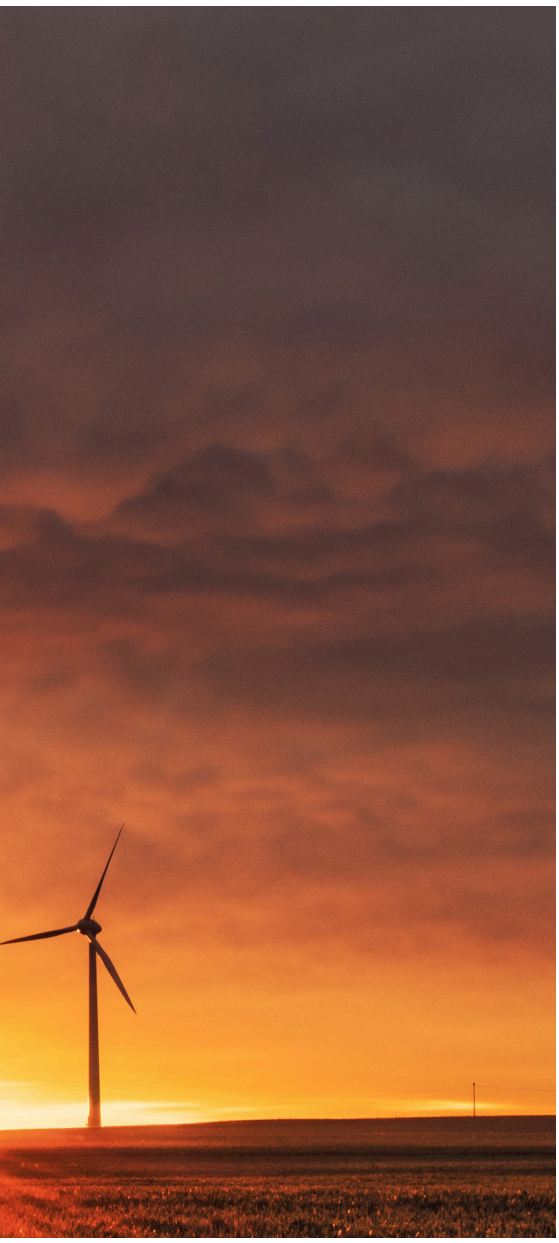
– Just nu ser vi hur en marknad för effekthushållning håller på att växa fram, säger han. Det handlar om hur vi kan lagra energi och jämna ut efterfrågan så att vi undviker extrema toppbelastningar i nätet. Redan idag får man i Tyskland bidrag för att installera batterier för energilagring. Det kan också handla om smart teknik som AI. Toppar i efterfrågan kan kapas genom att industrier anpassar sig eller att värmepumpar eller ventilationsanläggningar stängs av under en timme.



FOTO: Privat

Max Åhman, docent vid Lunds universitet.

I framtiden kanske våra kylskåp stängs av några minuter då och då. ■



Så ska styrelsen tänka vid gröna energi investeringar

Tydliga, begripliga och uppdaterade stadgar gör styrelsearbetet lättare och underlättar kommunikationen med medlemmarna. Stadgarna bör förtydliga var gränsen går mellan föreningens ansvar och medlemmens.

Bergvärme, solceller, smarta termometrar eller varför inte varmluftsväxlare? Hur en förening ska tänka och vad som är bästa valet när det kommer till gröna energialternativ är inte helt enkelt. Borätt har frågat experterna om råd.

Den som tror att det finns ett enkelt svar på frågan kommer dock att bli besviken. Enligt Björn Laumert, professor i energiteknik vid KTH, finns det inga supergenerella svar.

> Det är inte säkert att man har ett tak som lämpar sig för solceller.

Vilken lösning som passar bäst beror inte bara på var i landet du bor, utan skiljer sig även åt från hus till hus.

– Men det är nästan alltid lönsamt att installera solceller på taket. Det är en sådan sak som man med skattereduktioner oftast kan tjäna in på tio års sikt, säger Björn Laumert.

Endast solceller täcker nästan aldrig hela elbehovet. Energikonsulten Willy Ociansson menar också att solceller inte alltid är den bästa lösningen.

– Det är inte säkert att man har ett tak som lämpar sig för installation av solceller, säger han.

Om taket har sedum på ytan, takytan är upphackad eller vetter mot norr är det inte säkert att solceller bör prioriteras. Men om det fungerar är det även viktigt att det blir rätt teknikval och korrekt installerat.

– Först ska det beräknas hur stor anläggningen bör vara, hur mycket den ska generera och exakt hur den ska installeras. Efter det begärs offerter in av företag med goda referenser.

Blir det fel kan det i stället bli en dyr och ineffektiv affär. Vilka andra metoder som lämpar sig för en särskild fastighet varierar också.

– Har man till exempel redan en vind med 50 centimeter isolering ska man inte lägga på mer isolering, säger Willy Ociansson.



FOTO: Privat

Björn Laumert, professor i Energiteknik vid LTH.

Drar det däremot kallt genom otätheter i klimatskalet på vinden så kan det vara värt att täta den och på så sätt spara värme.

Att gå in och isolera i väggar är, enligt Björn Laumert, annars svårt i redan existerande hus.

– Man kan fundera på om det är värt att investera i bergvärme, men det är inte helt enkelt. Om det är bra eller inte beror väldigt mycket på omständigheterna.

Om en förening funderar på bergvärme så ska de först ta in offerter och

– Tekniken är fortfarande väldigt komplicerad men det bedrivs försöksprojekt bland annat i Malmö och Uppsala. Sedan måste det ju skapas en marknad för detta, säger Max Åhman.

Han ser till exempel på sikt möjligheter till att större bostadsrättsföreningar går samman och investerar i batterier för att lagra el och därigenom jämna ut effektuttaget, men han framhåller att föreningarna då måste få betalt för detta. Utmaningarna är många, men det svenska elsystemet tillhör de mest leveranssäkra som finns. Det måste bara till en ökad medvetenhet såväl om hur vi konsumerar och sparar el som hur vi hushållar med den.

jämföra med fjärrvärmeavtalet. Offerten grundas på ett antagande av elpris med utgångspunkt i vad priset brukar ligga på.



FOTO: Privat

Willy Ociansson Energikonsult.

I Sverige har det historiskt sett varit relativt lågt, problemet är om elpriserna stiger för då kommer även kostnaden för värmepumpar att öka.

– En sak som oftast brukar vara lönsamt är en frånluftsvärmepump, säger Björn Laumert.

Den cirkulerar luft i huset och överför värme från en kall till en varm plats. Driftskostnaden är låg och när huset är uppvärmt så kan man på så sätt värmeväxla luften.

Smarta termostater har även kommit in på den svenska marknaden. De reglerar inomhustemperaturen för optimal effekt. Kan de vara ett bra alternativ?

– Bara om de kan förbättra styrningen av värmeanvändningen. Ibland kan det ge något, men inte alltid, säger Björn Laumert.

När marknaden översvämmas av lösningar och företag som vill sälja dem kan det vara svårt för en bostadsrättsförening att avgöra vad de ska satsa på.

– Det är ren djungel faktiskt och det är lätt att hoppa i galen tunna. Det finns mängder av olika tekniska prylar att köpa. Man måste först utgå från vilket behov man har och sedan sondera terrängen.

För att veta vad som passar en förening ska man undvika säljare knutna till en specifik produkt. Följ istället experternas råd att först och främst anlita en oberoende och seriös aktör som kan inventera vad som passar fastigheten, och vad som inte gör det. ■

Steg för steg när föreningen installerar ny grön teknik:

– Ta in en oberoende och seriös konsult som går igenom fastighetens olika behov.
– Ta in offerter, var noga med att företaget har koll på lokala förutsättningar.
–Skriv ett detaljerat standardavtal.
– Ta dit en besiktningsman som går igenom arbetet efteråt.
– Betala inte i förskott utan först när arbetet är utfört.



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.

Solceller kan vara mer mindre klimatsmarta

En ny rapport har tagits fram för att reda hur hållbara solcellspaneler egentligen är. Det visar sig att klimatpåverkan skiljer sig mellan de olika typerna. Men det är inte bara själva tekniken som avgör.

TEXT : TORBJÖRN JOHANSSON

”Jämförelse av klimatpåverkan från tillverkning av olika solcellsmoduler” heter en ny rapport som tagits fram av RISE Research Institute of Sweden inom ramen för projektet Klimateffektiv solenergi. I referensgruppen ingick bland flera andra Energimyndigheten, Naturvårdsverket, Svensk Solenergi och Svenska Naturskyddsföreningen.
Rapporten siktar i första hand in sig på de faktiska klimatavtryck som tillverkningen av solcellsmoduler orsakar, men tittar också på mängden koldioxidutsläpp i förhållande till mängden producerad el – ett slags ”miljöeffektivitetsmått”.
– Vad gäller klimatavtryck handlar det mindre om teknologi och mer om vilket land solcellsmodulen produceras i, menar Christopher Frisk, forskningshandläggare för hållbar el vid Energimyndigheten. Det avgörande är den elmix som används för produktionen, i synnerhet för kiselbaserade tekniker där energiåtgången är stor.
Rapporten visar att skillnaderna är väldigt stora mellan olika länder. Klimatavtrycket är närmare tiodubbelt så stort i Kina som i Europa. Samtidigt är Kina helt dominerande på den globala marknaden för solcellsanläggningar. Europa står för några få procent och den svenska tillverkningen är marginell. Men det finns alternativ.
Idag domineras marknaden helt av kiselbaserade solceller, de står för 96 procent av marknaden medan uppstickaren tunnfilmssolceller står för de resterande procenten. Som namnet säger är de mycket tunnare än kiselsolceller, faktiskt flera hundra gånger tunnare. Den mindre åtgången av material gör att dessa ger ett betydligt lägre klimatavtryck. Dessutom är de formbara och kan integreras in en takbeläggning till exempel. Men hur står de sig då det gäller verkningsgrad och livslängd i jämförelse med kiselbaserade produkter?
–Tunnfilm är ju bara ett samlingsnamn för helt olika typer av teknologier, de mest beprövade är Kadmiumtellurid (CdTe) och CIGS. De har en livslängd som närmar sig kisel, cirka 25 till 30 år, säger Christopher Frisk. Under riktigt bra förhållanden så skulle solcellspaneler kanske kunna hålla uppemot 50 till 60 år även om verkningsgraden förstås avtar med tiden. Teknologin utvecklas snabbt och vi har egentligen inget facit än. Verkningsgraden är dock något högre för kiselbaserade solcellspaneler så rent generellt är kisel något mer effektivt i nuläget, men lämnar betydligt större klimatavtryck.
Utvecklingen går fort och mängden olika tekniska lösningar gör att det är svårt att överblicka marknaden. Christopher Frisk menar dock att man ur klimatsynpunkt kan slå fast en sak:
– Vill man som bostadsrättsförening



Christopher Frisk, forskningshandläggare för hållbar el vid Energimyndigheten.
Foto: Privat

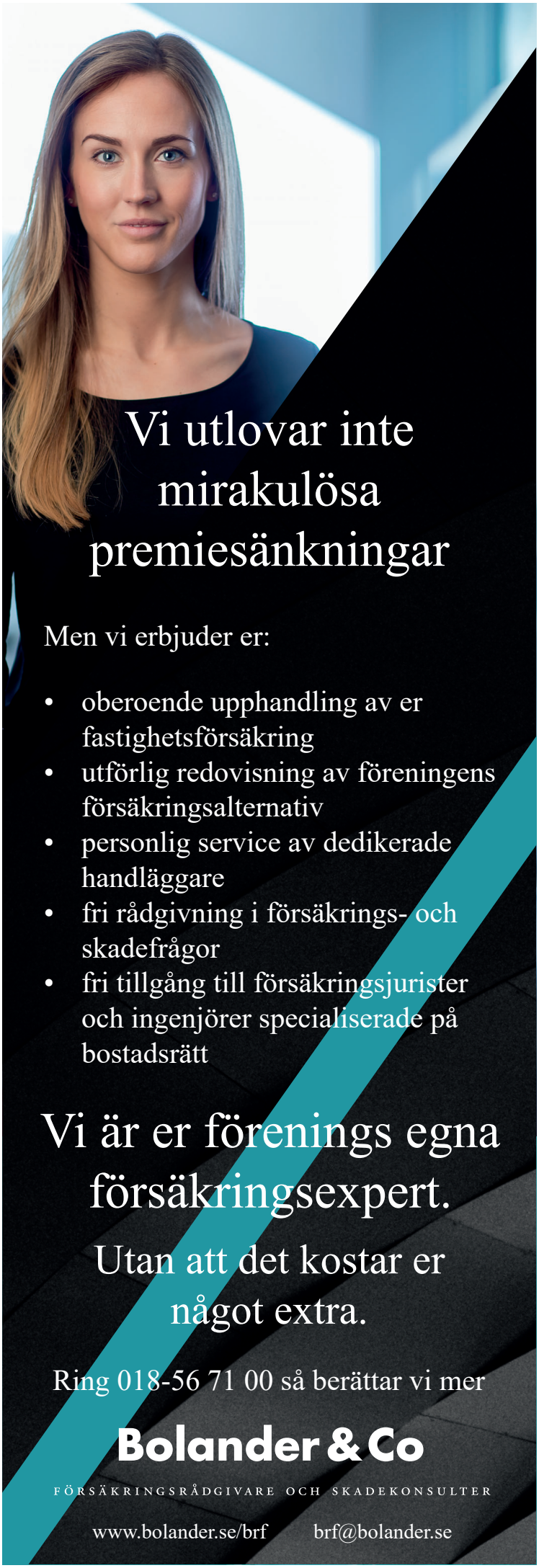


Var solcellerna kommer ifrån, är oftast viktigare än vilken teknik de är gjorda med.

eller



vara klimatsmart idag så handlar det främst om att försöka välja en solcellspanel som producerats i ett land med en bra elmix, alltså där el produceras med lägre klimatpåverkan. Det blir i dagsläget dyrare. Men på EU:s kommissionsnivå pågår arbete med att införa tullar baserade på klimatavtrycket, vilket kommer att göra europeiskt tillverkade solpaneler mer konkurrenskraftiga. ■



En brf som är självförsörjande på el

Kan en bostadsrättsförening bli självförsörjande på el? Det undersökte Daniel Månsson, docent i elelektronik vid KTH, med hjälp av en förening i Hudiksvall i ett nyss avslutat forskningsprojekt.

TEXT: METTE CARLBOM

Ökade möjligheter att lagra energi och en växande marknad för sol- och vind låg bakom forskningsprojektet ”Optimering av självförsörjande mikronät med energihub” som avslutades tidigare i år. Utgångspunkten var en ombyggnation och tillbyggnad av en mindre bostadsrättsförening i Hudiksvall.

Där undersökte Daniel Månsson hur el- och värmesystemen kan dimensioneras och optimeras på bästa sätt för att kunna skapa en egen självförsörjande elhub. Tanken var att föreningen skulle ha solceller, bergvärme, värmeåtervinningssystem, ett värmelager, stationära batterier samt elbilar som även de fungerar som batterier.

Så kan en förening bli självförsörjande på el?
– Ja under de flesta av årets dagar skulle det kunna gå, men när det blir jättekallt eller mörkt är det svårare, säger Daniel Månsson.
När soltimmarna var få var det svårt att få elen att räcka till.
– Värmebehovet fördubblades när det var som kallast. Så har man ett större värmebehov blir det svårare. Jag har svårt att tro att det funkar längre norr upp i landet utan tror att gränsen går där någonstans, säger han.



FOTO: Privat

Daniel Månsson, KTH.

Men även för föreningar söder om Hudiksvall finns det en hake. För trots att projektet visar att det går att genomföra med kommersiella system så är i nuläget produktionskostnaderna för höga.
– Som det är idag är det inte riktigt klart att det är ekonomiskt försvarbart att ha batterilager. De kostar för mycket i relation till deras livslängd. Det är svårt att få det att gå runt.

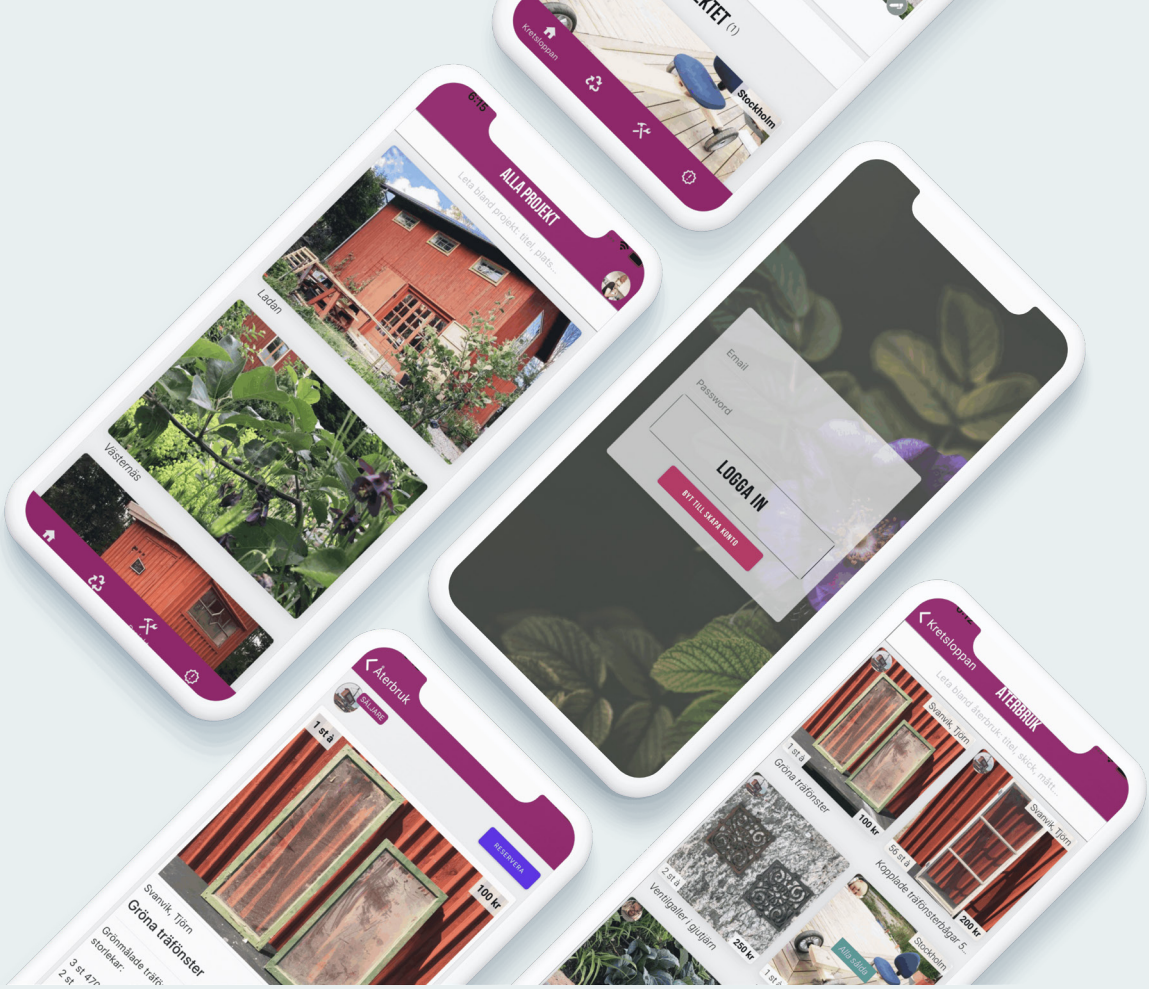
Daniel Månsson påpekar att dessa beräkningar endast gjorts på en förening, det ser annorlunda ut för till exempel nyproduktion där det blir billigare att energieffektivisera.
Tanken är att detta ska fungera som en förstudie till ett större projekt.
– En lärdom är att det finns klara fördelar att ha tittat på detta och att det troligtvis är genomförbart, säger han. ■

> ”Teknologin är just nu anpassad för Tjörn, men det fina är att kodbasen går att klona så att nya lokala varianter uppstår.

Appar för

De senaste åren har det poppat upp många appar anpassade för BRF:er. Här presenteras några av dem som har fokus på hållbarhet och engagemang.

TEXT: CECILIA ERANDER
FOTO: EGNAHEMS FABRIKEN



hållbarhet och engagemang

Appen Kretsloppan skapades 2020 för att främja lokalt återbruk på öarna Tjörn och Orust. Idén föddes av Egnahemsfabriken, en stödstruktur för socialt byggande, i samarbete med Orusts Kretsloppsakademi och med stöd av Vinnova.
– Teknologin är just nu anpassad för Tjörn, men det fina är att kodbasen går att klona så att nya lokala varianter uppstår, säger Åsa Isacson, programmerare och allt-i-allo på Egnahemsfabriken.

I Kretsloppan går det att sälja, byta eller ge bort saker. Det går också att efterlysa sådant man behöver, vare sig det är en äggkläckare eller en dörr. En stor fördel är att man kan skapa projekt, så när ett återbruk hämtas syns det i appen i vilket projekt det nu lever vidare i. Lika viktigt som det lokala återbruket är de sociala mötesplatserna. Människor åker verkligen och hämtar saker och träffas i verkliga livet.
–Alla som är intresserade av att ta tillvara på sin bygds kollektiva resurser är välkomna att samarbeta med oss, säger Åsa Isacson.

Nu ska buggar fixas och ett nytt interface släppas inför version 2.0 av Kretsloppan.

Tmpl är en annan app med hållbarhetsfokus, men här samlas allt som berör boende under samma tak. Här bokas utrymmen som tvättstuga och gym, det bjuds in till sammankomster och saker kan köpas och säljas i grannskapet. Det går även att beställa varor och tjänster som mat eller hundpassning.
Vill du kunna överblicka vilka transportalternativ som finns tillgängliga är EC2B-appen ett altrenativ, vare sig du vill ta bussen, boka en lådcykel eller hitta närmaste lediga bilpoolsbil.
Local Minds är en app som ska hjälpa vid bristande engagemang, något som är ett problem för de allra flesta föreningar. Detta märkte Patrik von Berlepsch när han gick med i sin styrelse.
– Jag började luska i problemet med lågt engagemang och insåg att det är väldigt utbrett, säger han.

Patrik von Berlepsch kommer senast från appen Karma, där man kan köpa överbliven mat, och den modellen han tar tagit med sig till Local Minds.
– Karma har lyckats skapa en win-win modell och det är det vi försöker skapa nu också. Både föreningen, medlemmen och jorden vinner på att vi utnyttjar våra lokala resurser bättre.
Local Minds fungerar som ett belönings-system som låser upp belöningar i form av till exempel presentkort eller välgörenhetsdonationer.

Föreningarna finansierar belöningarna och bestämmer själva vilket maxbelopp de vill lägga ut varje månad.
Appen premierar aktivitet. Är du till exempel med på en städdag eller går ut med grannens hund får du ett visst antal poäng som sedan kan användas i appen Patrik von Berlepsch kallar appen för ett engagemangverktyg.
– Jag upplever att det redan finns ett grundengagemang, men att man behöver låsa upp och möjliggöra det. ■



1 HOUSEGUARD PEBBLE MINI

Den nya brandvarnaren pebble Mini från Houseguard bryter mot det traditionella utseendet med en nordisk design inspirerad av naturen. Brandvarnaren är 48 mm bred och kan monteras upp med antingen skruv eller monteringstejp.



2 GRUNDFOS MAGNA3

En högteknologisk, energisnål cirkulationspump för fastighetens värme- och kylsystem som klarar en tryckhöjd på 18 meter. Pumpen är anpassad för större byggnader och kan användas till både kommersiella byggnader och bostadshus. Den smarta pumpen anpassar inställningarna i realtid för att alltid hålla den mest effektiva nivån – och kraftigt minska energiförbrukningen. Pumpens värden kan övervakas både på pumpens skärm och digitalt via Grundfos GO fjärravläsning.









3

ORBITAL SYSTEM CIRKULÄR DUSCH

Duschsystem som återvinner 90 procent av vattnet, och sparar 80 procent av energiåtgången, världens första cirkulära duschsystem, som företaget själva säger.

Duschen kan installeras i befintligt badrum utan att påverka tätskikt eller dra om rör. Företaget har använt sig av befintlig renings- och sensorteknik för att skapa duschsystemet.



I den digitala kontrollpanelen kan du se hur mycket vatten du har sparat.

4

SALTO SYSTEMS NEOXX HÄNGLÅS

Hänglås för utrymmen som kräver extra säkerhet. Låset har ett specialhöjle som ger skydd mot slag, stötar tuff miljö och hantering. Låset har även extra skydd för att stå emot hårda utemiljöer.

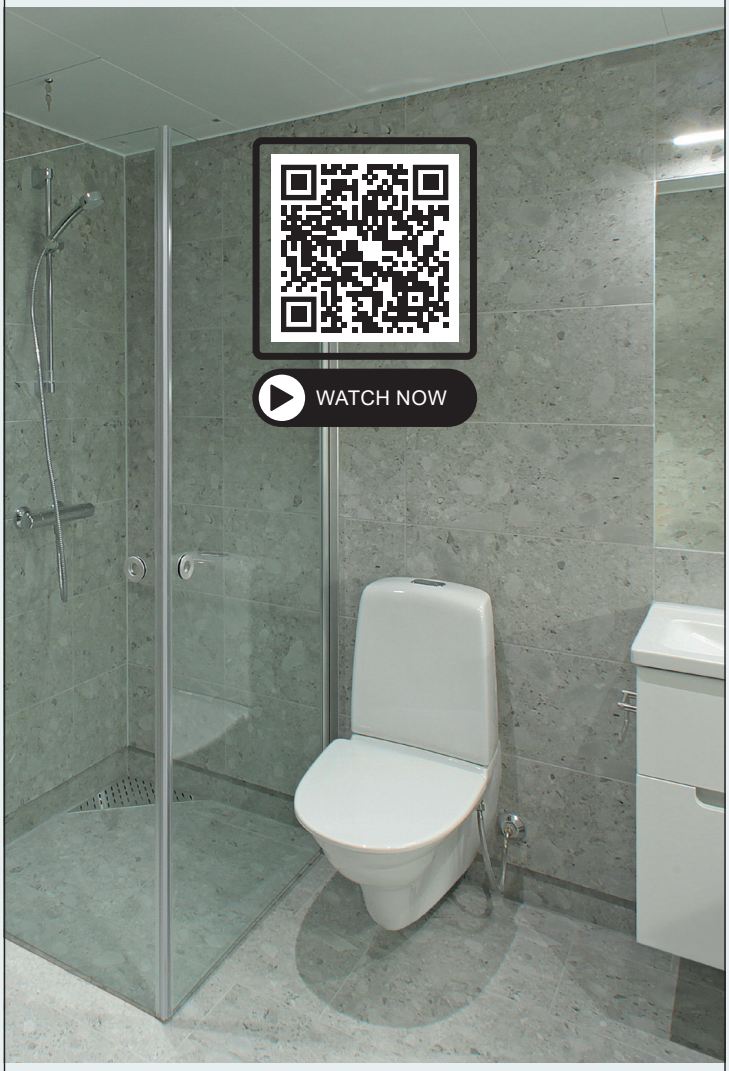
Den smarta låsmekanismen ger en säker, bekväm låsning och öppning – och säkerställer att låset alltid låses när du stänger bygeln. Användare kan öppna hänglåset med kort, tagg eller med en iOS- eller Android-smartphone.



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



Sarah Britz, chefredaktör för gatutidningen Faktum, har engagemanget för utsatta människor med sig från barndomen i och med mammans arbete med alkoholister. Hon anser att en nationell strategi måste upprättas för att minska hemlöshet så att ansvaret inte bara bärs av kommunerna. Men gatutidningen Faktum menar hon är en affärsmodell som ger utsatta en möjlighet till intäkter och att styra sin egen tillvaro.

TEXT: CECILIA ERANDER
FOTO: DANIEL GAHNERTZ

Med engagemang för utsatta med sig i blodet



SARAH BRITZ

Halkade in på Göteborgs Posten 1995 och blev fast där i 20 år. Faktum är att hon sökte sitt första jobb någonsin när tjänsten som chef-redaktör på Faktum utlystes 2015.

Märklig merit: Blev 2013 listad på Flashback som en av Sveriges 100 farligaste kvinnor på grund av sitt engagemang för romer.

Det är en nästintill religiös upplevelse när solen plötsligt spricker fram i det göteborgska grådasket vid Faktumredaktionen i Majorna. Redaktionen är ljus och luftig. Faktumförsäljaren Marie sitter vid receptionen, hon kommer gärna hit för att umgås.

– Jag har sålt Faktum länge i Haga. Där har jag stammisar och känner mig trygg, säger hon.

En del försäljare har sålt tidningen i 20 år och hållit sig hyfsat jämna med missbruket. Andra gör det för den sociala biten. När Sarah Britz började som chefredaktör för Faktum trodde hon att det främst var en ekonomisk fråga att sälja Faktum, men gemenskapen är viktigast.

– Missbruk kan minska när människor känner tillhörighet. De får inte komma till socialtjänsten, men på Faktum döms ingen, alla möts i ögonhöjd. Jag är inte rädd för högljudda påtända i kollektivtrafiken längre, det var jag innan. Alla människor är mer än sin livssituation, mer än det beroende de befinner sig i. Det värsta som har hänt här är när en kvinna kräktes på mig, det råkade dessutom vara min första dag.

Att sälja Faktum är ett sätt att komma på fötter. Sarah Britz menar rentav att Faktumförsäljarna är riskkapitalister. De investerar sina egna pengar när de köper tidningen och bestämmer själva över sin försäljning.

– Att sälja Faktum är ingen skyldighet utan en möjlighet. En del försäljare har blivit rena och fått ett boende. Och för en människa som tidigare tiggt är det stort att gå från att sitta ner i bönställning till att stå på benen och sälja en tidning.

Hon anser att människor är mer kapabla att förändra sina liv än de får möjlighet till. Det går inte bara att driva ut människor ur det offentliga rummet.

När städer växer hamnar plötsligt boenden för hemlösa och utsatta nära områden med nybyggnationer. Då blir



Den strukturella hemlösheten kan inte lösas av den som drabbas, enskilda kommuner eller fastighetsägare.

konflikter om vem som har rätt att befinna sig i det offentliga rummet.

– Det finns en linje genom mitt liv som berör utanförskap och missbruk. Min morbror dog av en överdos i Oslo, bara 37 år gammal. Jag har alltid varit intresserad av vad som ligger bakom brott och utsatthet.

Hennes mamma var under en tid sjuksköterska på alkoholpolikliniken, dit kom de alkoholister som gick på antabus om kvällarna. Sarah Britz satt där med dem i väntan på att mamman skulle sluta sitt skift.

– Boden var en utpräglad villastad och jag växte upp i villa som pappa byggt själv. Det fanns knappt några bostadsrätter och staden blev känd när man försökte spränga bort överskottet av hyresrätter utan att lyckas. Men som i alla städer fanns hyreshusområden där personer med missbruksproblematik bodde. Det är viktigt med blandade boendeformer för det motverkar utanförskap. Jag har bott i både kollektivhus och hyresrätt.

Sedan 2008 bor hon i bostadsrätt på Hisingen. När hon fotograferas i blåsten vid Älvsborgsbron, med sin franska bulldogg Lily i ett fast grepp, kan hon peka ut sin bostad på andra sidan älven. Hon och hennes man köpte femrummaren på 124 kvadratmeter på ritning 2006. Nu när de fyra barnen är utflugna och ersatts med hunden känns lägenheten väldigt stor.

– Å andra sidan har ungarna börjat återvända mellan förhållanden och studier. Vi trivs jättebra i föreningen, har solceller på taket och laddstolpar i garaget. Bostadsrätt är en bra grej för den som har råd. Det finns ett kollektivt ansvar i en brf eftersom man äger något tillsammans. Det är inte bara att köpa, man ska helst vara lite insatt också.

Enligt Sarah Britz har Sverige misslyckats fullkomligt med sin bostadspolitik. Finland har lyckats motverka hemlöshet bra genom nationella strategier och nybyggnation. Det har påvisats att bostad är bästa stödet för socialt utsatta, men Sverige följer inte den så kallade Bostad först-modellen i den mån det skulle behövas, anser hon.

Det finns två sorter av hemlöshet:
Den synliga sociala och den mer undangömda strukturella. Personer som räknas som socialt hemlösa har problem med missbruk och/eller psykisk ohälsa.

– Socialt hemlösa hamnar mitt emellan psykiatrin, kommunen och socialen.





Foton från Faktums kalender,

FAKTUM OCH HEMLÖSHET

Faktum är Götalands och Värmlands gatutidning. Försäljarna köper tidningen för 40 kronor, säljer den för 80 och behåller mellanskillnaden. Faktum arbetar för ett samhälle utan hemlöshet, fattigdom och utanförskap.

Enligt Socialstyrelsens senaste mätning år 2017 var drygt 33 000 hemlösa i Sverige, men endast de vuxna som var föremål för någon sorts social insats just den veckan räknades in. Flera grupper, som barn och papperslösa, uteslöts helt. Som mest 60 procent beräknas idag ha missbruk eller psykisk ohälsa som grund för hemlöshet.

Enligt Kronofogden blev 273 barn av med sitt hem under årets första sex månader på grund av vräkning. Det är en ökning med 28 barn jämfört med samma period ifjol och den högsta siffran sedan 2015. Idag beräknas minst 24 000 barn ha en förälder som är hemlös.

De bör betraktas som individer och inte som sin diagnos eller utifrån sitt beroende. Idag måste de vara rena för att få hjälp, men en bostad är en förutsättning för att orka ta tag i sina andra problem.

Den strukturella hemlösheten handlar om människor som inte har egen bostad för att de inte har ekonomiska förutsättningar. Denna grupp utgörs till stor del av nyanlända barnfamiljer och personer utan missbruksproblematik med skulder och betalningsanmärkningar. Eftersom gruppen oftast inte har andra problem än fattigdom faller de inte inom socialtjänstens ansvar.

– De strukturellt hemlösa är en grogrund för ett parallellsamhälle och mörkertalet är stort. Barn tvingas flytta omkring mellan otrygga boenden och kan inte göra läxorna i fred eller ta hem kompisar. Sverige är sämst på trångboddhet i Norden.

Om nyanlända söker hjälp blir de hänvisade till att flytta dit det finns boende – men där finns det sällan jobb.

– I Filipstad river allmännyttan bostäder med argumentet att den kommunala kassan inte klarar av fler med försörjningsstöd. Den strukturella hemlösheten kan inte lösas av den som drabbas, enskilda kommuner eller fastighetsägare. Det råder bostadsbrist och även om det byggs mycket nu så har den här gruppen inte råd att bo där. Barnen som valsar runt riskerar att hamna i kriminalitet. Det måste finnas jobb och billiga bostäder så föräldrarna kan försörja sina barn och skapa sig ett tryggt liv, säger Sarah Britz.

Kring jul är det särskilt viktigt med extrainkomster eftersom många försäljare blir drogfria som äldre och vill köpa julklapp till barnen de försummat i många år. Varje jul släpper Faktum sin uppskattade kalender, i år heter den Livsvisdom och varje försäljare får komma med ”orden dom viskar till sig själva när det blåser motvind i livet”, som den ALS-sjuke exmunken Björn Natthiko Lindeblad skriver i förordet. ■

Fem snabba...

till Dan Hasson, som forskar på hövlighet vid Karolinska Institutet



Du forskar om hövlighet – varför är det viktigt?
– Det korta svaret är att hövlighet ger en rad positiva konsekvenser, medan ohövlighet ger negativa konsekvenser. Det betyder mer än vad många tror – hövlighet bygger på empati för andra och på att man har för avsikt att göra gott.

Vad gör hövliga grannar för trivseln?
– Är vi hövliga mot grannarna främjar vi trygghet, kreativitet och samarbetsanda. I en bostadsrättsförening känner sig medlemmarna bekvämare med att prata om vad som behöver åtgärdas och det bli lättare att hitta gemensamma lösningar på problem. Ohövlighet hämmar dialog och det blir obehagligt att möta människor som man har dålig relation till.

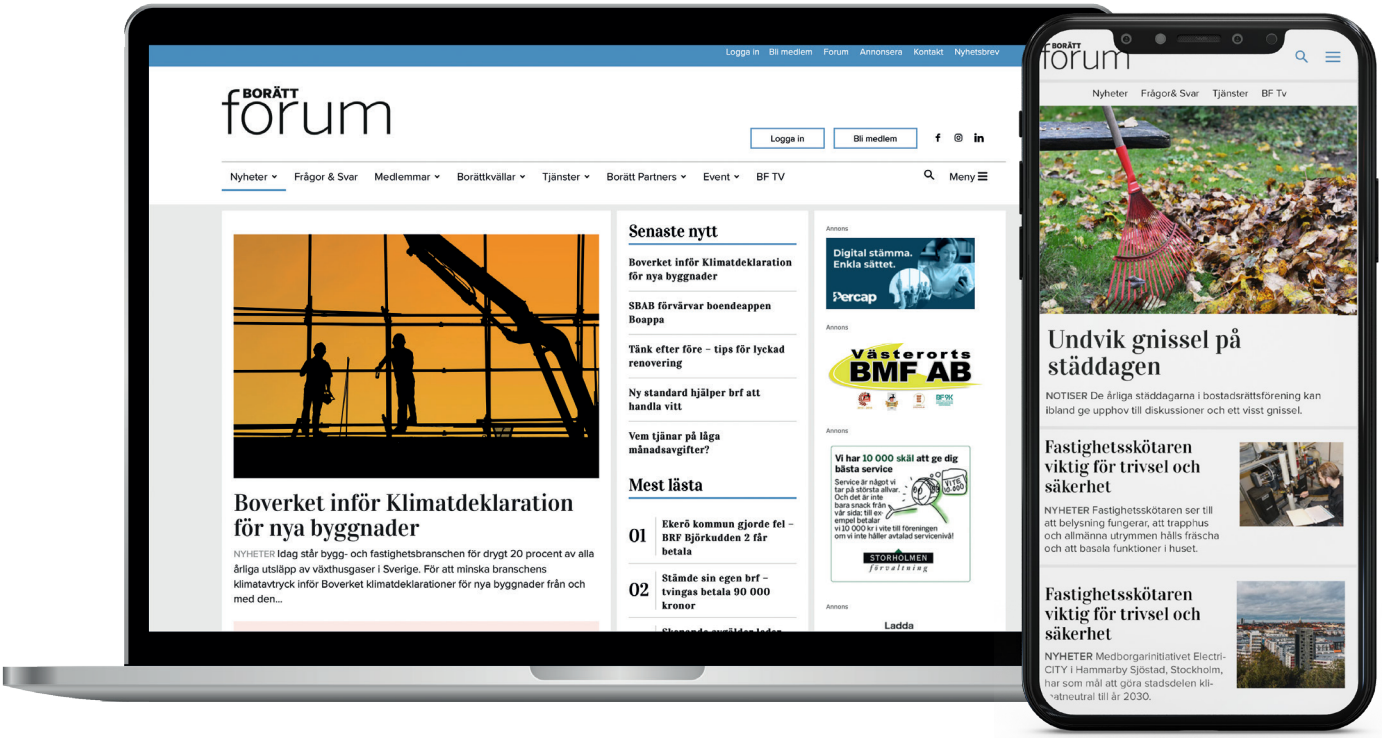
Hur kan styrelsen sätta tonen?
– Genom att etablera beteenderegler. Strategin beror på vad man vill uppnå, men kan exempelvis fokusera på hur och i vilken form man ska ta upp problem och regelöverträdelser med varandra. Utgångspunkten bör vara en välvillig tolkning av situationer och att den som till exempel sorterat sopor fel inte menar illa, utan snarare kanske behöver vägledning.

Vad gör man om man får otrevliga eller hotfulla svar?
– Om man uppfattar någon som ohövlig är det lätt att få en känsla av berättigande, och anse sig ha rätt att svara med samma mynt. Man ser ett behov av att försvara sig och rättfärdigar därmed att uppföra sig illa tillbaka. Dåligt beteende ska inte tolereras i en bostadsrättsförening, men strategin för att skapa bättre stämning beror på situationen. Förhållningssättet och hanteringen bör skilja sig åt om det är en dement gammal dam, en snedtänd narkoman eller bara någon som inte är lagd för småprat.

Till sist:
– Tonen i huset är i mångt och mycket ett ansvar för styrelsen. Hövlighet befrämjar engagemang och gör det lättare att samarbeta och vara kreativ i föreningen.

Läs allt på hemsidan.

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



Så här gör du för att logga in:

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

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Hur har har ni skapat engagemang i er förening?

"Man måste ha en engagerad valberedning och vara tydlig med information. Vi sliter rätt hårt med valberedningen, men jag tycker det är oerhört viktigt att det är bra människor i styrelsen. De förvaltar ju våra bostäder och stora kapitalsummor."

“Jag och en annan valberedningsperson skrev ett informationsblad kring vad det faktiskt innebär att äga en andel i en brf och varför det är viktigt att folk engagerar sig, sen gick vi och knackade på hos alla och lämnade det samt även knackade på inför stämman bara för att ”påminna” om att den strax skulle börja.”

“Våran förra valberedning knackade dörr och satte sig ner och pratade med folk. Kommer man väl in i hemmet så kan man ta reda på vad folk vill ha i föreningen och inspirera dem till att agera. Vi fick ihop en helt ny styrelse och nu är det massa kul grejer på gång som gör att ännu fler vi vara med och engagera sig i föreningen.”

“Gör samvaron i föreningen trevlig, mysiga städdagar med fika och korvgrillning med mer. Se också till att det finns utrymme för idéer för fastigheten, att medlemmar känner sig lyssnade på. Vi gick från att vara en brf med endast sex pers på stämman till en med sju pers i styrelsen.”

“Fester är ju en bra grej. En av de roligaste vi haft som inte kräver att man har en gemensam festlokal var en nyårsfest där vi åt och drack något litet av varje"

Jag bor i en BRF som också är ett kollektivhus med gemensam trädgård och storkök där vi turas om att laga mat åt varandra 5 dagar i veckan. Det skapar förstås en tätare gemenskap där alla känner varandra. Sen betyder det väl kanske inte automatiskt ökat engagemang men till viss del så.”

“Premiera närvaro och ge de som deltagit på gårdsdagar en avgiftslättnad i december.”

Bredband2

Är tiden knapp och beslutet svårt?

Att välja internetlösning till bostadsrättsföreningen behöver inte vara en tidskrävande och komplicerad historia.

Med Bredband2:s experter på fiberlösningar till bostadsrättsföreningar får du kunskapen som behövs för att välja en stabil, snabb och prisvärd internetanslutning som täcker just ert behov.

Kontakta Axel eller någon av våra andra rådgivare på 0770 - 811 020.

Läs mer på bredband2.com/brf



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

”Våga prata om

Ett evidens- och forskningsbaserat samtalsmaterial om boende som arena för hållbar omställning testas nu av ett antal bostadsrättsföreningar. Brf Pluto i Majorna i Göteborg är en av dem. Snart startar Pluto eget ölbryggeri och deras hållbarhetsgrupp tycker att många bra reflektioner kring förbättrad hållbarhet fötts genom materialet.

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



”Att ställa om vardagen tillsammans” är en samtalsmodell för brf:er om boende och hållbarhet som utgår ifrån empiriska studier av bostadsrättsföreningar. Samtalsmaterialet är tänkt att inleda samtal som skapar incitament till förändring och är en del av ett forskningsprojekt på KTH.

Materialet utgörs av fyra träffar med olika teman och inleds med Tacksamhet – vad är viktigt i boendet? och avslutas med Gå vidare – hur kan vår grupp bidra i omställningen?

– Arbetet för bättre hållbarhet måste ske gemensamt och en brf är en viktig arena för att förbättra hållbarheten i och med föreningsformen och det gemensamma ansvaret, säger Pernilla Hagbert, ansvarig för projektet.

Hon menar att föreningar måste våga prata om vägen till ett resurseffektivt liv. Den teknikfokuserade frågan om energieffektiva hus lyfts hela tiden, men inte hur vi ska skapa hållbara hem.

– Om det finns en större gemenskap sörjer vi inte privilegier på samma sätt. Det har till exempel visat sig att tillgång till allmänna lokaler kan leda till att människor behöver färre privata kvadratmetrar.

Brf Pluto hoppade utan tvekan på pilotprojektet. Efter ett beslut på årsstämman skapade de i höstas en liten hållbarhetsgrupp för att undersöka hur föreningen kan hitta hållbara förbättringar gemensamt.

Plutos fasad är K-märkt och innergården är starkt iögonfallande med sina olika höjdnivåer, som om den ena delen vore en terrass. Detta beror på att huset är beläget i en backe.

– Vi gillar att umgås över en fika här, säger Joakim Forsemalm när Borätt välkomnas in på kaffe och kakor i en charmig lägenhet med en påfallande vacker sekelskifteskakelugn utan eldningsförbud. Hans sambo är i Uruguay så denna kväll är tre av fyra i hållbarhetsgruppen samlade.

Föreningen har haft delningsekonomi länge och många har valt bort tvättmaskin till fördel för den gemensamma tvättstugan, där de boende även kan dela böcker med varandra. De har också pratat om gemensamma frysboxar i källaren och ett gemensamt skafferi för varor som bara används i sällsynta fall. På det viset undviks onödigt släng.

Brf Pluto är en familjär förening och många väljer att inte flytta härifrån när de får fler barn. De tycker att barnen kan dela på ett rum i stället för att familjen flyttar till villa och tvingas bli bilburna.

– Många av oss cyklar och är med i bilpooler i stället för att äga en bil. Så småningom kan det bli en egen bilpool, säger Peter Hjelm som närvarar tillsammans med sambon Oskar Tagesson.

hållbara hem”



Tre fjärdedelar av hållbarhetsgruppen samlad - Oskar Tagesson, Peter Hjelm och Joakim Forsemalm. Den fjärde medlemmen, Gabriela Jones, befinner sig vid intervjutillfället i Uruguay.

En tanke i hållbarhetens framkant är att de boende ska turas om att laga mat till varandra. Konceptet är redan en smula beprövat eftersom en granne ett tag lagade veganska luncher som man kunde prenumerera på.

– Min familj i Uruguay har haft samma kök i 20 år, Det är en kulturell grej att köket ska blåsas ut i Sverige stup i kvarten. Gemenskap i köket är viktigare än den materiella standarden, säger Gabriela Jones när vi hörs digitalt i efterhand.

”

Min familj i Uruguay har haft samma kök i 20 år. Det är en kulturell grej att köket ska blåsas ut i Sverige stup i kvarten.



Huset ligger i en backe därför är gården i två olika höjdnivåer.

Borätt får en rundtur i föreningens gemensamhetsutrymmen med festlokal, bastu och övernattningsrum som går under benämningen Hotell Pluto.
– Här ska vi brygga vårt eget Plutoöl, säger Oskar Tagesson stolt och visar ett fullt utrustat litet bryggeri.

Gissningsvis blir Pluto den första brf:en i Sverige med eget ölbryggeri. Ölet ska inte säljas, men det blir en kul variant av självhushållning på den årliga kräftskivan och andra gemensamma arrangemang.
– Vi läste i tidningen att det bästa för att komma vidare med hållbarhetsarbete är att prata om det. När vi i samma veva fick nys om samtalsmaterialet tyckte vi det var en perfekt utgångspunkt. Samtal leder till gemenskap och gemenskap leder till hållbarhet, säger Joakim Forsemalm. ■

TUBUS SYSTEM
Pipes Reborn.

VI TILLVERKAR NYA
RÖR **INUTI** DE GAMLA



Tubus System är en av Europas ledande aktörer inom relining. Med maximal effekt och minimal störning förlänger vi livslängden på era spillvattensystem med upp till 50 år. Mer information om oss finner ni på: www.tubussystem.se
Kontakt: Lina Lorentzon 031-69 61 06



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.

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

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.

Fixit!

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

iLOQ
Making life accessible

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

DAHL

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

Gullikssons El

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

DWOQ PROJECT MANAGEMENT

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

BRANDKONTORET

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

CLEANFRESH

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

cupola fire

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

ELEIKO

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

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

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

PART GROUP

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

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.

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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.

Gerox
VÄRMEPUMPAR • SOLEL • DRIFTÖVERVAKNING

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.

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 | 0771-STORHOLMEN (0771-786 746)

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: Vår förening har tre typer av uteplatser: markplan med betongplattor, balkong med cementgolv och terrass med trall. Enligt våra stadgar, se urklipp nedan, är det bara balkonggolvets ytskikt som nämns. Behöver stadgarna göras om för att täcka de tre olika underlagen eller går det att se dem som likvärdiga ur underhållssynpunkt trots att det inte står i klartext?

”28 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.
Balkong, altan, takterrass. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättsinnehavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vidare svarar innehavaren för balkonggolvens ytskikt, insidan av sidopartier, fronter och tak.”

SVAR: Vi tolkar urklippet från era stadgar som att ni bör förtydliga den delen då vi tolkar texten som att bostadsrättsinnehavaren enbart svarar för balkonggolvets ytskikt. Vår rekommendation är att ni uppdaterar stadgarna för att undvika förvirring bland medlemmarna
/Ida Sandström, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Ska föreningens försäkring alltid nyttjas vid vattenskador i en bostadsrättslägenhet? Om skadan fuktat till exempel cementgolvet under golvets ytskikt och avfuktning måste göras - innebär det då att avfuktning, skadat golv, skåp etcera ska ersättas via föreningens försäkring. Och är det därefter upp till föreningen att bevisa att den boende varit försumlig och begära ersättning för självrisken? Vad har bostadsrättstilläggsförsäkringen för funktion vid vattenskador?

SVAR: Generellt så anmäler vi skador till föreningars försäkringsbolag gällande föreningens del av skadan och de gör därefter bedömningen om skadan uppgår till självrisken.

/Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Får styrelsen själva ta ett beslut om att höja hyrorna 2-3 procent eller måste medlemmarna rösta?

SVAR: Det är styrelsen som beslutar kring medlemsavgifterna och kan därmed ta eget beslut kring höjningen utan att vända sig till stämman. Dock ska beslutet protokollföras för att höjning ska kunna genomföras.
Vill dock förtydliga att du skriver hyror men vi tolkar det som att du avser avgifterna som medlemmarna erlägger till föreningen.
Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Under vårt senaste styrelsemöte diskuterade vi vem som skulle bekosta några fönster som blivit ”dimmiga” på grund av läckage av gasen mellan rutor. Därigenom kunde det tränga in fukt som gjorde att det blev på det här viset. Jag företräder den åsikten att det är medlemmens ansvar men har funderat ytterligare. Treglasfönstren består ju av både yttre och inre material och är väl att betecknas som en enhet. En kassett liksom?

SVAR: Ja, den kan betecknas som en enhet, en kassett, men det finns även 2+1 fönster med kassett + extra fönster. Det som avgör är vad som står i föreningens stadgar.
/Lars Svingdahl, TEKNISK RÅDGIVNING, BORÄTT FORUM

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.

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El


ENTRÉ OCH FASAD


UTOMHUSMILJÖ


GARAGE

Uppgradera belysningen i vintermörkret:

Bättre, snyggare – och snålare!

Mörka utrymmen och dåligt ljus vill vi undvika! En uppdatering till modern belysning och ljussättning är alltid en väl värd och uppskattad investering.

Med modern belysning och ljussättning får hela fastigheten ett fantastiskt lyft! Professionellt upplysta ytor, utrymmen och fasader skapar trygghet och trivsamhet som uppskattas av alla. Visste du att uppdatering av belysningen efter en väl genomförd belysningsberäkning ger *mer* ljus, av *bättre* kvalité och med *lägre* energiförbrukning jämfört med tidigare?

Optimerad belysning för olika miljöer

Med LED-tekniken finns numera fantastiska möjligheter att byta ut gammal belysning mot en optimerad ljussättning som verkligen gör skillnad för olika inomhus- och utomhusmiljöer. Moderna armaturer och ljuskällor ger mer och bättre ljus, men förbrukar avsevärt mindre el än tidigare belysning. Man kan därför minska antalet armaturer och ändå uppnå önskad eller kravställd ljusnivå. På så sätt sparar man både energi och kostnader för installation och framtida service.

Garage och förrådsutrymmen är områden som kan lysas upp för att bli tryggare och mer överskådliga medan ytor som entréer och trapphus blir trivsammare och mer inbjudande med en belysning som utformas för att lysa upp och skapa atmosfär.
Utomhus ger rätt belysning en stämningsfull miljö där ljussatta gångar, träd och buskage blir spännande blickfång. Samtidigt skapas en tryggare miljö med färre mörka vrår.

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



Jimmie Allen – *Projektledare belysningslösningar, Gullikssons El, Stockholm*

Passa på att boka belysningskonsultation!

Hos Gullikssons El har vi kunnandet och erfarenheten av att optimera belysning för olika typer av fastigheter och miljöer. Med utgångspunkt i fastighetens eller utrymmets funktion, ändamål och förutsättningar beräknar vi och ger förslag på belysningslösning där armaturer och ljuskällor skapar en helhet med optimerat, väl avvägt ljus. Med hänsyn till totala kostnader och miljöpåverkan beräknar vi också produkternas livscykelkostnad (LCC).
En belysningslösning från Gullikssons El är säker, genomtänkt och kostnadseffektiv.
Vi projekterar och installerar alltid med helhetsansvar från vår sida, för din trygghet!



På köpet under december och januari:

Belysnings-konsultation och LCC-kalkyl

Passa på att uppgradera belysningen nu när det är som mörkast!
I samband med beställning och installation bjuder Gullikssons El på konsultation med belysningsberäkning och livscykelkalkyl (LCC) på valda produkter.

Gullikssons El levererar kompletta, genomtänkta och säkra belysningslösningar och installationer i alla typer av fastigheter. Givetvis har vi de behörigheter som krävs och vi arbetar med utvalda marknadsledande produkter och leverantörer.
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

GE **Gullikssons El**



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. I en bostadsrättsförening vill stämman besluta om en stadgeändring. Vilka majoritetskrav krävs, om inte alla bostadsrättshavare är överens, på de två obligatoriska stämmorna för att få igenom stadgeändringen?

A. Enkel majoritet på första stämman och 2/3 majoritet på andra stämman.
B. 2/3 majoritet på första stämman och enkel majoritet på andra stämman.
C. Kvalificerad majoritet på både första och andra stämman.

Fråga 2. Har styrelsen rätt att ta straffavgifter i en förening, t ex om en medlem inte deltar på en städdag?

A. Ja, om det står i stadgarna att styrelsen får det.
B. Nej, styrelsen får aldrig ta ut straffavgifter.
C. Ja, styrelsen får besluta om vilka avgifter de vill.

Fråga 3. Vilken förutsättning enligt nedan medför alltid att företrädare för en bostadsrättförening äger rätt till tillträde av en lägenhet?

A. Om det bostadsrättshavaren underlåtit att betala årsavgift
B. Om det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra
C. Om det pågår en tvist om förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.

Fråga 4. Du innehar en bostadsrätt på markplan med en uteplats som du själv möblerat och använder regelbundet. Hur kan du kontrollera huruvida uteplatsen ingår i bostadsrätten eller ej?

A. Det behöver inte kontrolleras, en uteplats med privat ingång ingår alltid som en del av bostadsrätten
B. En uteplats på markplan tillhör alltid föreningens gemensamma utrymme
C. Det går att kontrollera i lägenhetsförteckningen och upplåtelseavtalet om markytan upplåts som bostadsrätt

Fråga 5. I vilken lag föreskrivs hur kallelse till en föreningsstämma ska ske?

A. I bostadsrättslagen.
B. I jordabalken.
C. I lagen om ekonomiska föreningar.

Fråga 6. Vad är sant om inneboende?

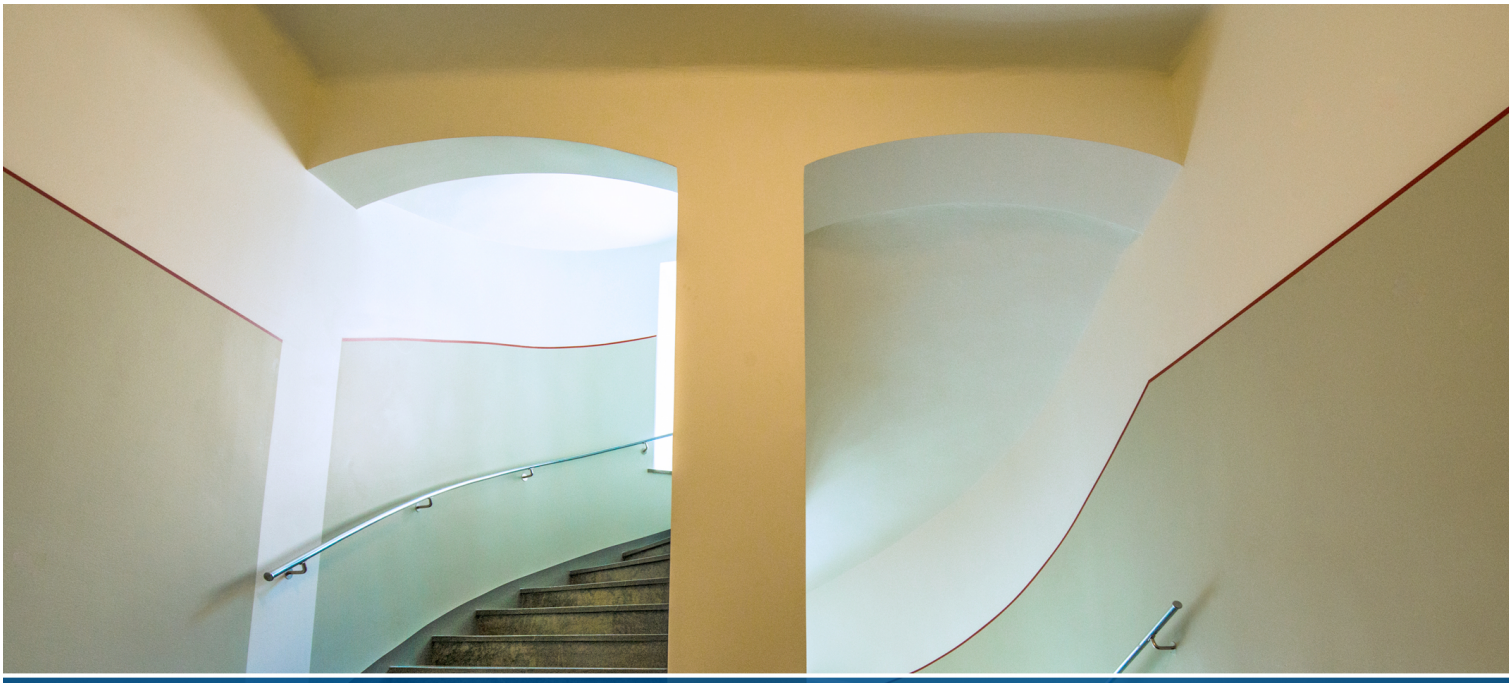
A. Tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden krävs om en inneboende ska bo permanent och folkbokföra sig på lägenheten.
B. Tillstånd från styrelsen krävs inte för inneboende men en kopia på hyresavtal måste ges in om den inneboende inte är närstående till bostadsrättshavaren.
C. Inget tillstånd eller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

Fråga 7. Var kan en köpare av en bostadsrätt överklaga om styrelsen säger nej till medlemskap?

A. Tingsrätten
B. Bostadsdomstolen
C. Hyresnämnden

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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



TOTALENTREPRENAD AV TRAPPHUS

ANNO 1994 25 år MÅLERIET SOM BRYR SIG

ANDRÉS MÅLERI

MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING
PORTRENOVERING • SÄKERHETSDÖRRAR

www.andresmaleri.se Tel. 0200 58 02 20

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskada? Vi hjälper dig!

SSG

Avfuktning • Vattenskada

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



Jour dygnet runt 020 - 100 140

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

Vad gäller – Skadeståndsansvar eller underhållsansvar?

Vår förening fick nyligen en vattenskada som berodde på att dåvarande medlem i sin lägenhet hade installerat en diskmaskin på ett felaktigt sätt. Installationen skedde för ca 6 månader sedan och bostadsrätten såldes innan vattenskadan inträffade. Föreningen har fått kostnader för att torka vattenskadan i golvbjälklaget, men även för nytt golv i lägenhetens kök. Vi har begärt ersättning från den nya medlemmen, men hon vägrar och hänvisar till den förre medlemmen. Vad gäller?

Här handlar det, som så ofta, om två olika slag av ansvar: skadeståndsansvar respektive underhållsansvar. Det är tyvärr vanligt att dessa två begrepp blandas ihop, vilket gör att man ofta kommer till fel slutsatser.

Skadeståndsansvar. De allmänna skadeståndsrättsliga reglerna finner man i Skadeståndslagen. I 2 kap 1 § sägs att den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada skall ersätta skadan. I det aktuella fallet kan man tänka sig att den förre medlemmen har ett skadeståndsansvar för föreningens skada, under förutsättning att man kan visa att han varit vårdslös när han installerade diskmaskinen och att detta är den direkta orsaken till att skadan har inträffat. Det är föreningen som har den bevisbördan, det betyder att föreningen måste kunna visa att medlemmen varit vårdslös och att detta lett till att skadan uppstått för att ha rätt till ersättning. Vanligtvis gör man detta genom att dokumentera skadeorsaken i samband med en fuktutredning.

Däremot har den nuvarande medlemmen inte gjort något vårdslöst och har därför heller inget skadeståndsansvar gentemot föreningen. Det är inte så att den nya medlemmen övertar den gamla medlemmens eventuella skadeståndsansvar när hon köper bostadsrätten.

Underhållsansvar. En medlems underhållsansvar för skador i bostadsrättslägenheten regleras i 7 kap 12 § Bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar. Huvudprincipen är att medlemmen på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. I praktiken innebär detta att medlemmen har ett kostnadsansvar för skador på lägenhetens ytskikt och fasta inredning, oavsett om hon orsakat skadan genom egen vårdslöshet eller inte. Till skillnad från skadeståndsansvar övergår underhållsansvaret för lägenheten i samma stund som hon övertar bostadsrätten.

I detta fall tycks skadan ha inträffat efter det att hon övertagit bostadsrätten, vilket innebär att hon har underhållsansvaret för det skadade köksgolvet.
Underhållsansvaret gäller dock aldrig för skador utanför den egna lägenheten och kan därför inte åberopas av föreningen för att få sina kostnader för att torka golvbjälklaget ersatta.■

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

Är du engagerad – men inte organiserad?

Många beskriver Sverige som ett land med traditioner som bygger på folkrörelser. I slutet av 1800 talet byggdes många stora medlemsorganisationer som de politiska partierna, fackföreningsrörelsen, nykterhetsrörelsen men också många bostadsrättsföreningar. Idén var att vi förändrar samhället genom att vi tillsammans bildar föreningar som driver opinion eller som idrottsrörelsen skapar aktiviteter. Hur ser engagemanget ut hos oss medborgare idag? Många av gamla folkrörelserna har minskade medlemstal. Verksamheten drivs inte längre av ideellt arbetande förtroendevalda utan av avlönade tjänstemän eller ombudsmän. Medlemsaktiviteter är inte så ofta förekommande utan organisationerna blir allt mer opinionsbildare för sina frågor. Nästan dagligen hör vi på nyheterna att föreningen XX har låtit göra en undersökning vad svenska folket tycker. Svaren förefaller påfallande ofta stämma med föreningens officiella uppfattning. En fråga jag funderar på är; om alla tycker som föreningen, varför har då de inte fler medlemmar? Är det på det sättet att former som skapades på 1800-talets för att driva engagemang och gemenskap är föråldrande och skrämmer bort medborgare från att engagera sig. Många unga hoppar av politiken för att arbetet i partiet känns stelt och har långsamma processer. Vi som är skolade i föreningslivet med ord som votering, acklamation, tolkning av stadgar, tid för motionsinlämning justering etc., upplever detta som viktiga ord och verktyg. För andra upplevs det snarare som en blandning av sömnsjuka och tristess.

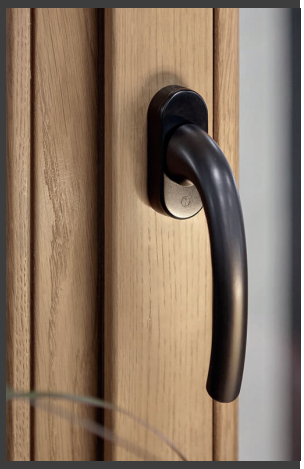
Den rörelse som klarat sig bäst är idrottsrörelsen, då den lägger sin kraft på själva idrottandet. Självfallet finns det formalistiska möten inom idrotten men den märker tex inte fotbollslaget av. Har detta inneburit att vi är vi är mindre engagerade idag? Nej, det skulle jag inte säga men vi använder helt andra arbetssätt och metoder för att engagera oss. Självklart har de sociala medierna inneburit att alla kan delta i debatten utan några större formkrav – man tar ordet när man vill och framför sin synpunkt. Vill man bilda ett nätverk så gör man det utan besluta om stadgar. Idag är det snarare så att det är människors engagemang på nätet och i nätverk som driver de gamla folkrörelserna framför sig. När politikerna sliter med frågan om kolkraften ska avvecklas eller nedtrappas svarar Greta och hennes nätverk ”Bla bla bla”.

Det finns ingen lagstiftning för ideella organisationer utan de väljer sina egna arbetsformer och verksamhet. För bostadsföreningar gäller dock både bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Det innebär att folkrörelserna själva kan förändra sin verksamhet och lämna sina historiska arbetssätt om hur man ska driva och sköta verksamheten och skaffa nya arbetssätt. Tyvärr är det offentligas bidrag till föreningar ett hinder för föreningar och de politiska partierna. Bidragen har gjort att föreningarna inte längre är beroende av betalande medlemmar.

Därför blir opinionsundersökningar viktigare än medlemsmöten. Anställda ombudsmän kan fortsätta med de ritualer som finns i föreningens stadgar. Har detta någon effekt på oss bostadsrättsföreningar? Jo, vi bör också fundera på hur man kan bygga engagemang bland medlemmarna. Värsta typen av förening är den som har ett stelt årsmöte där en medlem som vill ta upp en fråga tystas ner med kommentaren – du har inte motionerat i tid. Stämman framstår mer som en högmässa än ett möte med medlemmarna. Låt det vara högt i tak och ta diskussionen. Än viktigare för att skapa ett engagemang är att medlemmarna inte bara löpande informeras, utan också att skapa exempelvis en Facebook-grupp där medlemmarna också kan kommunicera med varandra. Försök att jobba projektinriktat som en trädgårdsgrupp eller liknande, styrelsen behöver inte göra allt. I bästa fall kan min krönika vara ett startskott för diskussion i din styrelse hur man skapar engagemang hos medlemmarna. Tänk också på att man behöver inte bara vara snäll på julen, utan att det gäller varje dag. ■











EKSTRANDS®

FÖNSTER & PORTAR FÖR KUNDER MED HÖGRE KRAV

Ekstrands fönster och portar används när det ställs extra höga krav på klimatskal, design eller vid bevarande av tidstypiska miljöer. Vi hjälper bostadsrättsföreningar med unika lösningar på fönster, ytter- och innerdörrar, säkerhetsdörrar, samt brand- & ljudklassade dörrar. I storstadsregioner kan vi även erbjuda fönster och portar komplett med installation.

Läs mer på ekstrands.com eller kontakta oss för rådgivning.

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