NUMMER 3/2022 - ÅRGÅNG 38 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



VALSPECIAL

Politikerna om svensk bostadspolitik

BOSTADSMINISTER JOHAN DANIELSSON (S):

”Rätta till skevheterna på bostadsmarknaden”

HETA ÄGARLÄGENHETER HÄRLIGT +55 BOENDE **BIN**
FASTIGHETSMÄKLARE – TUFF BRANSCH STAMBYTE **SVERIGES BÄSTA BRF**

En vår full av oro

En lång tid av låga räntor och låg inflation har fått ett abrupt slut. Höga energipriser ger höga uppvärmningskostnader som belastar bostadsrättsföreningarna, samtidigt som de höjda räntorna väntas öka lånekostnaderna varaktigt.

Enligt vår senaste snabbenkät Veckans fråga planerar 75 procent av de svarande föreningarna att höja sina avgifter. Orsakerna sägs vara höjda räntor, ökade driftskostnader och att planerade renoveringar beräknas bli dyrare än budgeterat.

Både hushåll och föreningar behöver se över sina kostnader. Priserna på mat, drivmedel och andra konsumtionsvaror är kraftigt stigande.

Bostadsrättsmarknaden som under lång tid har varit säljarens marknad är plötsligt köparens. Utbudet är större än på länge, många vill sälja innan priserna faller för mycket. Så nu är det ännu mer angeläget för både hushåll och föreningar att se om sitt hus. Att de pengar som finns används klokt.

Det finns enorma pengaläckor att täppa till. Fusk, slarv och ren kriminalitet vid nybyggnation och renoveringar är vanliga. Så därför gäller högsta vaksamhet när renoveringar ska handlas upp. Kolla att de företag som anlitas har kollektivavtal och betalar sina skatter. Visst kan det kortsiktigt se ut som en bra affär att spara in på moms och kollektivavtalsenliga löner – men ingen lämnar garanti på svartjobb.

Och under projektets gång är det viktigt att kolla att fakturorna även från den välrenommerade firman är korrekta, att allt som står på fakturan verkligen har utförts och att inte samma åtgärd faktureras flera gånger.

Låter självklart – men många föreningar har bitter erfarenhet av hur en alltför godtrogen styrelse hanterat ombyggnadsprojekt.

Lättsinnets tid borde vara förbi.



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 redaktionen@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 3 ▪ 38: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

SKRIBENTER
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Mette Carlbom
Arturo Arques
Leif Hässel
Annika Gerendas
Anna Karlberg
Jan Jörnmark
Eric Rubenson

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

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 35 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.


Du behöver inte
tänka på din värme.
Låt någon av våra energirådgivare hjälpa dig att se hur ni kan energieffektivisera och på så sätt möjliggöra sänkta kostnader. Läs mer och boka en kostnadsfri energirådgivning på stockholmexergi.se/energiradgivning
Med gemensam kraft gör vi skillnad.
stockholm exergi

INNEHÅLL 3/2022











12/ Stigande räntor ger tunnare plånböcker

14/ Bostadsminister Johan Danielsson vill bygga mer

17/ Valspecial: Hur politikerna tänker kring bostadspolitiken

22/ Arturo Arques: Öka ungas möjligheter att köpa

23/ Fem snabba med valforskaren Henrik Ekengren Oscarsson

EKONOMI

26/ Leif Hässel: Ökade boendekostnader och fallande priser

28/ Nu startar resan runt brf-Sverige

30/ Radhus på höjden – ägarlägenheter allt hetare

32/ Bankinitiativet – så kan banken använda sin makt över pengapåsen

STYRELSE

34/ Dags att lämna över makt och ansvar

36/ Byggstyrelsen riggar föreningen på gott och ont

TEKNIK

38/ Kommuner skärper byggkoll

40/ Lätt gå bort sig i EMD-djungeln

42/ Trist när avloppet börjar läcka



En trygg partner till din styrelse

Otydliga upphandlingar eller felaktiga val av entreprenörer kan bli både kostsamt och besvärligt för en bostadsrättsförening. Vi hjälper er hela vägen vid den lilla eller stora entreprenaden, vid behov av servicearbete och med den löpande fastighetsskötseln.

För oss är genomförandet lika viktigt som slutresultatet.

Vi hjälper er med allt – t ex renoveringar av garage, balkonger och innergårdar, stambyten samt trädgård- och fastighetsskötsel.

STORSTADENS
ENTREPRENAD

08-410 989 04 | info@storstadens.com
storstadens.com/bostadsratt

INNEHÅLL 3/2022







LIVET

46/ Bin ger bra surr i föreningen

48/ Prima liv i seniorbrf:en

54/ Tuff verklighet för mäklare

60/ Quiz

61/ Mingel - Borätt firade våren och festade in sommaren

63/ Skadefrågan

67/ Krönikan - Bostadsrätterna räddade innerstäderna



Den nya generationens släckare PrestoNevo är en brandsläckare med total avsaknad av miljö- och hälsoskadliga kemikalier, exempelvis PFAS. Det är vår definition av miljöanpassad vätskesläckare. Släckmedlet består enbart av avjoniserat vatten.

Genom den nyutvecklade teknologin i brandsläckaren bildas en vattendimma. Detta mångdubblar kyleffekten och åstadkommer en atmosfär för effektiv släckning vilket gör att brandsläckaren kan släcka både el- och fettbränder och ersätta traditionella skumsläckare i flera miljöer. PrestoNevo är helt enkelt en av våra hållbara innovationer för kommande generationer.

Släck hållbart! Läs mer på presto.se

Presto®



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

Rekordhögt antal lägenheter till salu på Hemnet

I slutet av maj noterades rekordhöga siffror gällande publicerade lägenheter på Hemnet samtidigt som bopriserna sjunker.

– Sannolikt har det ett samband. Sådana här mönster brukar också bli tydliga vid händelser som påverkar bostadsmarknaden radikalt, säger Erik Holmberg, analytiker vid Hemnet.

Drygt 15 000 lägenheter fanns ute till försäljning på riksnivå – en siffra som var fyra procent högre än den tidigare rekordnoteringen strax innan amorteringskravet infördes maj 2016.

– Vi såg det efter att kriget i Ukraina påbörjades, likaså i början av pandemin. Sannolikt är det en effekt att när man inte vet vad som händer framöver och befarar att marknaden ska bli sämre ur ett säljarperspektiv så är det flera som kanske planerat sin försäljning och som nu skyndar på, säger Erik Holmberg.

Många bolåneaktörer har under våren valt att höja räntorna, och statliga SSAB har i en ny prognos lyft att bolånetagare kan vänta sig normalräntor kring fyra procent när reporäntan väntas toppa på 2,0 procent i februari 2024.

– Traditionellt sett är maj en intensiv månad på bostadsmarknaden innan semesterstiltjen slår till. De nya förutsättningarna kan därför ändra spelplanen för marknadens aktörer, menar Erik Holmberg.

Med högt tillflöde och ökat utbud så får vi en viss förändring. Om det tidigare varit säljarnas marknad så kommer man nu att ha mer konkurrens och vi får mer av vad man ska säga är köparnas marknad. Då blir det viktigt för säljarna att ha realistiska förväntningar, då man i de flesta fall inte kan förvänta sig bud som ligger på de rekordnivåer vi såg tidigare i år.

✔ CLEANFRESH 2014 AB

Vi erbjuder bl.a.
Trappstädning garagestädning

Vi är måna om att kunna erbjuda högsta kvalitet och precision och riktar oss därför främst till brf:er på Östermalm, med närhet till vårt eget kontor.



Storholmens kunder får specialerbjudanden!



Valhallavägen 135
Tel: 08-12 14 78 73
www.cleanfresh.se info@cleanfresh.se
Vi lämnar alltid garanti på städningen.
Företaget innehar F-skattsedeln och Transporttillstånd.



Boräntor kring 4 procent det nya ”normala” enligt SBAB

Riksbanken väntas höja reporäntan med 0,25 procentenheter vid samtliga beslutstillfällen i år. Bolånetagare bör därför förvänta sig normalräntor kring 4 procent framöver. Det är några av slutsatserna i SBAB:s rapport Boräntenytt nr 3, 2022 som publicerades i slutet av maj.

– Vi förutsåg tidigt Riksbankens höjning av reporäntan i april. Jämfört med en del andra prognosmakare, men även räntemarknaden i stort, tror vi dock nu att reporäntan kommer att höjas något långsammare, om än lite mer än i Riksbankens senaste prognos, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.



Byggstölderna minskar för första gången på fem år

Där det byggs mycket stjäls det också mycket. Mest åtråvärt är arbetsställningar och vitvaror men även dörrar, dörrfoder och aluminium. För första gången sedan 2017 märks nu ett trendbrott - förra året minskade stölderna på byggarbetsplatserna.

Varje år stjäls maskiner och material för miljarder från byggarbetsplatser. Det som stjäls är ett brett spektrum av materiel, liksom bygg- och arbetsmaskiner.

– Varje byggstöld är en stöld för mycket. Samtidigt gläds vi åt att stölderna minskar för första gången på fem år – och att vi ser färre stölder i alla polisregioner, säger Tanja Rasmusson, näringspolitisk chef, Byggföretagen.

Kostnaderna för stöldgodset är svåra att beräkna – men rör sig om miljardbelopp. Allt fler bygg- och anläggningsföretag uppger också att man tvingas kalkylera med stölder i samband med anbud.

– Våra medlemsföretag är trötta på miljardsvinnet. Tuffare kontroller håller tjuven borta, säger Tanja Rasmusson.



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



Skenande byggkostnader och brist på byggmaterial

Byggkostnaderna skenar. Det är betong, stål och trävaror som står för de största prisökningarna. Det är den största uppgången i byggkostnadsindex på 40 år. De snabbt ökande byggkostnaderna kommer att påverka byggtakten negativt. Med stigande räntor och dyrare byggmaterial blir det allt svårare att få kalkylerna att gå ihop.

– Byggmaterial, drivmedel, elkraft och transportkostnader är en följd av de prishöjningar som vi har sett de senaste månaderna. Råvarubrist och global efterfrågan hänger ihop med den oroliga tid vi lever i nu, säger Jonas Jonsson, handläggare och statistiker på byggkostnadsindex, SCB.

Inom byggmaterialgruppen ökade kostnaderna för armeringsstål mest med 21,6 procent. Kostnaderna för järn- och stål inklusive armeringsstål steg med 12,6 procent. Övriga byggmaterialkostnader ökade eller var oförändrade, förutom kostnaderna för vitvaror som sjönk.

Enligt Sveriges Allmännytta är situationen extrem och nu varnar de för att det blir näst intill omöjligt att bygga nya bostäder med hyror som de flesta har råd att betala.

Dessutom ökar priserna i allmännyttans pågående byggprojekt. Entreprenörerna vill i genomsnitt öka kontraktspriset med tio procent, i vissa fall är det så mycket som 30 procent.

Idag kämpar bostadsföretagen med tre problem: brist på byggmaterial som trä och cement, snabbt stigande kostnader för byggvaror – om de ens är möjliga att få tag på – och dessutom den boendes förmåga att betala hyra eller finansiera en insats.

– Det är inte en enskild fråga utan alla de här faktorerna samverkar. Företag är riskaversiva. Faran är att fler företag inte vågar gå in i nya avtal då man inte kan kontrollera prisutvecklingen, säger Tanja Rasmusson, näringspolitisk chef på Byggföretagen.

Sitter du i styrelsen i din brf?

Spar tid, pengar och höj medlemmarnas engagemang. Skaffa Boappa.

- Nå ut med viktig information snabbt
- Samla alla dokument på ett ställe
- Digitalisera era bokningssystem

Boappa är Sveriges största app för brf:er.
En trygg tjänst från SBAB.

Testa Boappa kostnadsfritt i 3 månader.

Ladda ner appen och läs mer på **boappa.se**

Download on the App Store | Google play



boappa!

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

Räntan stiger och hushållens köpkraft sjunker

Det ser kärvt ut på marknaden vad gäller boräntorna. Hushållens köpkraft sjunker i takt med att boräntorna stiger. Med det nya ränteläget kan kostnaderna komma att stiga med cirka 60 000 kr för ett genomsnittligt hushåll med två vuxna. Enligt Swedbank lägger ett hushåll i genomsnitt 28 procent av sin disponibla inkomst om de köper en bostad i dagsläget.

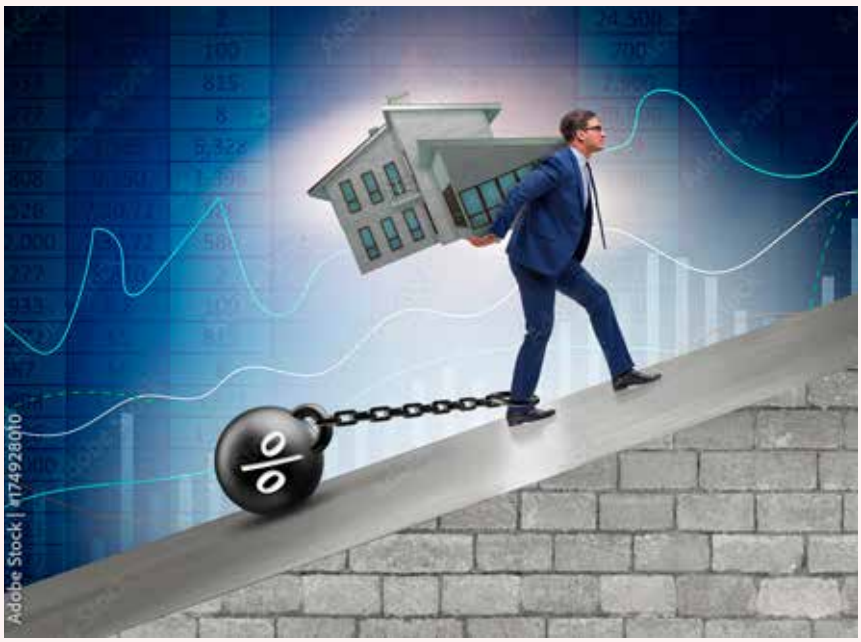
TEXT: ANNIKA GERENDAS

Det enda positiva i den mörka räntespiralen är att det börjar bli ”köparens marknad”. Ett guldläge för den hugade spekulanten med tjock plånbok som letar efter ny bostad. Utbudet på Hemnet är enormt och en viss avvaktan bland köparna har infunnit sig. De stressiga budgivningarna är över och många vill sälja nu medan köparna strategiskt inväntar det ”rätta tillfället att slå till”.

Dock ser många bostadsrättsinnehavare med höga lån dystrare på framtiden. Fler räntehöjningar är att vänta liksom högre avgifter till föreningen i kombination med inflation och prisfall på bostadsmarknaden. Det gäller att hålla hårt i plånboken.

Boräntor kring fyra procent är det ”nya normala” enligt SBAB. Håkan Lindstrand är gruppchef Bolån på Ikano Bank.

– Räntan kommer att fortsätta uppåt det kan vi vara överens om men hur mycket den kommer att gå upp är omöjligt att säga. Under de senaste tio åren har räntan varit ”onormal” därför att den har legat så lågt så länge. Vad gäller framtiden är det många faktorer runt om i världen som styr priset på pengar. Det är inte heller försent att fundera över att binda räntan eller om man har råd att chansa. Det beror på hur det ser ut i den personliga ekonomin men tåget har inte kört än.



Fler räntehöjningar att vänta i framtiden. Det blir tungt ekonomiskt för hårt belånade bostadsrättsinnehavare.

Vad ser du för scenario med fallande bopriser och stigande räntor?

– Om något radikalt händer på arbetsmarknaden och människor förlorar sina arbeten då hamnar vi i en verklig lågkonjunktur. Man får heller inte glömma att bankerna räknar på sina kalkylräntor för att låntagaren ska kunna klara en ränta på 6-8 procent. Nu kanske fler förstår varför. Det handlar om omsorg om kunden.

Riksbanken har den gångna veckan kommit med en dämpad prognos. Det är svagare prisförväntningar än tidigare. Bostadspriserna faller något i Sverige under de kommande åren som en följd av stigande räntor, höga energipriser och en svag utveckling för disponibelinkomsterna. ■

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El



- **Smidig användning och debitering via app**
- **Grön teknik-avdrag ger 50% av totala kostnaden tillbaka**

Dags att satsa långsiktigt på föreningens elbilsladdning?

Allt fler bostadsrättsägare väljer elbil. Samtidigt har det aldrig tidigare varit så fördelaktigt som nu att investera i riktigt bra och långsiktig laddnings-struktur!

Att kunna ladda sin elbil där man bor har blivit en självklarhet. En smidig elbilsvardag skapas med laddstationer i garaget eller på parkeringen, och med en genomtänkt infrastruktur kan föreningen enkelt utöka antalet platser i takt med att de boendes laddningsbehov ändras över tiden.

Vi hjälper BRF:er från start till mål!
Hos Gullikssons El erbjuder vi helhetslösningar för våra BRF-kunder. Det betyder att vi tar hand om hela ert installationsprojekt från början till slut. Allt för att det ska vara så enkelt som möjligt för er förening att installera laddstationer. Att våra lösningar ska matcha varje förenings unika krav och förutsättningar är en självklarhet.

Smart och energibesparande
Förutom viljan att ställa om till fossilfria drivmedel ur miljösynpunkt ser vi nu också hur de stigande bensin- och dieselpriserna skyndar på övergången till elbil ur ett ekonomiskt perspektiv. Elbilsladdning kan med fördel optimeras med lastbalansering – ett aktuellt sätt att prioritera och fördela energianvändningen för att utnyttja dygnets timmar då elen är billigare, och för att kapa energitoppar. Med smart laddning optimeras då elbilsladdningen när kapaciteten är som högst och kilowattimmepriset som lägst, vilket sänker kostnaden per laddning rejält. Visste du att föreningen själv kan bestämma debiteringen per kilowatt, och på så sätt låta laddstationerna betala sig själva på sikt?

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



Jimmie Allen – *Sälj- och inköpsledare, Gullikssons El, Stockholm*

Användning och debitering via appen Wattigo
Vi är glada att nu även kunna erbjuda våra BRF-kunder en adminstrationsfri debiteringstjänst via appen Wattigo. Med appen kan du dessutom hitta och använda publika laddare i hela Sverige och Europa. Smart och tidsbesparande helt enkelt! Läs mer om tjänsten hos **wattigo.com**

Ladda Bilen-bidraget – upp till 50% av hela investeringskostnaden tillbaka!
Ladda Bilen-bidraget är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket, där man som BRF kan ansöka om och få bidrag med upp till 50% av totala investeringskostnaden vid installation av laddstationer. Vi på Gullikssons El vägleder självklart kostnadsfritt föreningen med ansökan.
Passa på att göra en riktigt bra affär – för både föreningen och miljön!



Vi hjälper er hela vägen med installationsprojektet!

1 Lägesanalys
Vilka är föreningens förutsättningar för laddstationer inomhus och utomhus?

2 Laddstationer och infrastruktur
Hur stor laddkapacitet behövs nu och på längre sikt? Det är bra att planera för en långsiktig och flexibel infrastruktur.

3 Ansökan om investeringsstöd
Vi hjälper gärna föreningen med råd och vägledning i processen med att ansöka om Ladda Bilen-bidraget.

4 Installation
Tillsammans planerar vi installationsarbetet så att boende ska störas så lite som möjligt. Efter installation görs driftgenomgång med föreningen. Garantier på produkter och utfört arbete ingår alltid, och vi erbjuder även förmånliga serviceavtal.

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

www.gullikssonsel.se | 08-594 123 40

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



Bostadsminister Johan Danielsson: Underskottet på bostäder kan byggas bort – men det krävs också en utjämnings-politik som får fler i arbete.

Bostadsministern vill bygga bort bristen

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

Sveriges bostadsminister Johan Danielsson är stadigt förankrad i den socialdemokratiska myllan. Skevheterna på bostadsmarknaden vill han avhjälpa med riktade insatser för personer som har svårt att köpa eller hyra bostad. Kommunerna kan ta större ansvar i byggprocesserna. Men det finns en elefant i rummet...

Problemen är väl kända. Flygfärdiga ungdomar blir kvar i föräldrahemmet eftersom de saknar kapital och förankring på arbetsmarknaden för att kunna köpa en lägenhet eller bli accepterad av hyresvärdar. Skilsmässa kan leda till hemlöshet. Trångboddheten har ökat.

Johan Danielsson anser att bristen på rimligt prissatta bostäder beror på mer än 30 år av för klent bostadsbyggande. Men han ser ljus i tunneln. Sedan 2018 har byggtakten ökat. Nu byggs det 65 000 bostäder per år.

– Unga som flyttar hemifrån efterfrågar hyresrätter till hyror som de kan betala. Därför införde regeringen ett investeringsstöd 2017 och det har resulterat i att fler hyreslägenheter och studentbostäder byggs, säger han, och beklagar att detta stöd tagits bort i den budget som M, KD och SD röstat igenom i Riksdagen.

Investeringsstödet har varit omdiskuterat. Det infördes för att få fart på byggandet av hyresbostäder med lägre hyra. Under de senaste åren har omkring en fjärdedel av alla hyresbostäder byggts med investeringsstöd, enligt uppgifter från Boverket.

Investeringsstödet har sänkt årshyran med upp till 1500 kronor per kvadratmeter, något som underlättat för unga att hyra, framhåller han.

När vi ses har bostadsministern just tagit emot en utredning om startlån som ska underlätta för förstagångsköpare att komma in på den ägda bostadsmarknaden.

– I dag krävs en kontantinsats på 15 procent av bostadens värde. Ett startlån på 10 procent som läggs på toppen av det vanliga bolånet skulle minska kravet på eget sparande. Med den prisutveckling som varit är det svårt för många att spara till den insats som krävs, säger han.

Dagens brist och segregation har många orsaker. Det handlar enligt bostadsministern inte bara om för låg byggtakt, utan också om utförsäljningen av allmännyttans bostadsbestånd och den starka ombildningstrenden i särskilt i storstädernas mest attraktiva områden.

– En rad aktiva politiska beslut har lett till den situation vi har i dag, med segregation och ökade sociala spänningar. Det var mycket ideologiskt drivet, men jag har svårt att tro att man aktivt sökte den situation som nu har uppstått, säger han.

Utvecklingen har drivit mot en större andel bostadsrätter i Sverige. Nyproduktionen av bostadsrätter är hög, särskilt i storstäderna. Bostadsrättsprojekten är många gånger slutsålda när spaden sätts i jorden och på senare tid har det uppmärksammats att konsumentskyddet är mycket svagt när det gäller



Det går att få ner byggkostnaderna om byggbranschen saneras och blir sundare säger Johan Danielsson

köp av bostadsrätter. För att förbättra konsumentens ställning och skydda bostadsrättsföreningar mot kapningar och andra brott föreslås ett antal förändringar av Bostadsrättslagen. Detta hör egentligen till justitieminister Morgan Johanssons revir, men Johan Danielsson är väl medveten om att många projekt inte blir klara i tid så att köpare inte kan flytta in som utlovat.

Detta hänger till stor del samman med kvaliteten i byggandet. Många byggprojekt försenas. Det tycks inte finnas tillräckliga incitament att bli färdig på utlovad tid och många olika entreprenörer är involverade i bygget.

Johan Danielsson är också biträdande arbetsmarknadsminister och problemet med en nästan okontrollerbar kedja av underentreprenörer inom byggbranschen ligger på hans bord.

– Det förekommer dåliga arbetsförhållanden, lönedumpning och bristande säkerhet på många byggarbetsplatser. Det leder till kvalitetsbrister, säger han och tillägger att byggfel kostar mer än hundra miljarder varje år.

– Det är stora problem för enskilda, men det är också ett avbräck för folkhushållet och ett gigantiskt samhällsproblem.

Det finns ett systemfel, en grundbult som Borätt vid flera tillfällen skrivit om: När nya bostadsrättsfastigheter byggs sätter byggentreprenören till en interimisk styrelse, en så kallad byggstyrelse. Denna styrelse är formellt beställare och byggherre samtidigt som den har intressegemenskap med leverantören. Sverige har ett system med egenkontroller, så oberoende kontroll av byggnadens kvalitet görs inte. Risken är stor att styrelsen godkänner huset trots brister. När huset står klart lämnas det över till de boende som bildar den nya bostadsrättsföreningen. Upptäcks byggfel får föreningen ofta kämpa hårt för att få rättelse. Det kan vara svårt då styrelsen består av lekmän.

Har detta uppmärksammats på regeringsnivå?

Johan Danielsson blir svaret skyldig.

– Jag vet inte om den här frågan kommit upp. Det kan hända att det pågår något arbete kring detta, säger han och det glimtar till lite extra i blicken. Frågan är värd att undersöka närmare.

När han blickar framåt mot en önskvärd, och enligt hans uppfattning också trolig utveckling av bostadsmarknaden talar han om att hålla upp trycket i bostadsbyggandet.

– Underskottet på bostäder kan byggas bort och det kommer också gå att bygga billigare genom att byggbranschen saneras och blir sundare.

Boverket arbetar för en bättre kontroll av regelefterlevnad och kontroll på vem som utför arbetet vid nybyggen. Det kommer att resultera i färre kostsamma byggfel, anser han.

Höga markpriser och skenande priser på byggmaterial är också starka orsaker till att nybyggen blir dyra.

– Kommunerna kan här göra mycket genom en aktiv markpolitik, säger han och lyfter fram Malmö som ett gott exempel.

Termen ”aktiv markpolitik” kan kräva en förklaring. Det handlar om att kommunen ställer tuffa och tydliga krav vid markanvisningar. Om bättre kontroll på entreprenörer och byggprojekt och en tydligare bild av vilken typ av område som kommunen vill skapa.

En kommun som vill bygga bostäder till priser som vanliga kommuninnevånare kan betala kan alltså sätta ett lägre pris på marken och samtidigt ställa krav på att det lägre markpriset slår igenom i de bostäder som byggs. Vill man skapa trivsamma och sunda miljöer kan kommunen ställa krav på byggkvalitet och kontrollera att allt går rätt till.

– Men, säger han till sist, problemen på bostadsmarknaden blir inte lösta enbart genom ökat byggande och riktade åtgärder till personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det krävs också en generell utjämningspolitik som får fler i arbete och minskar segregationen. ■



FOTO: MELKER DAHLSTRAND

Så här tänker politikerna kring svensk bostads-marknad

Det var länge sedan Sverige förde en aktiv bostadspolitik. Statliga byggsubventioner och hårda regler styrde byggandet på 1950, - 60 -70 och -80-talen. 1990-talet kom med en ny frihet.

Efter tre decennier av marknadsstyrning sitter vi i Sverige med en komplex problembild. Okunnighet, slarv och ren kriminalitet är vanliga.Bostadspolitik brukar sällan ligga högt på väljarnas lista över de viktigaste valfrågorna – ändå är det få som anser att den svenska bostadsmarknaden i dag fungerar väl.

Borätt-redaktionen har intervjuat de bostadspolitiska talesmännen i samtliga riksdagspartier.De olika partiernas inställning, kunnande och ambitionsnivå framgår ganska väl av svaren.Den första frågan vi ställer handlar om byggstyrelser, de tillfälliga brf-styrelser som fungerar under byggtiden, och som inte alltid agerar i de kommande medlemmarnas intresse.

På Borätt-redaktionen hör vi ofta historier om hur byggstyrelser agerar med byggbolagets bästa för ögonen, till men för framtida boende. De flesta politiker tycks främmande för frågan…

Frågor som däremot ger många olika och ideologiskt färgade svar är om det går att bygga billigare bostäder, och hur detta i så fall ska gå till, samt hur den omfattande arbetslivskriminaliteten i byggbranschen ska stävjas. ■



Larry Söder, KD

”Kommunerna måste ha bättre koll på underleverantörerna”

Är byggstyrelsen ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Nej, det har vi inte fördjupat oss i och ser det inte heller som ett problem. Vi har i stället riktat in oss på andra problem kring bostadsrätter som exempelvis förhandsbeskeden. Köparen är fast i ett förhandsbesked och kan få sin bostadsrätt ett år senare än vad som utlovats utan att man kan göra något åt det En annan viktig fråga är att det fastslås i stadgarna att en person = en röst i styrelsen.

Går det att bygga billigare bostäder?

Vi kan säkert dämpa kostnadsökningar, men att bygga billigt går inte eftersom bostäderna byggs i de centrala delarna i de större och mellanstora städerna och där är markpriserna ganska dyra. Det man däremot kan göra är att använda samma typ av hus på olika platser och i olika kommuner då slipper man igångsättningskostnaden på varje ställe.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Kommunen måste ha kontroll över vilka som är underleverantörer och vilka som jobbar på byggena, vi som upphandlare det vill säga stat och kommun, måste ställa krav.

FOTO: RIKSDAGEN



Johan Löfstrand, S

”Kommunerna måste ta ansvar för att det ska byggas billigare i framtiden”

Är byggstyrelsen ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Jag kan inte svara på om interimsstyrelser är ett problem eller inte men eventuella byggfel kan bero på hur interimsstyrelsen hanterat det hela. Jag kan inte se att det finns något annat alternativ till interimsstyrelser men det finns exempel på där det har fungerat mindre bra.

Går det att bygga billigare bostäder?

Det finns flera saker att göra – det ena är att vi måste se till att kommunerna jobbar med sin markpolitik och få ned kostnaderna. Det andra är att förbättra möjligheterna att bygga industriellt eller seriellt. Om man bygger i serier kan byggaren bli certifierad och då behöver man inte gå igenom alla bygglovsregler.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Upphandlaren måste ta ett större ansvar för vilka underleverantörer man använder sig av. Staten måste genom så kallade regionala center mot arbetslivskriminalitet komma åt byggfusk och brottslighet.

FOTO: RIKSDAGEN



Emma Hult, MP

”Det krävs ny lagstiftning”

Är byggstyrelsen är ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Den granskning Riksrevisionen har gjort visar att det är en ojämn maktbalans under nybyggnation. Detta har jag mött när medborgare hört av sig till mig. Så det är ett problem. Vi bör följa upp förslaget till skärpt bostadsrättslag så att det blir tryggare att köpa en bostadsrätt.

Går det att bygga billigare bostäder?

Jag tror på regeringens investeringsstöd som ju tyvärr inte längre finns, däremot kommer vi aldrig kunna bygga billigt. Vi tror på startlånet, hyrköp kan vara ett alternativ. Vi behöver olika sätt att komma in på den ägda marknaden. Fler boendeformer, exempelvis bygg-gemenskaper som är en jättestor boendeform i Tyskland. De som ska bo i huset driver processen tillsammans med en professionell projektledare och man tar bort mellanhänderna.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Vi har väldigt många led av underentreprenörer i Sverige jämfört med andra länder. I Norge har de en gräns. Sedan måste vi se över systemet för kontroll. Vi har inte råd, varken ekonomiskt eller ekologiskt med byggfusk. Det kommer att krävas ny lagstiftning.

FOTO: RIKSDAGEN



Mikael Eskilandersson, SD

”Stopp för den liberala arbetskrafts-invandringen”

Är byggstyrelsen ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Det kan vara ett problem men jag har inte upplevt att det funnits någon större lobbyorganisation - åtminstone inte mot oss i civilutskottet. Det kan säkert förekomma, men jag har inte hört särskilt mycket om det.

Går det att bygga billigare bostäder?

Vårt förslag är att ge statliga byggstödytor riktat till mindre byggföretag som har svårt att få krediter till rimliga i priser i de större bankerna. Att bygga ”väldigt billigt” är svårt i Sverige och det kommer man aldrig att kunna göra.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Det absolut viktigaste är att sätta ned foten och sätta stopp för den extremt liberala arbetskraftsinvandringen som vi har i Sverige.

Sätt åt dem som skrivit kontrakt från början med underleverantörer och som i sin tur anlitat svart arbetskraft. Sanktioner mot byggföretagen skulle vara betydligt hårdare och kraftfullare än vad de är idag.

FOTO: RIKSDAGEN



Momodou Jallow, V

”Statligt subventionerade bostäder”

Är byggstyrelsen ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Visst kan det finnas problem, men de flesta bostadsutvecklare är seriösa. De stora bolagen har tydliga processer för överlämning till den första styrelsen. Det behövs en styrelse under byggtiden, men jag ser inga fördelar med att involvera köpare i det styrelsearbetet. Däremot har flera utredningar visat brister i konsumentskydd. Bland annat behöver informationsplikten förstärkas, så att alla väsentliga förändringar i projektet kommuniceras.

Går det att bygga billigare bostäder?

Sverige behöver en bostadspolitik värd namnet! Staten behöver gå in och ge stöd till byggande av bostäder som vanliga människor har råd med. Det behövs en markpolitik som gör det obligatoriskt för kommunerna att upplåta mark för statligt subventionerade bostäder.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Stärkt myndighetskontroll och att sekretessregler ändras så att myndigheterna kan samverka. Byggentreprenörerna och de fackliga organisationerna behöver också ta mycket större ansvar. Lagen om offentlig upphandling, LOU borde tillåta max två led av underentreprenörer.

FOTO: RIKSDAGEN

Ola Johansson, C

”Hyressättningen ska släppas fri”

Är byggstyrelsen är ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Som bostadrättsköpare är man helt beroende av att byggstyrelsen gjort sitt jobb. Jag ser problemet men jag vet inte hur det ska gå till att ändra maktförhållandena. Man skulle säkert kunna reglera ytterligare kring själva överlämnandet från byggstyrelse till de boendes styrelse.

Går det att bygga billigare bostäder?

Vi är medvetna om att det finns en ineffektivitet i byggandet. Men ingenting som är nytt kan bli billigt, billigare kan det bli men inte jämfört med det befintliga beståndet, därför måste rörligheten öka. Stimulera byggandet av hyresrätter för att frigöra äldre billigare hyresrätter. Vi menar att hyressättningen ska släppas fri, då stimulerar man byggandet.



Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Kontroller, kontroller, kontroller. Mer effektivt tänk i byggandet, mer industriellt byggande. Jag ser det som ett tecken på bristande effektivitet att branschen inte har någon kontroll. Om syftet att använda illegal arbetskraft är att spara pengar riskerar det att bli tvärtom.

FOTO: RIKSDAGEN



Jakob Olofsgård, L

”Typgodkända flerbostadshus skulle kapa byggkostnaderna”

Är byggstyrelsen ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

En välskött, fungerade byggstyrelse är en tillgång för den nya styrelsen. Under de första två åren efter inflyttningen är det viktigt att den tidigare byggstyrelsen finns där som stöd, eftersom det ofta dyker upp olika problem i ett nytt hus.

Går det att bygga billigare bostäder?

Byggprocesserna behöver effektiviseras. Tiden på byggplatsen behöver kortas.

Typgodkända flerbostadshus som kan byggas i alla kommuner skulle kapa projektkostnaderna. Då skulle man också kunna basera byggandet på moduler och byggelement som tillverkas på fabrik.

En faktor som fördyrar byggandet är också att alla kommuner har olika regler så att man behöver projektera om typhusen beroende på var man bygger.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

Vi liberaler planerar att lägga en rad skarpa motioner i frågan under nästa mandatperiod. Men det handlar till stor del om att skärpa kontrollerna och att förbättra byggprocesserna så att mer görs industriellt.

FOTO: RIKSDAGEN



Viktor Wärnick, M

”Vi moderater förespråkar en nationell folkräkning”

Är byggstyrelsen ett problem vid nybyggnation av bostadsrätter?

Det kan uppstå situationer om aktörerna är oseriösa, men systemet med byggstyrelser fungerar i stort sett väl. Men vi håller frågan under uppsikt och funderar över om det krävs reformer för att stärka konsumentens skydd.

Går det att bygga billigare bostäder?

Titta på faktorer som fördyrar byggprocesser. Lantmäteriets långsamma och dyra processer kan snabbas upp. De oändliga överklagandeprocesserna är också ett stort hinder. Vi tror på att involvera medborgarna i planprocesserna, då stärks acceptansen för det som byggs och överklagandetrycket minskar. Men mycket av byggkostnaderna beror på kommunernas agerande – där kan inte staten styra.

Viktigaste insatsen för att hejda byggfusk och brottslighet i byggbranschen?

För att komma åt skuggsamhället med illegal arbetskraft som blir utnyttjad gäller det att få koll på vilka som finns här. De som har fått avslag måste lämna Sverige, verkställigheten måste bli effektivare. Vi moderater förespråkar en nationell folkräkning.

FOTO: RIKSDAGEN

Öka ungas möjligheter att köpa bostad.

Att påstå ett vi har en dysfunktionell bostadsmarknad är närmast en underdrift. Trots det visar många undersökningar att frågan hamnar ganska långt ner på listan när väljarna rangordningar vilka frågor som är viktiga när vi väljer vilket parti vi ska rösta på.

Några som vet det här bättre än de flesta är våra politiker som naturligtvis anpassar sig efter vad vi väljare prioriterar. Sjukvård, lag & ordning och skola & utbildning hamnar högst på tio i topp listan över de viktigaste politiska frågorna enligt svenska folket. Bostadsmarknaden hamnar inte ens på tio i topp listan. Allt enligt Novus undersökning från mars 2022. Att politikerna inte prioriterar bostadsfrågan högre beror helt enkelt på att man inte vinner några val på att lösa bostadsproblemen och dessutom måste utmana företag och organisationer med starka ekonomiska intressen. Så här kort inför valet ska vi heller inte förvänta oss att det hinner hända så mycket.

Men helt overksamma är inte politikerna. Förslag om ökat skydd på bostadsrättsmarknaden behandlas just nu av Justitiedepartementet och förslaget om Startlån för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad presenterades nyligen och är nu ute på remiss. Det är bra att det händer saker men tyvärr går det för långsamt och förslagen är inte tillräckliga för att lösa problemen. Grunden till problemet med de höga bostadspriserna är att det byggts på tok för lite under alldeles för lång tid. Vi behöver bygga mer och mer prisvärt under lång tid för att dämpa prisutvecklingen. Vad vi behöver se är en prisutveckling som följer inkomstutvecklingen. Idag behöver hushållen i genomsnitt lägga 27 procent av den disponibla inkomst på boendet när de köper en bostad idag. Det är marginellt högre jämfört med hur det såg ut för tio till 15 år sedan.

Hushållen har levt i de bästa av två världar under lång tid. En god inkomstutveckling, lägre skatter, och som grädde på moset, betydligt lägre bostadsräntor har gjort att hushållen fram till nu inte haft några större problem med att köpa en bostad. Undantaget är dock unga förstagångsköpare som saknar pengar till en kontantinsats och som har för låga inkomster för att kunna betala dagen höga bostadspriser. En annan grupp som har svårt på bostadsmarknaden är ensamstående med barn. Problemen är som störst i storstäder som Stockholm och Göteborg. Där behöver unga förstagångsköpare och ensamstående med barn lägga 40 till 50 procent av den disponibla inkomsten på boendet för att kunna köpa en bostad idag. Men problemen sprider sig till allt fler kommuner i takt med att bostadspriserna stiger snabbare än inkomsterna. Så det som tidigare var ett storstadsproblem är på väg att bli ett nationellt problem.

På senare tid har allt fler börjat fråga sig om vi nått toppen på prisuppgången på bostadsmarknaden. De mest pessimistiska tror på en kraftig prisnedgång om räntan stiger mer än en procentenhet. Jag tillhör inte den kategorin. Hushållen har generellt sett goda marginaler och tål både ränteuppgångar och högre driftkostnader. Problemet är bara att högre boendekostnader riskerar att tränga ut annan privat konsumtion. Och eftersom den privata konsumtionen står för cirka 50 procent av tillväxten i ekonomin och BNP är den mycket viktig för samhällsekonomin. Så stiger inflationen och räntorna kan vi inte utesluta att bostadspriserna kan komma att påverkas negativt som en effekt av lägre ekonomisk tillväxt med lägre sysselsättning och ökad arbetslöshet. Men där är vi ännu inte och låt oss hoppas att vi inte hamnar där heller. För skulle vi hämna där kommer det framföra allt drabba hushåll med små marginaler vilket ofta betyder garantipensionärer, unga, ensamstående med barn och individer som lever på sjuk- och aktivitetsersättning.

Mitt råd till vår bostadsminister Johan Danielsson är att prioritera två saker; ökat konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden och öka ungas möjligheter att köpa en bostad. Det förstnämnda kan han lösa genom att låta riksdagen besluta om ökat konsumentskydd genom att införa samtliga förslag i SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden och det sistnämnda genom att höja ränteavdragen för förstagångsköpare genom att höja ränteavdragen till 70 procent de fem första åren och sänka kravet på kontantinsats till mellan fem och tio procent beroende på inkomst och förväntad inkomstutveckling. ■



ARTURO ARQUES



Fem snabba...

till Henrik Ekengren Oscarsson Professor i statsvetenskap med särskild inriktning valforskning

Vilket utrymme får de bostadspolitiska frågorna i årets valrörelse?
Antagligen blir det som vanligt väldigt litet utrymme. Trots att V fällde SMP-regeringen i Midsommarkrisen 2021 just på hyresrättsfrågan förväntar vi oss inte att bostadspolitiska frågor hamnar särskilt högt upp på dagordningen i det här valet heller. Inte vid något val sedan 1979 när mätningarna började har bostadspolitiska frågor samlat mer än 5 procent när det gäller viktiga frågor för partival i de svenska valundersökningarna. Det brukar ligga kring 1-2 procent.

I SOM-undersökningarna är det likadant, toppnoteringen är från 1988 md 7,1 procent av väljarna som tyckte bostadspolitik var en viktig fråga eller samhällsproblem.

Vilka partier lyfter bostadspolitik?
Partier som har många ungdomsväljare, som MP och V, brukar lyfta fram bostadsfrågor, men alla partier klickar förstås i området i sina valmanifest.

Vilka specifika frågor fokuserar de olika partierna på?
Hyresrättsfrågan, nybyggnationer, startlån för nya på bostadsmarknaden och lägenheter för studenter

Vilka konkreta förslag lyfts fram?
Startlånen är ett konkret förslag.

Hur viktig är bostadspolitiken för olika väljargrupper?
De är viktigast i åldersgrupper där det är svårt att få en bostad, som bland de allra yngsta och de allra äldsta. SOM-undersökningar för 2020 och 2021 visar att bostadsfrågorna prioriteras av 18-25-åringar och de som är äldre än 80 år.

Bostadsrättföreningen – demokratisk organisation som kräver engagemang

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening, hur är den uppbyggd, och hur utövar medlemmarna praktiskt sin bestämmanderätt?

En bostadsrättsförening är en demokratiskt uppbyggd organisation, där föreningsstämman är det högst beslutande organet. Det är bostadsrättsföreningen som äger huset med alla lägenheter, de boende i lägenheterna äger i sin tur föreningen.

Det är medlemmarna i en bostadsrättsförening som tillsammans har ansvaret för föreningens förvaltning. Styrelsen i föreningen är den som praktiskt utövar denna förvaltning löpande. Den demokratiska makten i en bostadsrättsförening utövas på så vis att det är föreningens medlemmar som bestämmer vilka det är som ska sitta i styrelsen.

Det är viktigt om man vill vara med och påverka och utöva sin demokratiska makt och rättighet att man engagerar sig, antingen genom att arbeta i styrelsen eller genom att vara med och utöva sin rätt att rösta på stämman. Det är genom att delta på stämmor och göra sin röst hörd som man som medlem också kan vara med och bestämma hur föreningen ska styras och arbeta.

En demokratisk organisation kräver ett engagemang från sina medlemmar, och precis som i alla demokratier så är det majoriteten av medlemmarna som blir beslutsfattande. Minoriteten har då att rätta sig efter vad majoriteten har beslutat med vissa få undantag som kräver det som man kallar för absolut majoritet.

Huvudregeln är att varje medlem i bostadsrättsföreningen har en röst, om flera medlemmar äger bostadsrätten tillsammans har de ändå bara en röst.

Vad gäller själva beslutsfattandet så blir beslutet den mening som får mer än hälften av rösterna på stämman. Det brukar kallas att beslutet fattas med enkel majoritet. När det handlar om personval till exempelvis styrelsen eller valberedning vinner det förslag som fått flest röster.

En del beslut på en stämma kräver att minst två tredjedelar av rösterna stödjer förslaget. Exempel på sådana beslut som kräver en så kallad kvalificerad majoritet kan vara en ändring av föreningens befintliga stadgar.

Det är viktigt att föreningens medlemmar och styrelsen förstår hur demokratin och beslutsfattandet är uppbyggt i en bostadsrättsförening, för att i slutänden skapa en så bra och trevlig boendemiljö som möjligt. En förening som arbetar tillsammans och har en styrelse som har medlemmarnas förtroende att förvalta föreningen är en förutsättning för en bra och trevlig boendemiljö där medlemmarna trivs och vill stanna kvar länge.



ANNA KARLBERG
AFFÄRSJURIST JURIDEKO AB

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

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

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

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

SSG



Jour dygnet runt 020 - 100 140

Paradigmskifte ger avgiftsökningar

Det har inte undgått någon att förutsättningarna förändrats påtagligt för all finansiell prissättning. Stigande inflation, samt risk för att den blir bestående, är den utlösande faktorn som betyder stigande räntor.

Stigande räntekostnader tillsammans med högre energipriser som påverkar el- och uppvärmningskostnader, kommer att tvinga föreningar att höja avgifter. Detta är något vi varnat för under lång tid och därför även rekommenderat förlängningar av räntebindningstider för lån.

Föreningars räntekostnader har ännu inte stigit nämnvärt, men det kommer. Nedanstående figur visar den dramatiska uppgång i räntor som skett under de senaste månaderna. I nuläget förväntas att Riksbankens reporänta kommer att ligga på 1,75 procent vid årsskiftet dvs ca 1,5 procentenheter högre än idag. Det är just denna förväntan om högre styrränta som förklarar den dramatiska ränteuppgången som i sin tur beror på ökad inflation och risk för att den blir bestående. Riksbanken anger själva att en neutral styrränta ligger på ca 2,5 procent dvs mer än två procentenheter högre än idag. I dagens marknadsförväntningar ligger i princip att de kommer att höja till denna nivå under de närmaste 18 månaderna.



Ovanstående figur visar bankers finansieringskostnad på två år. På denna finansieringskostnad lägger sedan banken på en marginal som i dagsläget åtminstone är en procentenhet, vilket i nuläget betyder det att föreningars bundna 2-åriga nyteckningslån överstiger 3 procent. Det finns en uppenbar risk att banker kommer att vilja öka denna marginal eftersom vi kan skönja att långivare på obligationsmarknaden kräver kompensation för högre kreditrisk när räntor stiger och därmed risk för sämre konjunktur som kan negativt påverka betalningsförmågan hos låntagare. Underskatta samtidigt inte din förenings möjlighet att förhandla denna marginal dvs föreningar med bättre bedömd kreditvärdighet kommer att låna till lägre ränta än föreningar med sämre kreditvärdighet.

Hur snabbt ränteuppgången slår på föreningens avgift beror i första hand på skuldsättning och räntebindningstid. Den genomsnittlige föreningen har en räntebindningstid på drygt 1,5 år, varav en tredjedel av föreningarna har kortare bindningstid än 1 år. Sammantaget betyder det att högre räntor kommer att få ett snabbt genomslag. En förening som enbart har rörliga lån (3-månaderslån) ska förvänta sig att lånekostnaderna vid slutet på året stigit med 1,5 procentenheter från dagens nivå. Inom två år har lånekostnaderna ökat högst väsentligt, kanske 3 ggr så höga som idag. Föreningar som har en hög skuld per kvm, säg 12.000 kr eller högre, samt kort räntebindningstid behöver kommunicera att avgifterna kommer att öka. De flesta föreningar kommer att tvingas höja avgifter.

Varje förening bör även se över sin kassa eftersom kostnaden för att ha en för stor kassa kommer att stiga med uppgången i lånekostnad. Det är bättre att amortera skuld än att ha för stor kassabehållning.

Det är otvivelaktigt att räntekostnader kommer att stiga närmaste tiden, men hur mycket är omöjligt att svara på. Redan idag är alltså framtida höjningar prissatta i längre bundna räntor, men de kan bli både högre eller lägre än vad som förväntas i nuläget. Det kommer att avgöras av den ekonomiska utvecklingen, men ett är säkert – högre räntor på rörliga lån är att vänta. För längre löptider är redan uppgången här.

Stigande räntor, fallande börs och fallande reallöner betyder nog även att bostadspriser inte fortsätter utvecklas lika positivt framöver. Kostnaden för boende kommer att öka snabbt, vilket betyder mindre pengar till övrig konsumtion. Stigande räntor i kombination med sämre konjunktur och svagare börs brukar vara jobbiga perioder för bostadsmarknaden. ■



LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se



Elbilsladdning – en investering för framtiden

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

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

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

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

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

InCharge
VATTENFALL

Nu börjar jakten på Sveriges bästa brf!



Jens och Lars jobbar bägge på Borätt Forum. Nu ska de lämna kontorets trygga vrå på Pastellvägen i Södra Stockholm och bege sig ut på en resa i vårt avlånga land. Från Kiruna i norr till Smygehamn i söder. Målet är att hitta Sveriges bästa bostadsrättsförening.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Jens och Lars har gjort sin research och kommer att besöka ett antal föreningar runt om i Sverige. De ska få visa upp sig från sin allra bästa sida framför videokameror och mikrofoner. Allt ska resultera i en kul, underhållande och lärorik TV-serie med premiär på Borätt Forums stora Nätverksträff för ledande styrelseledamöter i brf:er – Nätverksdagen. Under inspelningen och efterarbetet kan du följa Jens och Lars resa på våra sociala medier.

På sin väg genom Sverige kommer Jens och Lars besöka ett antal olika föreningar med olika förutsättningar och fokus. Deras mål är att skildra mångfalden och hur olika föreningar löser både stora och små utmaningar. Hur man arbetar för att bygga och utveckla föreningen, engagera medlemmarna och skapa en riktig föreningsanda. Och dessutom ha kul, utmana föreningarna och se hur bra det egentligen är. Och förstås, hitta den allra bästa föreningen.

Nu finns det ju nästan 30 000 bostadsrättsföreningar i Sverige så alla hinner de knappast med. Men vem vet hur lång den här resan blir. I denna första runda har Lars och Jens valt ut några högintressanta föreningar. Känner du som läser det här att ni kvalificerar in i gänget som kan vara med och tampas om titeln ”Sveriges bästa brf”, hör av er till Borätt Forum. Vem vet, kanske tittar Jens och Lars förbi hos er senare i år. ■

DM TAK



Med tre generationer som säkerhetslina

Finns det någon mer grundläggande önskan än att ha tak över huvudet? Ett tak som håller oss varma och skyddar mot väder och vind. Som fastighetsägare kan man oroa sig över att något ska hända taket och allt vad det innebär med att laga eller kanske behöva göra om helt och hållet. Det är ofta en rejäl investering och ett stort förtroende att lägga i händerna på en takläggare. Där till kommer inte minst risken för fall från hög höjd. Hur vågar de som jobbar på taket?

Vanessa Frykman på DM TAK menar att nyckelordet är förtroende. Personalen måste kunna lita på varandra till hundra procent då de bokstavligen lägger sitt liv i varandras händer.

DM TAK kan skryta med att vara tredje generationens takläggare ända sedan 1979. Först ut var Bo Frykman som lärde upp sin son David, sedan 2015 jobbar även sonsonen Martin i firman. David och Martin – DM TAK. Ett familjeföretag i tre generationer är stabilt och skapar just förtroende som sträcker sig både inåt till medarbetarna och utåt till kunderna.

Vanessa Frykman säger att de relativt ofta möter en osäkerhet från fastighetsägare, oavsett om det är en villa eller hyresfastighet och att de förstår varför det kan vara så.

– Det är klart att man kan vara skraj för att lägga husets största och viktigaste del i någons händer. Men där har vi en väldig fördel genom att vara ett familjeföretag som hållit på länge. Jag upplever att våra kunder fort märker att vi inte är ett bolag som tar lätt på det här, vi har varit här länge just för att vi tar ansvar.

DM TAK jobbar med tak, men grunden – och själva kärnan – handlar om hur man behandlar människor, kollegor, kunder, leverantörer och så vidare.

– Vi vill vara mänskliga! Både överlag och i kontakten med kunder. Vi svarar till exempel alltid i telefon! Och blir det problem, för det kan det ju ändå bli ibland, då arbetar vi tillsammans och löser det. Öppen och rak kommunikation är viktigt.

“Vi vill vara mänskliga! Både överlag och i kontakten med kunder”

En annan fördel är den låga personalomsättningen.

– Det ena ger det andra, menar Vanessa. Riktig trygghet och förtroende kommer av att du känner de du jobbar med och det i sin tur gör att du gärna jobbar med de igen. Så även om vi växer som företag så gör vi det ansvarsfullt, vi kommer aldrig tumma på tryggheten.

DM TAK kan allt från plåtslagning och tegelläggning till takmålning och snöröjning, inte undra på det med tre generationers erfarenhet.





Besöksadress
Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
Reception: 08 – 604 74 45
E-post: info@dmtak.se

David Frykman
VD, DM TAK AB

www.dmtak.se



Ökat intresse för ägarlägenheter

Att äga sin lägenhet helt och fullt blev möjligt när ägarlägenheter infördes 2009. Beslutet var politiskt – alliansregeringens tanke var att skapa en ny boendeform som skulle öka utbudet av bostäder. Men det är först under senare år som byggandet kommit i gång på allvar.

TEXT : DAGMAR FORNE **FOTO:** JM

Det är bara Sverige som har bostadsrätter, medan de flesta andra länder har ägandelägenheter. Bostadsrätten ger innehavaren rätten att bo i lägenheten, man äger en andel i huset och är medlem i en brf. I bostadsrättsföreningen har styrelsen ansvar för gemensamma angelägenheter som innefattar allt från upphandling av renoveringar till trivselregler och gårdsfester. En brf-lägenhet är lös egendom och det är föreningen som har lagfart på fastigheten.

Ägarlägenheten är fast egendom, vilket innebär att ägaren har lagfart på

”Ägarlägenheter ska vara nyproducerade eller byggas i fastigheter som inte använts till bostad under minst åtta år.”

lägenheten. Stommen är gemensamt ägd, och det står inskrivet i fastighetsbildningen. Fastigheten är en samfällighet, gemensamma angelägenheter sköts av en styrelse. Styrelsen har hand om sådant som hör till själva fastigheten som sophämtning, trapphus, tak och liknande. Lägenhetsägaren har full frihet att hyra ut sin lägenhet, kan överlåta den till vem hen vill och behöver inte vara skriven där.

Byggjätten JM har på senare år drivit flera stora ägarlägenhetsprojekt.

Olof Pettersson Herold, Konceptansvarig Ägarlägenheter på JM, förklarar att ägarlägenheter byggs lite annorlunda än brf-hus.

– De byggs med färre gemensamma ytor. Inga gemensamma tvättstugor, gästlägenheter eller stora gårdar. I stället större förråd och bra tvätt- och torkmöjligheter i lägenheterna. Lägenheter i markplan kan få egna uteplatser, säger han.

Mindre gemenskap men också färre konfliktytor.

När borätt.se tidigare under våren ställde frågan till brf-ordförande vilka deras största utmaningar var, kom bristande engagemang och svårighet att rekrytera till styrelsen högt på listan. Vanliga kommentarer var ”medlemmarna förstår inte att brf-en bygger på gemensamt ansvar”. ”Medlemmarna tror att de äger sin lägenhet och kan göra vad de vill”.

En del föreningar lockas av tanken att ombilda sin brf till ägarlägenheter.

Men där lägger lagen hinder i vägen. Ägarlägenheter ska vara nyproducerade eller byggas i fastigheter som inte använts till bostad under minst åtta år.

– Det är en bra lag. Tanken med ägarlägenheter är att de ska öka utbudet av bostäder, säger Olof Pettersson Herold.

Han berättar att ägarformen attraherar olika typer av kunder. Äldre som säljer sina hus, men som inte vill engagera sig i en brf, är en kategori. Föräldrar som köper en lägenhet åt ganska små barn är en annan.

– Eftersom det är tillåtet att köpa lägenheten som en ren investering kan de hyra ut den tills barnet är stort nog att lämna föräldrahemmet. På det viset ökar möjligheterna för de som vill hyra, säger han.

Finansiellt fungerar ägarlägenheten också annorlunda. Den är dyrare att köpa, men den kan pantsättas. Eftersom det är lägenhetsägarna som också äger fastighetens stomme är samfälligheten inte belånad. Avgiften går bara till driften, så det avsätts ingenting till reparationsfonder för exempelvis framtida stambyte.

En annan stor skillnad är att lägenhetsägaren har ett direkt kundförhållande till byggbolaget. Om det uppstått något byggfel, exempelvis felmonterade rör, reklamerar lägenhetsägaren direkt till byggbolaget.

– Köplagen gäller, säger Olof Pettersson Herold.

”Det är som att bo i eget radhus fast på höjden”

Daniel Källenfors

Det innebär att den som köper en ägarlägenhet har ett betydligt bättre konsumentskydd än bostadsrättsinnehavaren.

Daniel Källenfors är moderat kommunalråd på Lidingö, en av Sveriges mest ägarlägenhetstäta kommuner. Där finns i dag omkring 200 ägarlägenheter. Han bor själv i en ägarlägenhet och trivs bra med den boendeformen. Det är som att bo i eget radhus fast på höjden, menar han. Annars anser han inte att det är politikernas sak att bestämma om det ska byggas ägarlägenheter, bostadsrätter, hyreslägenheter eller villor:

– Marknaden avgör vad som ska byggas. Efterfrågan styr, säger han.

På Lidingö har man varit öppen för ägarlägenheter. Daniel Källenfors förklarar att många av ägarlägenheterna hyrs ut – bra för människor som jobbar en kortare period i Stockholm.

– Bostadsmarknaden i Stockholm fungerar illa på grund av det socialistiska hyresregleringssystemet som inte tar hänsyn till att tillgång behöver matcha efterfrågan, säger han.

Därför ser han ägarlägenheten som ett bra tillskott till bostadsmarknaden.

– Jag tror att intresset kommer att öka framöver, säger han.■



Ägarlägenhet är att äga sitt boende på riktigt.

Bankernas krav kan stoppa kriminella

Bankinitiativet, ett samarbete mellan Sveriges största banker och byggbranschen är tänkt att komma till rätta med den omfattande kriminaliteten inom byggbranschen. Bankerna vill ställa hårdare krav för att finansiera bostadsprojekt – men håller projektet på att tappa sin kraft?

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ADOBESTOCK

Carl Lindståhl hållbarhetsstrateg på SBAB, leder projektet. Han berättar att bankerna i dialog med ett flertal bygg- och fastighetsbolag samt tillhörande branschorganisationer håller på att arbeta ut ett underlag för villkor i kreditgivningen och framhåller att byggbolagen i hög grad är engagerade i arbetet.

– Det ligger i byggföretagens eget intresse att få bort osund konkurrens från mindre seriösa byggföretag, säger han.

Bankerna och övriga intressenter i bankinitiativet har enats om fyra grundkrav:

1. Byggbranschen ska använda de digitala kontrollsystem som finns och kunna leverera rapporter till bankerna som visar hur det står till i projekten. Entreprenörerna ska kunna redovisa identiteten på alla som befinner sig på bygget.
2. Obligatorisk föranmälan av alla entreprenörer som ska arbeta på bygget.
3. Ordning och reda – koll att alla entreprenörer betalar svensk F-skatt, inte har restförda skulder till svenska myndigheter, betalar sina arbetsgivaravgifter och i övrigt följer svensk lag.
4. Fysiska arbetsplatskontroller ska kunna genomföras.

Rent praktiskt håller byggföretag, byggherrar och banker på att enas kring en mängd detaljer, som exempelvis vad som ska kontrolleras och hur kontrollerna ska gå till.

Under hösten sjösätts flera piloter där rutinerna och verktygen ska testas skarpt.

Det har inte bestämts något slutdatum för piloterna. I steg 2 ska bankerna övervaka efterlevnaden och ge byggentreprenörer och byggherrar möjlighet att vidta rättelse, och först i steg tre kan det bli aktuellt att bankerna ställer hårdare villkor och inför sanktioner som att höja räntan eller dra in finansieringen.

– Byggbranschen är fragmenterad i Sverige med en stor mängd företag av olika storlek, vilket gör att det är viktigt att införandet av bankernas villkor sker stegvis och i nära samverkan med såväl byggherrar som entreprenörer, säger Carl Lindståhl.



Bankerna vill ställa högre krav på säkerhet och avtalsenliga löner.

Han framhåller också att bankerna bör hitta nivåer i kravställningen som utgår från var byggbranschen befinner sig just nu och samtidigt bidrar till att branschen rör sig i rätt riktning.

– Intensiteten i våra krav behöver tas fram i dialog med såväl bygg-som fastighetsbranscherna. Vi kan dock räkna med att det kommer ta tid innan kravställningen har implementerats fullt ut, säger han.

Morgan Jansson, vd för organisationen Rättvist Byggande ser positivt på initiativet och anser att det är mycket viktigt att det lyckas. Men han har en känsla av att den drivande energin i projektet håller på att ebba ut:

– Diskussionerna håller alltmer på att handla om vad som är praktiskt och kostnadseffektivt för byggentreprenörerna och det ifrågasätts om skarpa sanktioner verkligen ska behövas.

Rättvist byggande har inte någon formell roll i Bankinitiativet, men de blir ibland rådfrågade. Morgan Jansson anser att bankerna i kraft av sin makt över pengapåsen borde hålla en mycket tydligare linje.

– Banken skulle egentligen inte diskutera detaljerna utan klargöra vad de vill ha och så låta det vara upp till branschen att lösa de praktiska problemen. Och de borde inte tveka om att införa kännbara sanktioner när entreprenörerna bryter mot reglerna, säger han. ■

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: Karin Forsman 031-383 80 21



TOTALENTREPRENAD AV TRAPPHUS

25 år

ANDRÉS MÅLERI

MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING
PORTRENOVERING • SÄKERHETSDÖRRAR

www.andresmaleri.se Tel. 0200 58 02 20

Ny styrelse, nya rutiner, nya lösenord – orientera dig i stadgarna

En ny styrelse tar plats i styrelserummet. Det innebär bl.a. nya lösenord, olika arbetssätt som kanske krockar, uppdateringar om pågående projekt i föreningen och mycket mer. Vad förväntas av dem och vad förväntar de sig i sina nya roller? Två bra och övergripande tips är att orientera sig om stadgarna för att få en uppfattning om vad styrelsen ansvarar för och en ”överlämningschecklista”.

TEXT : ANNIKA GERENDAS **FOTO:** ADOBESTOCK

De ovärderliga tipsen kommer från Linn Gilbertsson, styrelsesupport, på Borätt Forum. Hon jobbar dagligen med olika föreningars styrelser och ger dem support i varierande frågor från hur gör vi med vattenskadan till hur får vi bort den ”störande medlemmen”. Ytterligare ett par punkter som den gamla styrelsen bör tänka på innan de stänger dörren bakom sig är;

- Att rensa mejlkorgen från allt som har avslutats.
- Tänka på en bra mappstruktur i mejlkorgen – om den lämnas över till kommande styrelse.
- Sammanställa och informera den nya styrelsen om leverantörslistan och om föreningens pågående projekt.

– Det kan vara av värde att spara mejlkorrespondensen vid exempelvis ett stambyte eller takrenovering, säger Linn, då vet den nya styrelsemedlemmen var föreningen befinner sig i processen. Att överlämna ett etablerat och uppdaterat nätverk underlättar för alla, detta innefattar en leverantörslista med föreningens kontaktpersoner.

När en ny styrelse tillträder eller en ledamot slutar ska det alltid registreras hos Bolagsverket.

För den nya styrelsen som väljs på stämman handlar det om nya roller, ny arbetsfördelning och omprioriteringar.



En bra överlämning underlättar för den nyvalda styrelsen.

– Ett råd är att den gamla styrelsen berättar för den nya om deras upparbetade rutiner med förvaltaren, hur de gör vid exempelvis överlåtelser och andrahandsuthyrningar.

En annan viktig punkt som Linn återkommer till är lösenord. Lösenord till drop-boxar, nyckelskåp, föreningens dokumentation som är lagrad både fysiskt och/eller digitalt.

– För att lämna över på ett proffsigt sätt se till att de nya lösenorden är på plats, rensa det privata i mejlboxen och gör inte mejladresserna på nya styrelsemedlemmar personliga utan använd i stället ”ordförande”, ”ledamot 1” osv.

Glöm inte att sätta in den nya styrelsen i underhållsplanen, vad som är prioriterat och vad som kanske har skjutits på framtiden och varför.

Vilka är de vanligaste misstagen den nya styrelsen gör?

– De missar att orientera sig i avtalen med underleverantörerna, är avtalen pågående eller har de gått ut? Man kör på i gamla spår och gör inte någon arbetsfördelning, den nya styrelsen tar sig inte tid att definiera och diskutera hur de vill arbeta tillsammans och vad de förväntar sig av varandra, avslutar Linn. ■



Har ni koll på möjligheterna till ett säkert och smidigt boende?

Vi hjälper er att utvärdera era behov av passage, lås och andra säkerhets-produkter, tjänster eller lösningar.

Läs mer på
certego.se

eller ring
0771-25 45 45

CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

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

Byggstyrelsen – nödv starthjälp eller roten mycket ont?



Den som köper en nyproducerad bostadsrättslägenhet har en svag rättslig ställning. Först när huset är inflyttningsklart och den första stämman väljer den första styrelsen kan de nya medlemmarna få insyn i projektet och då kan en rad problem redan ha uppstått. Problem som ofta blir den nya styrelsens huvudvärk.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** ADOBESTOCK

Bostadsrättsföreningen bildas redan innan huset byggs. Det är det byggande företaget som redan i början av processen tillsätter en interimisk så kallad byggstyrelse. Den består av personer med koppling till byggföretaget men inte till dem som köper lägenheter.

När den nya styrelsen, som väljs bland personer som bor i huset, tar över föreningen finns där redan en historia och en mängd avtal och garantiåtaganden att sätta sig in i. Men eftersom en bostadsrättsförening lyder under Lagen om ekonomisk förening, får den blivande styrelsen inte ta del av några handlingar eller dokument förrän vid den första stämman.

I gynnsamma fall finns interimsstyrelsen med som ett gott stöd till den nya styrelsen. Den nya styrelsen upplever det ofta som en trygghet att det stora byggföretaget hanterar garantiåtaganden och kontakt med underentreprenörer för att komma till rätta med alla fel som tycks oundvikliga i ett nyproducerat hus.

Borätts valspecial på s 17–21 visar att nästan inga av riksdagspartiernas bostadspolitiska talesmän ser något större problem med byggstyrelser.

Men Erika Björkdahl, Institutet för fastighetsrättslig forskning, IFF, i Uppsala ser konstruktionen som problematisk:

– Ett klassiskt entreprenadavtal ingås mellan två parter – en beställare och en utförare. Men när det gäller nyproduce-

ändig till



rade bostadsrätter kommer beställare och utförare från samma sida. Det är bara formellt som de är två skilda juridiska personer.

Hon framhåller att det faktiskt inte finns någon som företräder köparnas, de framtida boendes intressen. Det är ingen som bevakar att bygget blir färdigt i tid och håller rätt kvalitet.

I examensarbetet ”Styrelseansvar i byggmästarbildade bostadsrättsföreningar” av Nelly Rasmussen, Juridiska Institutionen, Stockholms universitet, 2017, sammanfattas kärnfrågan – att byggstyrelseledamöternas lojalitetsplikt inte omfattar framtida föreningsmedlemmar eller förhandstecknare. Styrelsen kan alltså fatta beslut som är till nackdel för framtida medlemmar.

Rent konkret kan det innebära att en ny styrelse finner att de redan är uppbundna vid långa och oförmånliga serviceavtal som ingåtts av byggstyrelsen, att besiktning slarvats över, att uppenbara fel inte åtgärdats, att avgifterna satts för lågt för att motivera ett högre försäljningspris, att byggkomponenter åsatts orimligt långa avskrivningstider (nej, en värmepump kan inte förväntas hålla i 50 år).

Nelly Rasmussen konstaterar i sitt examensarbete att ”styrelseledamöter i en interimsstyrelse löper minimal risk att åsamkas skadeståndsansvar för beslut som fattats till nackdel för föreningen”. En HD-dom från 2013 slår fast att ett beslut som fattats med samtliga medlemmars samtycke inte medför skadeståndsskyldighet oavsett om beslutet är otillbörligt för föreningen.

Hon framhåller att en framtida medlem eller aktieägare inte utgör en skyddad intressegrupp i svensk lagstiftning och gör en jämförelse med brittisk bolagslagstiftning, där lojalitetsplikten även omfattar framtida intressenter.

Hennes examensarbete mynnar ut i ett resonemang om att byggmästarbildade bostadsrättsföreningar inte borde behandlas på samma sätt som vanliga brf:er eftersom byggföretagen de facto driver affärsverksamhet när de säljer lägenheterna. Det borde öppna för att de blivande bostadsrättsinnehavarna som bundit sig genom förhandsavtal också ska betraktas som en intressegrupp med rättigheter.

Ännu är medvetenheten om frågan låg både bland politiker och den allmänhet som köper nyproducerade bostadsrättslägenheter.

Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko fastighetspartner i Malmö råder tillträdande styrelser i nyproducerade bostadsrättsföreningar att inte omedelbart bevilja ansvarsfrihet åt byggstyrelsen. I stället bör man skjuta på frågan om ansvarsfrihet till en extrastämma, så att det finns tid att i lugn och ro gå igenom all dokumentation. ■



BYGGINSPEKTÖRERNA SÄTTER NER FOTEN

Häftiga hus behöver bättre kontroll

Våga säga nej till byggstart, det är ledorden i det projekt som bygginspektörerna i Lunds kommun är med i. Tanken är att komma åt det omfattande byggslarv som beror på okunskap och obefintliga riskanalyser.

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** ADOBESTOCK

Boverkets Mats Sjökvist förklarar bakgrunden till projektet:

I dag byggs det mycket komplexa fastigheter, med olika fasadmaterial, indragna balkonger, platta tak och takterrasser och kök med vattenanslutna maskiner som diskmaskiner och kaffemaskiner. Här finns det en rad olika risker jämfört med om man bygger ett enkelt hus med sadeltak och släta fasader. Men i kommunerna kontrolleras högriskbyggena inte mer noggrant än lågriskbyggen, säger han.

Han framhåller att många bostadsrättsfastigheter drabbas av problem eftersom de byggs i en flashig stil som attraherar köpare men som också innebär en rad risker.

Syftet med projektet är att få kommunerna att tillämpa Plan- och Bygglagen, PBL, på det sätt som är tänkt, nämligen att byggena ska riskbedömas och kontrolleras på de punkter där det är större risk att misslyckas.

Lund är en av de tre kommuner som är med i pilotprojektet. Där fokuserar man på att förbättra de kontrollrapporter som ska lämnas in innan man får bygglov samt göra hela processen spårbar, något



som ofta inte var fallet innan.

– Innan tog en kontrollansvarig fram kontrollpunkter bara genom att kopiera och klistra från tidigare liknande projekt, nu kräver vi att man involverar sitt team och drar nytta av deras kunskap och erfarenhet för att ta fram mer specifika planer, säger Midhat Kaltak, bygginspektör i Lund som tillsammans med Mattias Cedholt och Elnes Aljija har varit med i Boverkets projekt.

När det startade i höstas började det med att de fick en checklista av Boverket.

– Vi bröt ned den ytterligare och fick fram en egen guide som beskriver hela processen från en riskbedömning och kopplingen till en kontrollplan. Så att den skulle bli lättare att förstå, säger Midhat Kaltak.

Han förklarar att vanligt folk utan förkunskap ska kunna göra en riskbedömning och koppla samman den med en kontrollplan.

Och vanligt folk, det vill säga de som inte är i branschen och ska bygga, till exempel villaägare eller bostadsrättsföreningar, har visat uppskattning över den lättillgängliga informationen.

Men på annat håll har det varit en uppförsbacke. Byggbranschen har en tendens att vilja göra som man alltid har gjort. Trots att den nya informationen finns lätt tillgänglig på kommunens hemsida.

Vi skickar tillbaka undermåliga kontrollplaner och riskanalyser och vi ger inget startbesked innan planerna och analyserna är ordentligt gjorda. Den stora förändringen här är att man ska få till ett nytt tankesätt, hur man ska komma fram till en kontrollpunkt, säger Mattias Cedholt.

– Boverket menar att man tidigare har haft kontrollplaner med en felaktig uppbyggnad. Samt att man inte har gått in på djupet med vad det är för kritiska moment det är i ett projekt och det är det man nu ska göra i den här riskbedömningen, säger han.

Nu är tanken att innan ett projekt börjar, ska risker, deras sannolikhet och hur man ska eliminera dem punktas ner.

– Det här förarbetet har man inte jobbat med alls innan i den omfattningen som Boverket menar att man ska göra nu, säger Mattias Cedholt.

Det innebär att en byggherre kan komma med en kontrollplan som tidigare fått godkänt, men nu underkänns.

> ”
> **Byggbranschen har en tendens att vilja göra som man alltid har gjort**

– Det har börjat ske en förändring. Det är lite trögt och folk som väljer att göra lite på sitt eget sätt. Folk tar sig inte an informationen och protesterar, säger Midhat Kaltak.

Har det blivit noggrannare?

– Ja det hoppas vi att det blir, att det resulterar i bättre byggprojekt och färre byggfel. Det vi har märkt är att kontrollplanerna har blivit mer detaljerade. Innan kunde en kontrollpunkt vara väldigt generell. Varken den som tog fram den eller signerat den vet vad man signerat, säger Midhat Kaltak. ■



Nya lagar och regler från Sveriges riksdag och EU innebär allt högre krav på att fastigheter ska bli mer hållbara och minska sin miljöpåverkan. Tre faktorer spelar en avgörande roll; Miljö, Energi och Digitalisering - EMD. Just nu finns en uppsjö med erbjudanden och löften om energibesparingar, minskade utsläpp, ökad effektivitet ute på marknaden. Men hur ska en bostadsrättsförening tänka för att nya investeringar i miljö, energi och digitalisering ska ge bästa effekt?

TEXT : TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Utmaningar blir fler och fler kring energi, miljö och digitalisering, eller om vi för enkelhetens skull förkortar det till EMD.

– Ändå har vi nog bara sett början, menar Lars Svingdal, teknisk rådgivare på Borätt Forum. Ska vi leva upp till satta miljömål, inte de minst de globala målen, exempelvis Parisavtalet, så kommer det krävas väldigt mycket mer och kanske snabbare än vi tror.

Men hur ska då styrelsen tänka och agera kring EMD, man kan ju inte göra allt på en gång även om man vill.

– Styrelsen ska akta sig för att rusa i väg och bara hoppa på den för dagen mest populära trenden, menar Lars Svingdal. Börja i stället med en rejäl och grundlig genomgång av fastigheten och kartlägg vilka möjligheter just er fastighet har. Punkta upp allt och lägg sedan upp en enkel hållbarhetsplan. Finns det samordningsmöjligheter med rullande underhållsplan? Se omvänt även till att inte EMD-investeringar inte krockar med underhållsplanen. Solpaneler på ett tak som snart måste bytas ut är ju ingen vidare investering. Ha ett perspektiv på kanske 5 – 10 år.

– Mycket av kartläggningen av fastigheten kan styrelsen göra själv, menar Lars Svingdal, men vill man ha en heltäckande inventering av fastighetens alla möjligheter kan det vara bra att ta experthjälp.

Men innan man börjar fundera kring investeringar inom EMD-områdena är det viktigt att också gå igenom fastighetens skalskydd, se till att värme- och ventilationsanläggningar är väl injusterade, att det sitter bra ventiler överallt, kolla radiatorer, fönster, isolering med mera. Att bara investera i ny miljövänlig energi om husets skalskydd inte är tätt bäddar för ett dåligt utfall på investeringarna.



Miljö, Energi och Digitalisering

Att möta högre krav på hållbara fastigheter

– Man ska också se till att ha löpande koll på sin hur mycket energi man förbrukar, dokumentera energistatistiken löpande. Den ska finnas tillgänglig hos leverantören. Då kan man lätt se om det uppstår några fel och framför allt se hur stora vinster som nya investeringar faktiskt genererar. Håller leverantörens löften om besparingar?

Lars Svingdal menar att det tyvärr finns många lycksökare på marknaden som lovar guld och gröna skogar. De undviker du lättast genom att be en konsult eller projektledare om tips. Men i vilket fall ska man alltid stämma av utfallet mot löftena och kräva kompensation om de inte infrias.

Många föreningar har kommit långt i sitt miljö- och energiarbete, men kanske inte ännu tagit steget in i digitalisering. Samtidigt är det något som är väldigt hett just nu, det finns många som vill sälja just sin lösning.

– Mitt tips är detsamma här, säger han. Man ska inte rusa in i något. Oftast krävs det mer moderna hus för att få till en digitaliserad kontroll och övervakning av värme, energi eller ventilation. Även om det rent tekniskt sett är möjligt att digitalisera alla anläggningar som är mekaniska. Låt i stället digitaliseringen komma naturligt i takt med att olika system förnyas enligt underhållsplanen.

Fördelarna med digitalisering är många, även om det kan innebära ganska tunga investeringar. Till exempel är det alltid bra att kunna kontrollera ventilation via dataundercentraler och styra värmen via rumssensorer eller prognosverktyg. Man får optimala luftflöden och jämnare temperatur. Men glöm inte att systemen måste vara väl injusterade och gå optimalt, annars är det bortkastade pengar. Exakt hur mycket man kan spara på digitalisering beror ju också mycket på fastighetens förutsättningar.



– Runt hörnet väntar ju också IoT, säger han, Internet of Things, men möjlighet att styra i princip allt i såväl fastigheten som i lägenheterna. Allt från kaffekokaren, till kylskåpet eller radiatorerna och få all statistik i mobilen.

Rent generellt är det ju viktigt att alla hoppar på EMD-tåget, men arbetar efter sina förutsättningar. Ha ett helhetstänk, arbeta smart och systematiskt, se till att allt funkar så optimalt som möjligt, följ underhållsplan/hållbarhetsplan och låt digitaliseringen komma naturligt.

– Ett sista tips – ladda ner ”Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna – En handbok för hållbarhet”. Där får man väldigt bra tips och råd om hur man sätter i gång med sitt EMD-arbete i sin förening, avslutar Lars Svingdal. ■



Stambyte – en riktig utmaning

Stambyte. Bara ordet får nog de flesta bostadsrättstyrelser att rysa till. Det är helt enkelt det största och dyraste projekt en styrelse kan stå inför. Dessutom något som under lång tid ställer till det rejält i medlemmarnas vardag. Därför är det desto viktigare att styrelsen, när den dagen närmar sig, verkligen är ordentligt förberedd, påläst och att medel finns tillgängliga i föreningen.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Som väl är så är ju stambyte något som sker väldigt sällan. Normalt sett ska både avlopp- och vattenrör hålla i åtminstone 50 år. Borätt Forum fick en pratstund med Urban Bladin, projektledare med mångårig erfarenhet från stambyten och andra stora renoveringsprojekt hos bostadsrättsföreningar.

– Jag har sett stammar som rostat sönder redan efter 20 år, men också stammar med uppåt hundra år på nacken som är fullt funktionsdugliga, säger han. Gammalt tjockt järngods. Men även moderna plaströr kan ju ha en längre livslängd.

Många pratar ju om relining som ett alternativ till stambyte och det stämmer, men bara delvis.

– En relining handlar uteslutande om avloppsrören, man bygger upp nya rör av plast inuti de gamla rören. Vid ett stambyte byts även husets vattenledningar ut, liksom tätskikten i och med att badrummen måste göras om. Så stambyte är ett mycket större projekt, berättar Urban Bladin.

Men hur vet man när det är dags? Åldern ger ju givetvis en tydlig indikation på att det börjar dra ihop sig.

– Synliga läckage är ju självklart ett tecken, liksom rostrosor, sprickor i rören eller återkommande stopp i ledningarna. När det gäller vattenledningarna är varmvattnet är särskilt utsatt eftersom det cirkulerar hela tiden och nöter mekaniskt på ledningen inifrån.

Fyra viktiga punkter för lyckat takprojekt



Det är inte alltid lätt att veta vad man ska titta på som förening i start av ett nytt projekt. David Frykman, VD på Kompetens Plåtslageri ger sina bästa tips om vad brf:er bör tänka på vid läggning och renovering av plåttak.

Fördelarna med att lägga plåttak gentemot andra typer av tak är många - det är prisvärt, har en lång livslängd och enkelt att rengöra. Kompetens Plåtslageri är ett familjeföretag som har många års erfarenhet inom branschen och jobbar med alla typer av plåt- och koppartäckta tak. De hjälper framförallt brf:er som är den vanligaste kunden, säger VD David Frykman.

– Vi fungerar väldigt bra med just brf:er då vi vet vilka kriterier som är viktiga för dom. I de fall där föreningar inte tagit in projektledare fungerar vi extra bra då vi själva kan sätta oss in i vad kunderna egentligen menar, även om de inte är proffs. Det man önskar som förening är att det blir som man tänkt, både kvalitetsmässigt och ekonomiskt.

Vad är då viktigt för bostadsrättsföreningar att titta på när man behöver lägga nytt tak?

Underhållsplan

Det är enormt viktigt för föreningar att ha en underhållsplan och att arbeta med den för att ha en uppfattning och vetskap om fastighetens skick. Ovetskap leder till dyrare kostnader och större skador i längden. Behövs det göras ett visst underhåll, som att till exempel renovera eller lägga nytt tak, planera avsättning av pengar för det. På så sätt kan brf:er alltid ligga steget före och minska på plötsliga utgifter.

– Vissa föreningar kanske följer underhållsplanen medan vissa inte alls för att den upplevs som en alldeles för jobbig sak. Gör inte den för komplicerad, för då finns risken att man inte gör det överhuvudtaget.

Hitta rätt entreprenör

Ta bara in företag som föreningen har kollat referenser på och hör er för efter rekommendationer.

– Den viktigaste frågan är egentligen vad tidigare kunder tycker. Ring olika kunder och få deras input om hur entreprenaden gick: om problemet blev löst, om de var lätta att ha att göra med och om fakturabelopp debiteras enligt överenskommelse. Trots att referenserna ser felfria ut, kan givetvis även proffs göra misstag. Men det som skiljer proffsen från de oseriösa entreprenörerna är att de tar ansvar och löser eventuella misstag.

Projektledare

Det är otroligt viktigt att förstå vad man skriver under i ett avtal och vad som ingår i det avtalet. När en förening ska handla upp något som är utanför det egna kunskapsområdet så är det bra om det finns någon som hjälper till att styra upp och projekterar. Det kan vara bra med en projektledare som kan tolka olika offerter och som kan jämföra dem på rätt vis. Det som en beställare kanske ofta fokuserar på är priset och det är det som ofta väger tungt i ett entreprenadavtal.

– En brf kanske får in, låt oss säga, fyra olika förslag och kanske ej förstår att det inte är en fast kostnad för samma saker i alla offerter. Då är det bra att ha en kunnig person som säger ”såhär ska vi göra”. Projektledaren kan även hjälpa till att ta fram förfrågningsunderlaget för att se till att alla offerter har samma innehåll samt att kontrollera projektet.

Besiktningsman

Kontakta en opartisk part som har koll. Anlita en certifierad, kompetent och erfaren besiktningsman för den specifika disciplin du skall få besiktad, då kan du verkligen få ett korrekt utlåtande och en idé om hur länge lösningen förväntas hålla. Detta minimerar risken för tråkiga överraskningar i framtiden.

KOMPETENS PLÅTSLAGERI



Han berättar också att man ju kan ta prover eller filma insidan på röret. Rören under fastigheten kan ju också ha påverkats av sättningar och glidit isär i skarvarna. Men bara för att man har haft fuktskador betyder det inte att man ska rusa i väg och göra ett stambyte.

– Det är viktigt att slå fast exakt vad som är orsaken till fuktskadorna. Det kan förstås vara sönderrostade rör, men också en felinstallerad diskmaskin, en felaktig rörkoppling, eller ett skadat tätskydd i ett våtutrymme.

När man väl har konstaterat att det krävs ett stambyte eller kanske ”bara” en relining så bör man ta hjälp av en konsult eller projektledare för att se till att förfrågningsunderlaget blir rätt och komplett.

– Jag vill verkligen inte skrämma någon, säger Urban Bladin, men ett stambyte är väldigt komplext, jobbigt och dyrt. Mellan tummen och pekfingret handlar ett stambyte i en vanlig flervåningsfastighet om cirka 300 000 kronor per lägenhet. Det här är ingenting en förening ska försöka projektleda och handla upp själva.

Sedan gäller alla de sedvanliga momenten. Skriv ett enda avtal med en välrenommerad entreprenör för hela uppdraget, utgå från ABT 06, som lägger funktionsansvaret på entreprenören. Se till att ha en bra besiktningsman. Sist, med inte minst, var noga med informationen till medlemmarna.

– Är det så att föreningen misstänker att ett stambyte kan bli nödvändigt inom de närmaste åren, informera om detta, säger han. Det är ju både trist och onödigt att någon renoverar sitt badrum för bara något år senare bli tvungen att se det rivas igen.

> ”

Stambyte är väldigt komplext, jobbigt och dyrt

Utban Bladin

Slutligen, se till att all dokumentation sparas, inte minst slutbesiktningsprotokollet. Det ligger sedan till grund för den garantibesiktning man ska göra innan garantin går ut, fem år efter att projektet avslutats.

Ibland måste man agera snabbt, läs här om brf Timmermannens stambyte.

Fett höll ihop sönderrostat rör När ett av rören endast hölls ihop av allt fett då förstod styrelsen i föreningen Timmermannen 1 i centrala Stockholm att det var hög tid att göra något. Det hade också börjat läcka i en av lägenheterna. Föreningen genomförde en analys av stammarna. Det blev ett snabbt beslut.

– Stammarna var av varierande kvalitet, en av dem hade säkert hållit några år till men en annan hölls bara ihop av fettet kring den och det hade kunnat gå illa om vi hade väntat längre, berättar Christina Helin, ledamot i styrelsen. Dessutom var det dags att se över stammarna enligt föreningens underhållsplan. Offerter togs in.

– Det var aldrig tal om relining eftersom det var så många krokar och böjningar i rören, säger hon.

Några medlemmar flyttade ut under projektet medan andra stannade kvar och fick duscha och göra sina toalettbesök i källaren.

– Det var riktigt bra ordnat, det fanns tre provisoriska toaletter med dusch och handfat i källaren.

Stambytet pågick i tre månader i husets 32 lägenheter och sex lokaler.

Trots det omfattande arbetet blev det inte så kännbart ekonomiskt.

– Föreningen tog ett lån på cirka tio miljoner kr och avgifterna höjdes med tio procent. Under de 18 år jag har bott här har vi aldrig haft en avgiftshöjning tidigare, avslutar Christina Helin. ■



Domar blev till förlikningar

Två år efter överklagan startade rättegången gällande bostadsrättsföreningen Otterhällans tomträttsavgäld i Göteborg i Mark- och miljööverdomstol i början på mars i år. Men domen kom av sig, i stället har Brf Otterhällan och Göteborgs kommun kommit till en förlikning. Men än är inte sista ordet sagt, flera processer drivs fortfarande och fler lär det bli.

Svante Leijon, styrelsemedlem i brf Otterhällan menar att medlemmarna är ganska nöjda med förlikningen. Föreningen hade yrkat på en oförändrad avgift vilket skulle inneburit en årlig kostnad på 600 000 kronor fram till 2029. Kommunens ursprungliga krav, som också fick bifall i Tingsrätten var på dryga 1,8 miljoner. Det slutliga beloppet hamnade på 930 000 kronor, vilket gör att föreningen ”sparar” uppåt nio miljoner kronor fram till 2029.

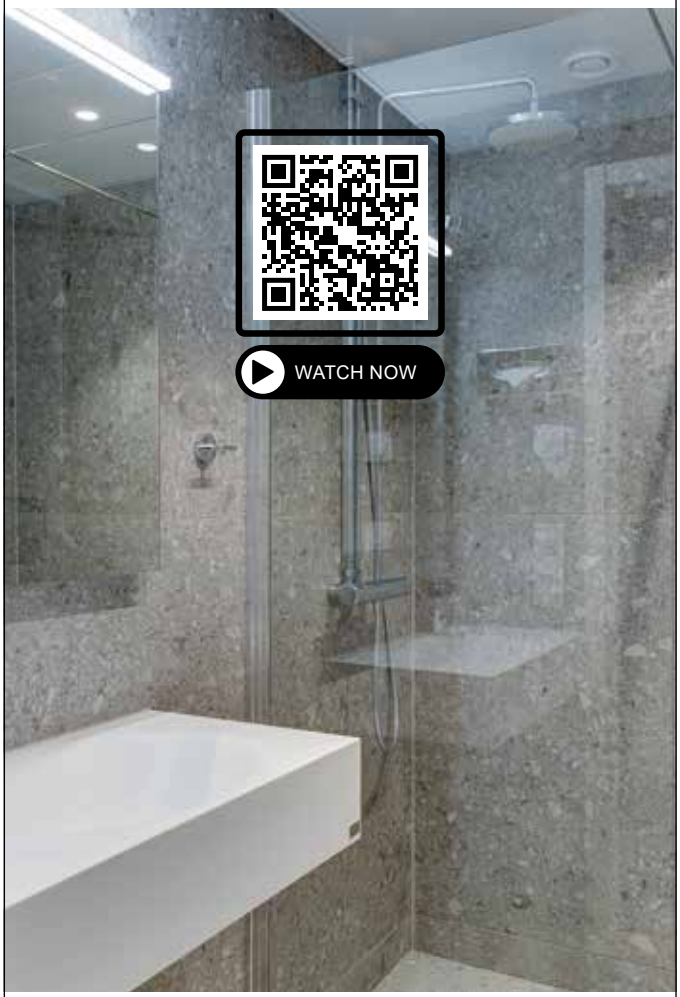
– Vi blev överraskade av kommunens bud säger, Svante Leijon. Att det ändå var så pass lågt. Men det handlar väl om att det råder en väldig osäkerhet i frågan, många olika tolkningar. Både vi och kommunen var väl osäkra på vad Mark-och Miljööverdomstolen skulle landat på i en slutlig dom.

Även två ytterligare tvister mellan bostadsrättsföreningar i Göteborg och Göteborgs kommun har resulterat i förlikningar. I bägge fallen reduceras kommunens ursprungliga krav med minst 50 procent. Bostadsrättssverige väntar fortfarande på vägledande domar i mål kring hur stora höjningar som kommunerna ska få igenom då det gäller tomträttsgälden. ■

Stambyte på 10-12 dagar

Varför renovera på annat sätt?

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



Bättre surr i föreningen med egna bin“

Varför inte låta bin flytta in och bli medlemmar i er bostadsrättsförening? De hårt arbetande djuren är inte bara viktiga pollinatörer som ger honung. De kan dessutom bidra till en ökad blomning både på träden och i rabatten.

TEXT & FOTO: METTE CARLBOM

Högt uppe på det nybyggda lägenhetshuset i Augustenborg i Malmö surrar ett 50-tal bin runt Göran Larsson. Han brukade vara rädd för bin efter att ha blivit stucken som barn, efter att ha jobbat med bin i tio år och oräkneliga stick senare är han desto mindre rädd.

Nu jobbar han med “Odla i stan” ett företag som arbetar med att sprida och utveckla stadsodling. Bland annat jobbar de med fastighetsägare. Göran Larsson är mentor åt en grupp boende som i ett MKB-lett projekt har bikupor uppe på taket på bostadshuset.

Intresset för att ha bin i stan har ökat. Även HSB Malmö har i ett samarbete med en biodlare satt upp bikupor på marken till ett antal bostadshus runt om i Malmö.

Odla i Stans bikupor står på fastigheter runt om i staden. Där det är som mest tio meter till närmsta lägenhet. Det närmaste är fem meter när det är våningen under. Större avstånd än så behöver det inte vara.

Men varför ska man egentligen ha bin i stan?

– Fördelen är framför allt att du få en godare honung. Det finns en stor biodiversitet i stan med mycket blommor, ju mer blommor det finns desto mer bin behövs. Framför allt i sydvästra Skåne är det ute på landet en väldigt stor monokultur. I många fall har bina bara rapsen i maj, säger Göran Larsson.

Dels pollinerar bina upp de blommor som finns men även de blommande träden i stan. Det är lind, robinia och kastanj bland annat.

– Efter ett antal år, cirka tre år, har träd och perenna växter anpassat sig efter att det finns pollinatörer och det blir fler blommor och bär. Ju mer pollinatörer, desto större anledning för växterna att sätta mer blommor, säger han.

Uppe på taket i Augustenborg har ena kupan fått en del bibajs på sig. Göran Larsson tar en borste och städar varsamt bort det. Det gäller att vara lugn när man har med bin att göra.

Han lyfter på taket till kupan och hittar orsaken, honung har stelnat i ramen

TIPS FÖR BINYFIKNA

- Först och främst: Använd er av utbildad hjälp, eller utbilda er själva innan ni sätter i gång.
- Stäm av med boende i föreningen så att alla är med på tåget.
- Bin trivs inte med höga konstanta ljud, låt dem inte stå intill nära brummande fläktar eller trafikerade vägar.
- Har ni dem på ett tak? Se till att det finns hiss och är lätt att ta sig ut på taket, annars blir det svårt med allt bärande.

så det har blivit trångt.

Stadsbiodlingen startade de på grund av ett projekt som kommunen hade för att få fler pollinatörer i stan.

Men att ha bin är en hel vetenskap och att ha det på just tak en vetenskap i sig. Så vad ska en förening som är nyfiken på att ha egna bin tänka på? Framför allt är det, om man ska göra det själv, det viktigt att utbilda sig. Annars kan en mentor som Göran Larsson vara att föredra.

– I maj till augusti är det viktigt att de blir tilltittade hela tiden, säger Göran Larsson som besöker kuporna i form av mentor tillsammans med de boende i husets bigrupp. Tanken är att de ska få mer och mer tillförsikt att klara det själv.

Om det, som det i detta fall är på ett tak, ska det vara hyfsat lätt tillgång till platsen.

– Det måste finnas en hiss. Det är många lådor och bisamhällen som ibland ska flyttas och det är rätt tunga vikter då, säger Göran Larsson.

Är bikuporna placerade på markplan är det viktigt att ha ett säkerhetsavstånd på två till tre meter.

Men ska man vara orolig att ha bikupor för nära inpå?

– Nej det skulle jag inte säga, snarare är det så att folk inte ser skillnad på getingar och bin. Vi får några klagomål per år men då har det alltid visat sig att det är getingar.

Varför är getingar mer problematiska?

– De äter allt! Socker, kött, läsk. Det gör inte bina, de fokuserar på blommor. Bara om man har öppna honungsburkar kan de komma, säger han.

– Det enda som är svårt är att bina kan svärma. Det innebär att drottningen drar i väg med ett gäng.

Det kan till exempel hända om det blir för trångt i kupan. Då gäller det att ha kommunikation med fastighetsskötaren och så måste man kontakta en ansvarig så de kan komma och fånga med sig svärmen.

– Titta så snälla de är, säger Göran Larsson när han städar runt den ena kupan med bina som surrar runt honom högt ovanför Malmös takåsar. ■



Stadshonung är godare eftersom det finns en variation av blommor i staden, säger Göran Larsson



Bin på taket är en vetenskap i sig.



Brf Sikreno Strand

Ett härligt boende för äldre - men inget äldreboende

Bostadsrättsföreningen Sikreno Strand ligger vackert beläget vid vattnet i Danderyd strax norr om Stockholm. Den stilfullt renoverade Munterska Villan omges av fyra moderna huskroppar med sammanlagt 97 lägenheter. Alla rymligt planerade med utsikt över trädgården och Stocksundets vatten. Sikreno Strand är ett + 55 boende. Det byggdes i början på 90-talet av fyra män som då så smått hade börjat fundera på hur de skulle bo när de blev äldre.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Vi bildade föreningen i mitt kök, berättar Owe Björk, föreningens första ordförande. Han och tre andra, alla med högst passande meriter för att bygga hus, Owe är jurist, hans kollegor byggare, arkitekt och ekonom, genomförde hela projektet tillsammans.

– Vi satte sprätt på 200 miljoner, berättar han, 180 miljoner för de nya fastigheterna och en totalrenovering av Munterska villan på 20 miljoner. Vi satte spaden i marken i februari 1992 och i augusti 1993 hade vi första inflyttning. Enda problemet var att vi hamnade mitt i den ekonomiska krisen med rekordhöga räntor. Men vi redde upp det.

Jag träffar Owe Björk tillsammans med några medlemmar i den nuvarande styrelsen samt föreningens alltiallo Birgitta Berggren Wirén i biblioteket i Munterska villan.

– Villan är vår gemensamhetsanläggning, berättar nuvarande ordförande Evert Wijkander. Här finns bland annat sällskapsrum för bridge och biljard, stort restaurangkök med matsal, gym, bastu, storbilds-TV och en snickarverkstad. Alla boende kan ta sig runt inomhus tack vare att det finns förbindelsegångar mellan alla hus. Hissar finns så att man slipper ta trapporna.

Sinnebilden av ett åldersanpassat +55 boende är väl att det ska vara ganska så lugnt och stilla. Men Sikreno Strand



Stilfulla matsalen i Munterska villan



Många styrelser tycker först att det mest är krångligt och kostar pengar, men förklarar man hur det hänger ihop blir de intresserade.

sjuder av aktivitet. Förutom alla möjligheter till aktiviteter, ordnas resor, fester, turneringar i bridge och biljard, föreläsningar, gemensamma utflykter, operabesök, det spelas boule på sommarhalvåret ja, listan kan görs väldigt lång.

Det finns inga vårdresurser i föreningen, tanken är att man ska kunna klara sig själv. Däremot låter föreningen några entreprenörer disponera rum i villan. Här erbjuds tjänster som frisör, massör och fotvård.

– Sex dagar i veckan serveras också middag här i villans matsal, vilket många utnyttjar. Det är ju en viktig social träffpunkt där våra medlemmar lär känna varandra, pratar och umgås, berättar Evert Wijkander. Många motsvarande föreningar har obligatoriska måltider, det har inte vi. Vi tror på frivillighet och engagemang.

- När vi planerade boendet i början på 90-talet tänkte vi oss flera anställda, säger Owe Björk, bland annat en sjuksköterska, husmor och städanställda. Men någon sa, mycket klokt, att det bara skulle passivisera de boende. I stället satsar vi på att göra så mycket som möjligt själva.

En av orsakerna till den positiva, öppna och engagerande kulturen som råder på Sikreno Strand är att de utöver styrelsen har ett husråd som håller i många av aktiviteterna och engagemangen.

- Dagen efter vårt månatliga styrelsemöte delar vi ut Sikreno Nytt till alla medlemmar, berättar Evert Wijkander. Allmän information om olika saker och om vad vi avhandlat på mötet. Vi försöker vara inkluderande och inspirera till engagemang.

Jag ställer frågan om bostadsrättföreningen kanske är något av en ideal boendeform för äldre. Evert Wijkander tycker att jag är något på spåren. Han berättar



Förberedelser för kvällens middag i den gemensamma matsalen.



Nuvarande ordförande Evert Wijkander, föreningens första ordförande Owe Björk, vice ordförande Jan Wallin och Margareta Rydberg Schannong, sekreterare.

att boendet är väldigt populärt. Inte ens när det blir allt längre vistelser på sjukhus vill man sälja.

Och det är väl något med det gemensamma ägandet och engagemanget som skapar en kultur som är inkluderande och engagerande. Att man gör saker tillsammans, känner sina grannar och tar ansvar.

– Vi har bra koll på varandra, har man inte sett någon på ett tag, då tar man reda på om det hänt något, säger Margareta Rydberg Schannong, sekreterare i styrelsen.

Jan Wallin, vice ordförande flikar in att föreningen har obligatorisk städning en gång i månaden för alla medlemmar. Något som också ger viss möjlighet att se till att det fungerar för alla, att det inte är något som är trasigt i lägenheten.

Både städningen och att nya medlemmar ska vara beredda att ställa upp och engagera sig, står inskrivet i föreningens stadgar.

Men finns det då inga moln på den soliga himlen över brf Sikreno Strand?

– En stor utmaning är att medelåldern i föreningen stigit, säger Evert Wijkander. Idag är den på 83 år. Visserligen är åldern inget riktigt bra mått på hur pass väl man kan vara med och engagera sig och driva en förening, men problemet är att de som flyttar in tenderar till att bli allt äldre. Vi vill ju gärna få in nya medlemmar i 65 – 75 årsåldern. Men många hänger fast vid villan tills de är en bit över 80 år.

– Ursprungligen fanns ett åldersspann för nya medlemmar på 55 – 75 år som vi höll ganska strikt på berättar Owe Björk. Men dagens lagar gör att man inte kan neka någon inträde på grund av ålder. Bolagsverket godkänner inte stadgar med en övre åldersgräns.

– Men nu är vi ute aktivt för att få in lite yngre förmågor, säger Evert Wijkander. Bland annat ska de ha öppet hus, där de presenterar föreningen.

Sikreno Strand är en välskött förening, med bergvärmeanläggning och solpaneler på samtliga tak, ett rikt utbud av aktiviteter, engagerade medlemmar och en styrelse och ett husråd som driver föreningen framåt. Trots en snittålder på 83 år verkar det vara full fart mest hela tiden. Här är det många ”unga” föreningar som ligger i lä. Ett härligt boende för äldre, men inget äldreboende. ■



De boende i brf Sikreno har en fantastisk utsikt över trädgården och Stocksundet



Foto: HSB BRF Tallen i Märsta, 2362 solcellspaneler installerade

Teknik och etik i en solcellsanläggning?

Fler och fler konsumenter är noga med varifrån produkter kommer, vilka material som används och hur produktionen har gått till. Man vill helt enkelt köpa produkter som gör så litet negativt avtryck på miljö, människa och samhälle som möjligt.

En solcellsanläggnings består i stort av solcellspaneler och montage-material på taket, kablar och kontakter samt växelriktare. Vilka val kan man som konsument göra?

Teknik

Hur ser garantitider ut för framför allt paneler och montagematerial som kommer sitta på taket mycket länge (produktgarantier från fabrik)?

Vad betyder det i antal garanterade kWh om en solcellspanel har t. ex. 12 eller 30 års produktgaranti?

Vad betyder det i antal garanterade kWh om en solcellspanel garanterar t.ex 87% efter 30 år eller 80% efter 25 år?

Växelriktaren är även en viktig del av solcellsanläggningen och har två primära uppgifter – att omvandla solcellspanelernas likström till växelström och optimera driften av solcellsmodulerna.

Valet av växelriktare bör utgå ifrån tekniska förutsättningar och behov idag och i framtiden. Ska anläggningen gå att byggas ut? Ska det gå att koppla in ett batteri?

Flexibilitet i effektuttag (när el används) kommer bli mer och mer värd så det gäller att investera i en flexibel lösning.

Vi vill att alla som investerar i en solcellsanläggning ska förstå sina val av material och teknik och vilka dörrar man håller öppna och vilka dörrar man har stängt.

- Krävs bygglov eller bygganmälan?
- Hur går brandcellerna i byggnaden?
- Var är snörasskydd placerade och hur påverkar det placeringen av solcellspanelerna på taket?
- Hur säkerställer man att framtida service av solcellsanläggningen och andra funktioner på taket kan ske på ett bra och säkert sätt?
- Vad finns det som skuggar de olika takytorna – allt ifrån installationer på taken till omkringliggande träd, byggnader, Hallandsåsen, etc.?
- Var ska växelriktare placeras och hur ska kabeldragningen gå?

Etik

Att ta reda på produktionsland ger en bra hint om arbetsförhållanden, elmix vid produktion och längd på transporter. Finns det dessutom en tredjepartscertifiering som t.ex. en C2C certifiering visar det att leverantören tar effekt på miljö, på människors hälsa och hur produkten kan återanvändas i en cirkulär ekonomi på allvar.

Att både tänka på teknik och etik tycker vi är en självklarhet!

Minska klimatavtrycket samtidigt som ni skaffar en passiv intäkt under 50 år.

FRIENDLY POWER



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



Fastighetsmäklare - ett slitsamt säljjobb utan grundlön

Det är tufft att vara mäklare – så tufft att många unga mäklare lämnar yrket tidigt i karriären. Mäklaren måste få in objekten till varje pris. Inga försäljningar - ingen lön. Att jobba utan grundlön påverkar också mötet med säljarna av småhus och bostadsrätter.

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Ju fler som ska konkurrera om uppdragen desto mer kan det innebära att en del mäklare kan komma att ta ”genvägar”, säger Marianne Byding, SBAB Bank AB och som tidigare jobbade som mäklare i knappt ett år på Kungsholmen.

Det kan handla om genvägar i form av att gå ned i provision och/eller att övervärdera bostaden till en glad säljare som i slutändan kanske blir besviken.

Varför slutade du som mäklare?

–Mitt alternativ var att jobba inom bank& finans med en väldigt bra månadslön – det har bara fördelar jämfört med att jobba på provision.

Hur många som lämnar yrket vill inte Mats Lövgren, lärare på fastighetsmäklarprogrammet vid Högskolan i Gävle, gå in på men för att vara ett akademiskt yrke är personalomsättningen mycket hög.

– Det handlar också om dåligt ledarskap ute bland franchiseföretagen – den nya mäklaren får klara sig själv. Sverige har världens lägsta provisioner mot kund, mäklaren sätter själv priset på sin tjänst i jakten på marknadsandelar, säger Mats Lövgren som också efterlyser kollektivavtal i branschen.

FMI, fastighetsmäklarinspektionen, en statlig myndighet som bland annat hanterar disciplinära åtgärder som rör fastighetsmäklare, tog emot 1 841 anmälningar förra året. Den absolut vanligaste orsaken till en anmälan är lockpriser. Mellan januari och april 2022 fick FMI in 481 anmälningar mot fastighetsmäklare.

Enligt god mäklarsed ska mäklaren tillvarata både säljaren och köparens intressen (opartisk mellanman). Hur kan man göra det om man måste få in objektet till varje pris?

– Man ger ett högt pris till säljaren för att få in förmedlingsuppdraget vilket kan leda till en prisspiral uppåt, säger Marianne Byding.

Enligt en studie från KTH 2016 om bakomliggande orsaker till att fastighetsmäklare väljer att sluta inom fem år anges tre huvudsakliga skäl; arbetstiderna, tillgängligheten, lönestrukturen och den stress och press som dessa faktorer bidrar till.

– Stämmer bra enligt mig, jag valde att gå tillbaka till månadslön måndag till fredag i arbetstid. Jag har visserligen krav på tillgänglighet utöver vanlig arbetstid men nu har jag betalt för det, säger hon.

Av de 58 personer som deltog i undersökningen var 81 procent kvinnor och resterande 19 procent män. Av dessa var 97 procent under 30 år och samtliga verksamma som fastighetsmäklare mindre än fem år. Majoriteten fastighetsmäklare, 58 procent, har enbart provisionsbaserad lön. Arvodet från säljaren går till mäklarföretaget och sedan får mäklaren 20-30 procent av arvodet. En mäklare som tar 40 000 kr ink moms i provision av en kund får behålla ca 8 000 kr i lön före skatt (om man räknar på 25 procent).

> **70 procent av fastighetsmäklarna har provisionsbaserad lön.**
>
> Joakim Lusensky

– Vår uppfattning är att det är en oerhört viktig framtidsfråga att styra upp arbetsvillkoren för mäklarna, säger Joakim Lusensky, analys- och kommunikationschef på Mäklarsamfundet.

Varje år gör Mäklarsamfundet en branschundersökning där de frågar mäklarna om vad de tycker om sina villkor. De positiva svaren i undersökningen visar att mäklarna tycker att jobbet är dynamiskt och varierande och de negativa svaren handlar om att lönen är provisionsbaserad.

Enligt Joakim Lusensky har 70 procent av landets 7 691 registrerade mäklare provisionsbaserad lön. Att det dessutom saknas kollektivavtal och att det inte finns något förbund som företräder enbart mäklarkåren tror han är viktiga anledningar till att många avregistrerar sig. Dessutom leder den hårda konkurrensen till en nedåtgående arvodesspiral, vilket gör det ännu svårare att försörja sig som mäklare.

Sanna Pickelner har jobbat som fastighetsmäklare i sju år. Hon har gått från anställd till att driva ett eget kontor i Johanneshov ihop med en kollega sedan tre år tillbaka.



Jag är en tävlingsmänniska så det passar mig med ett jobb som är utmanande. Sanna Pickelner som har jobbat som fastighetsmäklare i sju år.

Vad är tjusningen med yrket?

– Jag älskar det här arbetet som är varierande och jag möter många olika typer av människor. Jag är en tävlingsmänniska så det passar mig med ett jobb som är utmanade, säger hon.

Anser du att du tjänar tillräckligt och har ”råd” att fortsätta som mäklare?

– Ja, jag klarar mig bra men jag har förståelse för att det inte gäller alla. Det är ett tufft arbete med hård konkurrens. Självklart kan det kännas otryggt för många med en sådan typ av anställning vilket nog är den främsta anledningen till varför så många slutar arbeta som mäklare, säger hon.

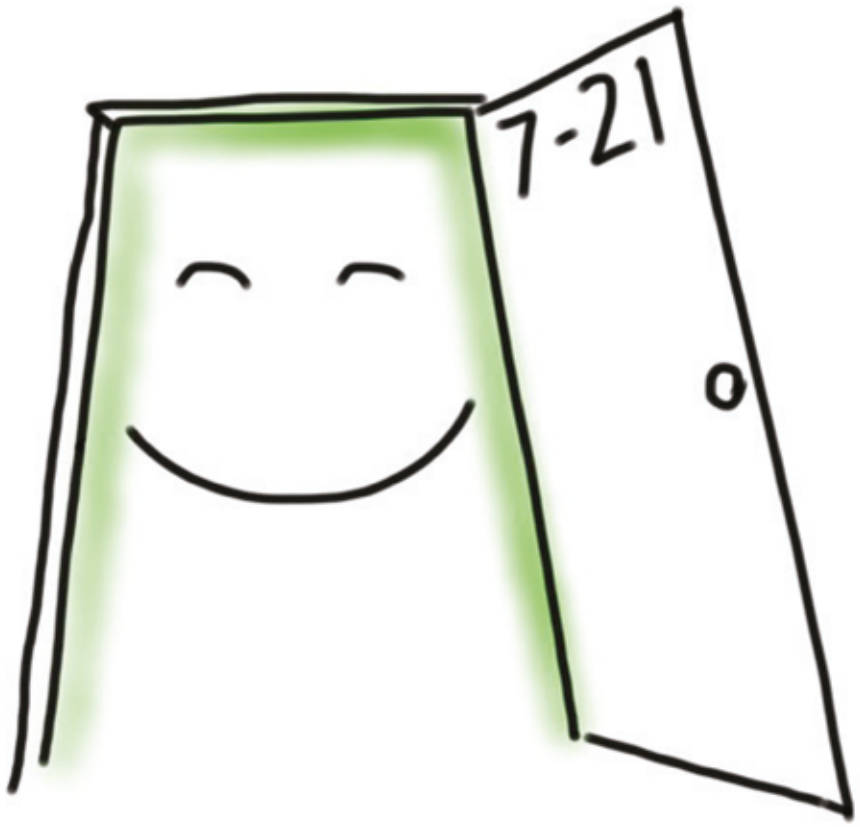
Sanna Pickelner lyfter fram att en viktig och många gånger avgörande aspekt är att man måste hamna på rätt kontor och få bra förutsättningar från början.

– Gör man inte det så är det många som ledsnar och slutar. Självklart tror jag att en annan typ av lönemodell skulle kunna påverka att fler blev kvar i branschen. Arbetet saknar trygghet på det sättet, säger hon.

Även om hon tycker att man måste lägga ner mycket tid och slit är jobbet det roligaste arbete hon någonsin haft.

– Man får så mycket tillbaka. Idag jobbar jag övervägande med rekommendationer, kunder kontaktar mig och jag behöver inte jaga nya affärer själv på samma sätt som i början. Det är hit man vill komma och det krävs hårt arbete men är så tacksamt när man väl är i mål. Att kunna vara tillgänglig ger också en chans till att kunna ha en flexibilitet inom yrket vilket jag uppskattar mycket, avslutar Sanna Pickelner. ■

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



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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

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

Vi är ett byggkonsultföretag inriktat på entreprenader, status, upphandling och projektledning inom fastighetsbranschen samt avflyttningsbesiktning.

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

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

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.

DWOO 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.

Presto

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

rävisor

Rävisor AB jobbar enbart med Brf-ekonomi i och juridik. Vår ambition är att ha marknadens bästa revisionserbjudande, med professionell service, smart IT-stöd, tillgänglighet och konkurrenskraftiga priser. info@ravisor.se

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

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.

stockholm exergi

Stockholm Exergi är stockholmarnas energibolag. Dygnet runt, året om, tryggar vi den växande Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla, el samt hantering av avfallstjänster.

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.

Brandfokus

BRANDSKYDDS MÄSTARE

Vi hjälper bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med ett effektivt brandskydd. Vi ställer höga kompetenskrav på våra anställda, samarbetspartners och leverantörer samtidigt som vi värnar om en bra arbetsmiljö.

Plastic produkter
www.farthinder.net
0370 123 83

Vi har räddat liv & ökat säkerheten på väg i mer än 55 år. Vi är originalet av Farthinder och Slangbryggor. Vi kan med vår stora produktbredd alltid erbjuda er attraktiva produkter.

CERTEGO
Säkerhet för allt du vill skydda

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

iLOQ HOME

iLOQ HOME förändrar ditt sätt att leva FÖR ALLTID

Lås, porttelefoni, bokning och passer i ett och samma system

Den revolutionerande iLOQ HOME-lösningen hjälper dig att förbättra din vardag genom att öka komforten och säkerheten i ditt eget hem.

- Få snabb överblick över behörigheter
- Hantera dina nycklar bättre
- Lås upp huvudentrén på distans
- Ge behörighet till din lägenhet
- Boka enkelt gemensamma utrymmen och tjänster

www.**iLOQ**.com/**iLOQ-home**



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

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: Vi har under flera år amorterat våra lån och för noga noteringar över alla förändringar i kapitaltillskott för våra medlemmar. Nu ska vi sätta upp solpaneler på taken och har därför tagit upp ett nytt lån. Min fråga är: minskar kapitaltillskottet med motsvarande upplåning fördelat på medlemmarna?

SVAR: När det gäller kapitaltillskott är det jättebra att ni för löpande noteringar om detta under varje år.

När det kommer till upplåningen av nytt lån till solpaneler har det ingenting att göra med de amorteringar som sker och föreningens totala kapitaltillskott, så ingen påverkan ska ske på kapitaltillskottet för upptagande av nytt lån utan fortsatt notering ska ske vid amorteringstillfälle som tidigare hanterats av er.

/Elin Ståhl, STORHOLMEN FÖRVALTNING EKONOMI

FRÅGA: Vid nästa årsstämma måste två nya medlemmar väljas in till vår styrelse. Valberedningen får uppdraget att sondera för att finna lämpliga kandidater. Måste valberedningen fråga alla brf-medlemmar om de kan tänka sig styrelseuppdrag, eller kan de välja ut vissa, som de anser vara lämpliga? Om de hittar kandidater bland dem de valt ut att fråga, kan ju en annan medlem hävda att även hen kan tänka sig styrelseuppdrag och ställa sig frågan: Varför har inte jag tillfrågats. Hur ska vi formulera uppdraget till valberedningen? Vi är en tämligen ny förening och vi har aldrig tidigare ställts inför denna frågeställning.

SVAR: Det finns inget krav att valberedningen ska tillfråga alla medlemmar. Det går att välja ut vissa som man anser lämpliga och därefter lämna ett förslag till stämman. Medlemmar som inte blivit tillfrågade har alltid en möjlighet att göra sin röst hörd på stämman och föreslå en annan styrelse än valberedningen.

För att undvika den diskussionen helt är det dock lämpligt att valberedningen till exempel sätter upp lappar, publicerar på hemsida eller liknande, där man annonserar att man är intresserad av att komma i kontakt med medlemmar som har ett intresse att sitta i styrelsen.

/Jacob Bellstam, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Har vi som BRF rätt att avhysa personer från den mark som vi arrenderar av kommunen och ha skyltar som exempelvis markerar området som privat eller förbjuder rastning av hundar eller nyttjande av våra trädgårdsmöbler? Enligt Naturvårdsverket gäller allemansrätten överallt där det inte är hemfridszon och enligt lantmäteriet kan bara enbostadshus ha hemfridszon. Innebär det då att vem som helst får uppehålla sig på vår BRF:s tomt utan några inskränkningar?

SVAR: För att man som förening och därmed markägare (förutsatt att man äger marken) ska ha lov/rätt att sätta upp skyltar med t.ex. texten ”privat område” krävs tillstånd från kommunen. Jag tolkar frågan som att denna förening inte äger marken utan hyr och det beror troligtvis på hur det avtalet ser ut vad man får och inte får göra på marken.

Det beror också på hur detaljplanen för aktuellt område ser ut om den är att betrakta som en privat eller allmän plats, även denna fråga är det kommunens miljökontor som kan svar på. Föreningen bör vända sig till sin kommuns miljökontor för att få besked i frågan.

/Anna Karlberg, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER AB

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.

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

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 Dalocdörrar 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.

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Vattenfall InCharge AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

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.

Fixit!
Vi hjälper till med det mesta oavsett om du är privatperson eller företag. Forsla skräp, montera möbler med mera.

DWOQ Project Management
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Friendly Power
Vi bidrar till ett bättre klimat genom att förse byggnader med förnybar el genom solceller.

Storstadens bygg
Vi är totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster.

Stockholm Exergi
Stockholmarnas energibolag. Vi tryggar Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla och el

Rävisor
BRF-experten med erfarna BRF-revisorer.

Brandfokus
Vi hjälper bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med ett effektivt brandskydd.

JG Byggkonsult & Besiktning AB
Status- & entreprenadsbesiktningar, projektledning & upphandlingsstöd.

BYGGLEDNING BYGGLEDNING BYGGLEDNING BYGGLEDNING BYGGLEDNING

VI SÄKERSTÄLLER ERT RELINGSPROJEKT

MED RÄTT UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

Om ni står i begrepp att utföra relining i er fastighet så kan vi hjälpa er. Med vår process så säkerställer vi ert projekt hela vägen från start till mål. Vi är beställarens högra hand och i varje projekt så har vi en projektledare som planerar, leder och samordnar samt följer upp projektet.



▸ Reliningkonsult

Vi vet vad som krävs för att låta utföra en bra entreprenad vid relining. AKTIVI är av branch-organisationen ”BRIF” godkända besiktningsmän. Vi är oberoende konsulter och kontrollerar hela processen, vi besiktigar även de utförda T25 filmerna på de inre delarna av rören.

Vid relining utför vi:

- ✓ **Förstudie**
- ✓ **Framtagning av förfrågningsunderlag**
- ✓ **Upphandling**
- ✓ **Projektledning entreprenad**
- ✓ **Filminspektion**
- ✓ **Besiktning T25**
- ✓ **Slutbesiktning**
- ✓ **Garantibesiktning**



”Låt oss träffas och tillsammans prata igenom ert projekt”

Boka ett helt förutsättningslöst möte med oss – Det kommer att löna sig för er

VI KAN BESIKTIGA ERT RELINGSPROJEKT!

AKTIVI
ER FASTIGHETSPARTNER

Telefon: 010-10 18 400 • Mail: kontakt@aktivi.se • www.aktivi.se



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: Vilket av följande dokument som ska upprättas i en bostadsrättsförening är inte offentligt?

A. Ekonomisk plan.

B. Medlemsförteckning.

C. Lägenhetsförteckning.

Fråga 2: När en ordinarie föreningsstämma hålls kan såväl stora som små ärenden behandlas, det finns dock tre ärenden som alltid måste behandlas, vilka tre?

A. Beslut gällande balans- och resultaträkning, bokslutsdispositioner för vinst och förlust och städdagar.

B. Bokslutsdispositioner för vinst och förlust, beslut gällande balans- och resultaträkning och ansvarsfrihet för styrelsen.

C. Beslut gällande balans- och resultaträkning, andrahandsuthyrningar och andelstal.

Fråga 3: Har styrelsen i bostadsrättsföreningar rätt att besluta om en stadgeändring?

A. Ja, om det rör ändringar gällande de löpande förvaltning av förenings fastighet.

B. Nej, det är ett stämmobeslut.

C. Ja, om det gäller föreningens ekonomi

Fråga 4: Vilket av följande påståenden angående närvarorätt på föreningsstämman är korrekt?

A. Stämmans funktionärer, revisorn samt medlemmar, ombud och biträden har rätt att närvara.

B. Endast medlemmar eller ombud och biträden har rätt att närvara.

C. Stämman kan besluta med enkel majoritet att de personer som föreslås att deltaga har rätt att närvara.

Fråga 5: I en bostadsrättsförening har en lokalhyresgäst som tidigare bedrev restaurangverksamhet plötsligt gått över till att bedriva en verksamhet som säljer och köper konstföremål inom loppet av en månad. Vilka påföljder kan detta få för lokalhyresgästen?

A. Inga påföljder alls, det står lokalhyresgäster fritt att bestämma över sin verksamhet.

B. Lokalhyresgästen riskerar att få sin hyresrätt förverkad.

C. Lokalhyresgästen kan bli skyldig att betala böter till föreningen.

Fråga 6: Är det tillåtet att tillämpa poströstning vid en stämma i en bostadsrättsförening?

A. Nej, poströstning är aldrig tillåtet att tillämpa i en bostadsrättsförening.

B.Ja, om styrelsen beslutar det och det framgår av kallelsen.

C. Ja, om det föreskrivs i stadgarna och det framgår av kallelsen.

Fråga 7: Är det tillåtet för styrelsen i en bostadsrättsförening att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse?

A. Nej, det är aldrig tillåtet.

B. Ja, det är alltid tillåtet.

C.Ja, om det föreskrivs i stadgarna.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

Borätt festade in v och firar somma

Försommarmingel i ett soligt Malmö



fr.v. Sofia Ek, Joacim Lundberg och Sara Arildsson.

Solen sken liksom alla skånska styrelserepresentanter som var på plats i Malmö den 18 maj när Borätt Forum och partners strålade samman. Ett utbyte av erfarenheter och möjligheten att få träffa styrelsekollegor lockade många. Det bjöds på smaskiga smörrebröd, öl & vin som gick åt i rasande fart men även ett quiz, råd & tips från kunniga experter var uppskattat.

Det var första gången Borätt Forum ordnade ett styrelsemingel i Malmö, närmare bestämt i lokalen REHAB kultur – ett charmigt kulturhus centralt i Malmö som inhyser ett konstnärskollektiv. Det var styrelser från Malmö på eventet men även från kringliggande städer som Trelleborg, Helsingborg och Svedala.

Varför ordnar ni ett sådant här event?

– Vi vet att styrelsen i bostadsrättföreningen vill träffa andra kollegor och knyta kontakter med duktiga entreprenörer. Erfarenheterna som delas styrelseledamöter mellan är ofta värdefulla. En förening som exempelvis redan varit igenom en renovering kan tipsa den andra om eventuella fallgropar. Kunskapsöverföring i ett mycket trevlig format, säger Anette Ullberg på Borätt Forum.

Många frågor kring ekonomisk förvaltning kom upp efter att Anette Ullberg & Jens Sjöberg från Borätt Forum presenterade Borätt Forums erbjudande, ”Ekonomi Total”.

Vilka typ av frågor ville styrelserna diskutera?

– När det gäller förvaltning känner styrelsen ofta brist på proaktivitet och transparens samt att man tyvärr inte alltid upplever den personliga service-känslan. En del ville även ha hjälp med sina stadgar, underhållsplan, elbilsladdning och tips kring hur de ska få fler medlemmar engagerade i styrelsearbetet – ett ständigt problem för många styrelser.



Det bjöds på smaskiga smörrebröd, öl & vin som gick åt i rasande fart.



Det populära quizzet handlade om frågor kring styrelsearbetet och bostadsrättföreningar

Den minsta styrelsen, två personer i en förening med femton medlemmar, ville gärna belysa problematiken kring att bo i en bostadsrätt och vad det innebär.

Flera partners/experter hade fullt upp att besvara frågor kring relining/stambyte, digitala lås, internet och fiberanslutning samt energioptimering för att nämna några.

Fyra vinnare utsågs till ”Brf-experter” och de tackade och bugade djupt inför utmärkelsen. De vann det populära quizet med utmanande och många gånger svåra frågor som rörde styrelsearbetet och bostadsrättsföreningen.

Ja, där sattes kunskaperna på prov. Vi hade gjort frågorna i ”Kahootform” och de visades live på en storskärm. Det var ett par personer som hade ledningen och det var jämt in i det sista, berättar Jens Sjöberg.

Sammanfattningsvis var alla på styrelsemінglet mätta, glada och lite klokare när de gick hem.

Text: Annika Gerendas

våren
ren

Glatt påsk-mingel

Borätt Forum passade på att förlänga påskfirandet med ett mingel veckan efter påsk. Styrelserepresentanter från ett stort antal bostadsrättsföreningar fick tillfälle att prata med Borätts partners om allt ifrån relining till brandskydd, lås, energilösningar och appar.

Diskussionerna var livliga kring montrarna. Det märktes att många var glada över tillfället att träffa styrelsekollegor och att det finns ett sug efter ny kunskap.

Att driva en bostadsrättsförening innebär ett stort ansvar, väl jämförbart med att driva ett bolag med motsvarande omsättning.


Jens Sjöberg ledde prisutdelningen.

Korvkön blev tidvis lång. Det serverades också utsökta snittar – canapé med skagern toppad med sikrom, blev mångas favorit, dubbel sandvikare med rensteksmousse och canapé med rökt laxrulle och örtkräm gick också åt i rasande fart. Givetvis bjöds det även på passande drycker.

Bland utställarna fanns Brandfokus, som hjälper bostadsrättsföreningar att brandsäkra sina byggnader och Tubus System, som arbetar med relining, ett alternativ till fullständiga stambyten.

Säkerhet är ett fokusområde för många bostadsrättsföreningar. Nyckelföretaget Iloq, som stolt visade sitt system där en digital nyckel fungerar överallt hade mycket surr kring sin monter.


Korv och snittar serverades med lämpliga drycker

En fantastisk vårtermin

Det är så roligt att ni hör av er till oss. Tack för ert deltagande på våra digitala Borättkvällar, debattprogram och fysiska mingelmässor. Och för all positiv respons på det vi ordnar för er.



Under våren har vi haft 21 digitala Borättkvällar med totalt 1564 anmälda föreningar, med rekorddeltagande i mars när vi talade om skyddsrum. Ca 1200 personer har också tittat i efterhand då alla våra produktioner finns publicerade på vår hemsida.

Tack till alla er som varje vecka svarar på ”Veckans fråga” och som ger oss en bild av hur ni har det, vilka era styrelseutmaningar är och vad ni tycker i olika frågor. Sammanfattning av era svar mynnar alltid ut i bra artiklar som alla kan ta del av i tidningen Borätt. Ett stort tack även till Styrelsepanelen. Om du inte har anmält dig till vår Styrelsepanel, så är du välkommen att göra det om du vill göra din röst hörd. Styrelsepanelen växer så det knakar och det finns ett stort engagemang. Tack för att ni är med.

Tillsammans med våra partners kan och vill vi hjälpa er med det mesta. Välkommen att höra av dig till Frågor & Svar till våra experter, till vår Styrelsesupport och Tekniska Rådgivning även fortsättningsvis.

Att nätverka med andra styrelser är något som vi vet att många saknar. Därför sjösätter vi den stora Nätverksdagen den 1 oktober för dig som är ordförande, blivande ordförande eller en engagerad styrelsemedlem. Tillsammans med vår moderator Chris Härenstam, känd från TV-sporten, kommer vi att ta tag i styrelsens största utmaningar och ta hjälp av experter, där ni kommer att fritt få chansen att diskutera och möjlighet att prata ihop er med styrelse- och ekonomiproffs.

Borätt Forums syfte är att låta alla styrelsemedlemmar få svar på sina frågor och konkreta tips och hjälp när ni behöver. Vi finns här hela sommaren för dig både i det fysiska och digitala rummet!

Trevlig sommar önskar hela Teamet i Borätt Forum!

Vill du få information om nyheter i brf världen, aktuella föreläsningar, utbildningar med mera? Anmäl dig till vårt nyhetsbrev! Skicka din anmälan till info@borattforum.se

BORÄTT forum

INBJUDAN

1 oktober 2022

Nätverksträff för ledande styrelseledamöter i brf:er

Nätverks-dagen



Chris Härenstam
Moderator, sportkommentator på SVT, konferencier, föreläsare.



Arturo Arques
Privatekonom, Swedbank.







Zero8 – världsledande barbershopkör uppträder under middagen. Kända från bl a VM i Barbershop.

Sveriges brf:er – få svar på just dina frågor och dela dina erfarenheter med andra

- Nätverka med andra styrelser – få råd från andra i samma situation
- Hör vad andra gör för att öka engagemang och för att få effektivare och roligare styrelsearbete
- Få konkreta tips och råd med dig hem
- Diskutera det som intresserar dig
- Svart på vitt om räntor och ekonomi efter valet
- Hitta nya kontakter – utveckla dig själv och din förening
- Lyssna på föredrag från andra framgångsrika styrelser
- Kom gärna 2 från styrelsen – det ökar lärandet och värdet av dagen
- Häng med på en 3-rätters middag med andra styrelser på kvällen, fortsätt nätverka, ha kul och njut av underhållning i världsklass

För vem? Ordförande och styrelseledamöter som vill nätverka och öka kunskapen

Var? Norra Latin, Stockholm

När? Lördagen den 1 oktober, 2022

- 12.00 – 13.00 Förmingel
- 13.00 – 17.30 Nätverkande med presentationer från andra framgångsrika föreningar och massor av kontaktskapande
- 19.30 – 3-rätters middag med underhållning av Zero8
- 22.00 – Fortsätt mingla till den bästa musiken från 70, 80 och 90-talen

Mer info och anmälan: **www.borattforum.se/event**

SKADEFRÅGAN



ERIC RUBENSON

Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadechef på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för mer än 1 700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar mellan 1990 och 2003.

Kontakt: info@borattforum.se

Vårdslös grillning, hur gäller försäkringen?

Nu har grillsäsongen börjat och många medlemmar vill grilla på sin balkong, på gott och ont. Utöver att grannar kan störas av dofterna finns ju också en risk för skador på huset. Hur gäller försäkringen om balkonggrillning skulle förorsaka skada?

Ja, att grilla på balkongen i ett flerbostadshus väcker ofta blandade känslor hos övriga medlemmar. Under sommarhalvåret inträffar tyvärr också ett antal brandskador som beror på just balkonggrillning.

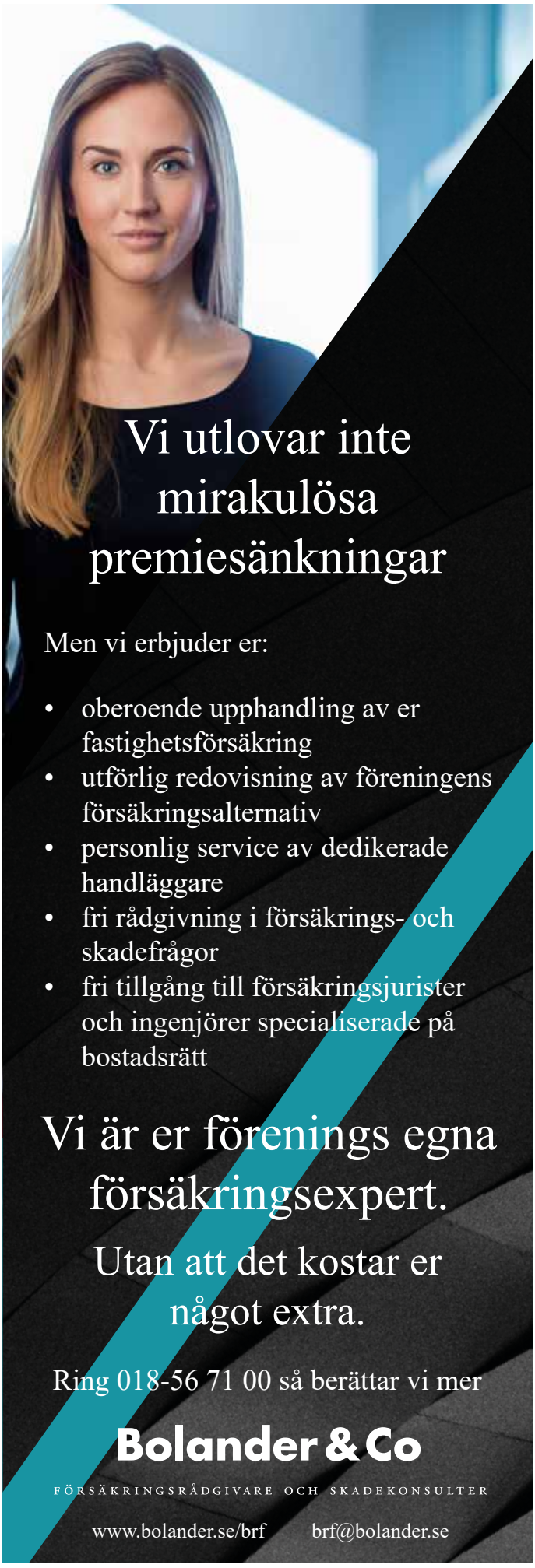
Vid en sådan skada berörs flera olika försäkringar:

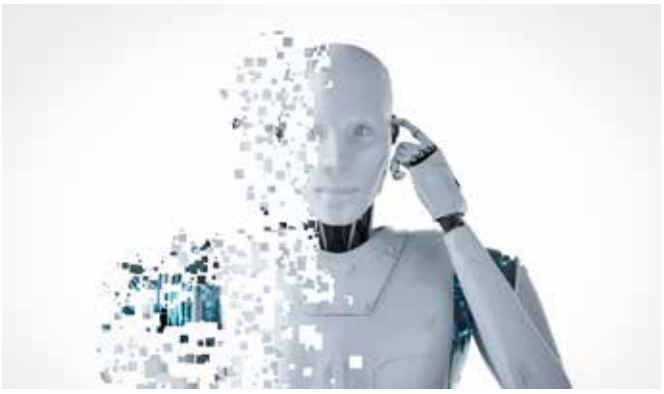
1. Fastighetsförsäkringen gäller för skada genom eld som kommit lös. Här finns således föreningens stora trygghet vid tillbud som dessa. Vid brandskada gäller fastighetsförsäkringen för hela byggnaden, d v s även ytskikt och fast inredning i lägenheterna, som medlemmarna annars har underhållsansvar för enligt 7 kap 12 § Bostadsrättslagen.
2. Hemförsäkringen för respektive drabbad medlem kan lämna ersättning för skador på medlemmens lösöre i lägenheten samt för merkostnader för annat boende om lägenheten inte kan bebos under reparationstiden.

3. Bostadsrättstillägget – vare sig det finns tecknat via föreningens fastighetsförsäkring eller via den egna hemförsäkringen – gäller för skador på egen bekostad fast inredning i lägenheten (som inte omfattas av fastighetsförsäkringen, eftersom det inte är föreningens egendom). Skadorna på lägenheten i övrigt ersätts dock genom fastighetsförsäkringen, eftersom det är föreningen som har hela reparationsansvaret för skador på fastigheten efter en brand- eller vattenledningsskada, såvida inte medlemmen själv har förorsakat skadan genom vårdslöshet. När det gäller just den medlem som grillat torde det vara mycket troligt att denne faktiskt förorsakat brandskadan genom vårdslöshet – utan vårdslöshet i någon form har jag svårt att se hur en brandskada från grillen skulle kunna uppstå. För den medlemmens del innebär således bestämmelsen i Bostadsrättslagen att han har underhållsansvar för skadorna i sin lägenhet och att bostadsrättstillägget därför kan lämna ersättning för dessa skador.

4.Hemförsäkringens ansvarsmoment för den grillande medlemmen kan lämna ersättning för den skadeståndsskyldighet som grillaren sannolikt har. I praktiken innebär detta att föreningen (och drabbade grannar) kan ställa krav på ersättning för de självriskkostnader de drabbats av p g a brandskadan mot grillaren. Grillaren anmäler kravet som en ansvarsskada till sin hemförsäkring, som efter viss utredning sannolikt kan lämna ersättning till kravställarna. Däremot slipper förmodligen grillaren (och hans hemförsäkringsbolag) krav på ersättning från fastighetsförsäkringsbolaget, eftersom de flesta försäkringsbolag har ingått en branschöverenskommelse som innebär att de inte riktar regresskrav mot privatpersoner, om man inte anser att skadan beror på grov vårdslöshet eller uppsåt.

Genom att föreningen har reparationsansvaret för alla skador, utom i grillarens lägenhet, kommer det att innebära att föreningen får kostnader för åldersavdrag avseende t ex målning och tapetsering i medlemmarnas lägenheter. Den kostnaden kan däremot föreningen inte få tillbaka genom krav mot grillarens försäkring eller mot respektive medlem, utan kommer att stanna på föreningen. Skälet till detta är att kostnaden inte beror på branden i sig, utan på en skillnad i värde före och efter skadan som inte kan ersättas genom någon försäkring. ■





AI värderar bostaden

En ny bostadstjänst lockar med att köpa din bostad inom några dagar, med stöd av en AI-baserad värdering. Säljaren lägger in uppgifter om sin bostad och få bud inom 24 timmar. Går man vidare görs ett hembesök.

Företaget köper bostaden till ett pris som är i linje med det ursprungliga budet. Accepterar säljaren detta kan pengarna finnas på kontot inom några dagar. Företaget sköter sedan försäljningsprocessen. De kostar ibland på sig en besiktning, eller en lättare renovering, och säljer sedan bostaden genom att anlita mäklare som håller visningar och säljer på traditionellt vis. Målet är att få upp priset med 10-15 procentenheter, före omkostnader, och på så vis tjäna pengar.

Källa: DI

Dags att snygga till entrén?



Hyresgästregister Papyrus

Just nu kampanj på portavlor

Hör av dig så berättar vi mer

SWEDSIGN®
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se



JAN JÖRNMARK
Författare, debattör och ekonomihistoriker

Bostadrätterna räddade innerstäderna

I början av nittiotalet skrev jag en doktorsavhandling om den europeiska stålindustrin, men ganska snabbt efter det hamnade jag i ett händelseförlopp som ändrade inriktningen både på både mitt sätt att leva och att arbeta akademiskt. Det var våren 1994 jag snubblade in i en 140 kvadratmeter stor lägenhet i centrala Göteborg som det kostade en kvarts miljon att köpa. Eftersom jag är ekonom var det provocerande, för hur jag än räknade kom jag fram till att den var alldeles för billig jämfört med de villor som mina kamrater samtidigt köpte. Det ledde sedan till att jag gjorde två saker: jag köpte och sålde en rad lägenheter efter varandra, och jag började söka forskningsanslag för att förstå den svenska bostadspolitiken och samhällsplaneringen på djupet. Det gav mig möjligheten att läsa hundratals utredningar och söka igenom arkiv som varit bortglömda i decennier. Det jag hittade fick mig att tänka att jag hade varit grundlurad hela mitt liv.

Trots all retorik om ”social rättvisa” dominerades i verkligheten bostadspolitiken av hyresregleringen från 1942, och som sedan frös hyrorna på samma nivå i tre decennier. Det gjorde att mycket få hyresgäster ville flytta från de allt billigare lägenheterna, samtidigt som ägarna inte hade råd att underhålla fastigheterna. I början av sjuttiotalet blev situationen akut när den svenska medelklassen på allvar började flytta till villor i alltmer utbredda kransområden. Det som till sist räddade innerstäderna var att den lika reglerade marknaden för bostadsrätter liberaliserades 1969. Det öppnade sedan för den första vågen av bostadsrättsombildningar under sjuttiotalet. Eftersom värdena pressats ned på ett rent enormt sätt av regleringen var priserna som hyresgästerna betalade mycket låga, sett med våra ögon. Men för att förstå den prisuppgång som skett sedan dess behöver man ha klart för sig att det var en helt annan produkt man köpte på den tiden. Innerstäderna var svårt förfallna och hade förlorat halva sin befolkning jämfört med några decennier tidigare. De som fanns kvar var i hög grad pensionärer, så underlaget för något större restaurang- och nöjesutbud fanns inte heller.

Bostadsrättsombildningarna skapade en väg ut ur dilemmat. De boende som köpte fick en möjlighet att göra säkra investeringar för att rusta upp sina hus, och med det återkom förvånansvärt snabbt attraktiviteten i det centrala boendet. Det fick bostadsrättspriserna att stiga, samtidigt som bruksvärdeshyrorna var orörliga. På ett självklart sätt ökade det ännu mer attraktiviteten i ombildningarna, eftersom det lyfte fram de dolda värden som fanns i fastigheterna. Processen gick snabbt och efter millennieskiftet ledde det även till en ökad nyproduktion av bostadsrätter i samtliga större svenska städer.

Det fanns stora värden i det som hände, för täta och växande städer är ekonomiskt oerhört effektiva genom att det gör det möjligt för fler att dela på olika typer av infrastrukturella investeringar. En kraftfull kollektivtrafik är till exempel bara möjlig i städer med stort befolkningsunderlag. Urban tätheten skapar också underlag för stark och sysselsättningsskapande servicesektor. Det vi nu behöver är en kraftigt ökad förståelse för dessa positiva effekter, tillsammans med en seriös bild av hur väl föreningar skött sin ekonomi och sina hus under mycket långa tider. Har vi inte det riskerar vi i stället att reglera sönder en av de mest positiva delarna av det senaste halvseklets svenska utveckling. ■

Fotnot. Lägenheten jag snubblade in i 1994 är idag värd 11-12 miljoner. Jag bor dock inte kvar.

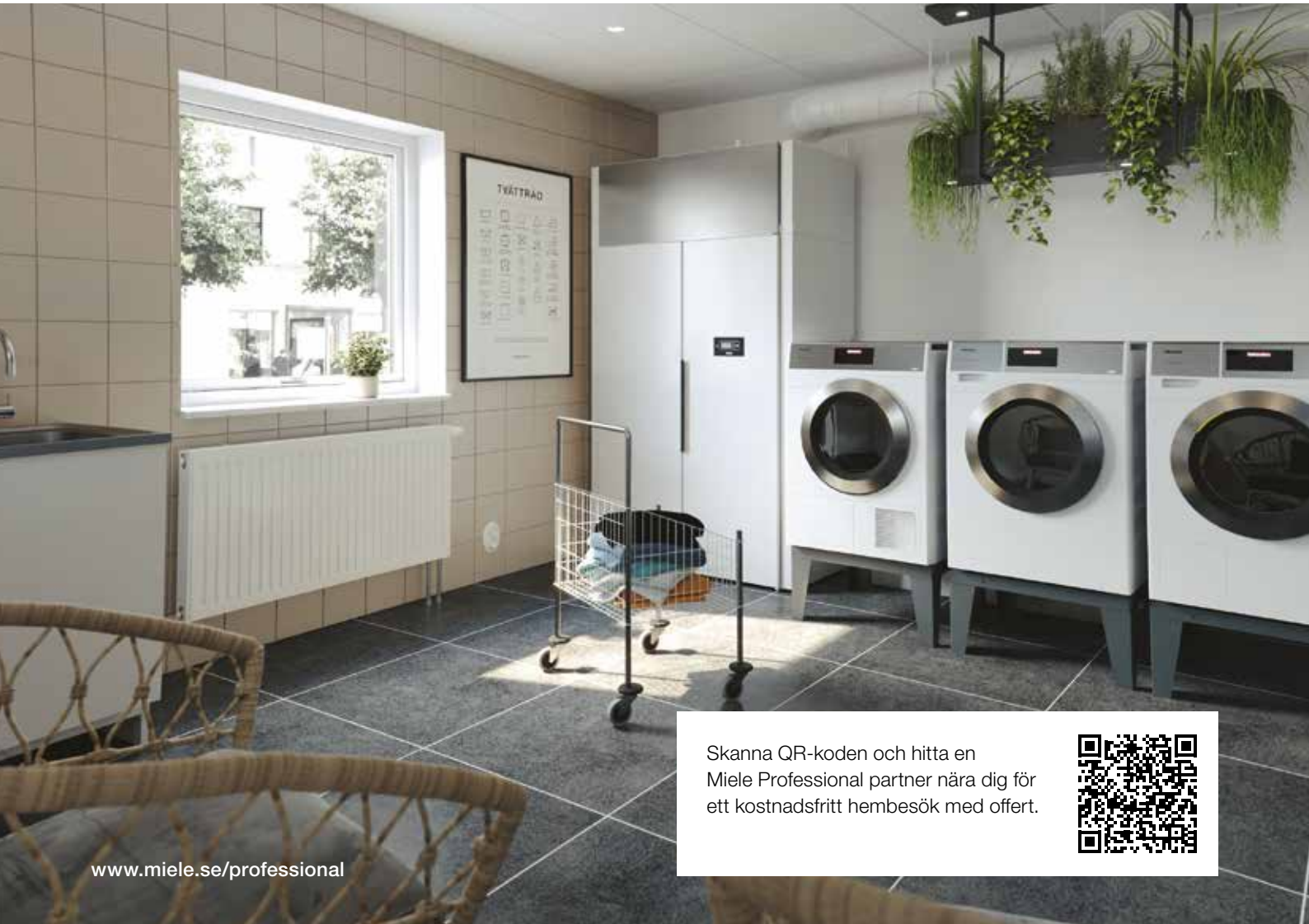
Miele

Dags att uppdatera **tvättstugan**? Då har du hamnat rätt.

Miele Professional erbjuder marknadens mest hållbara tvättutrustning. En energisnål maskinpark med lång livslängd ger både högsta miljöhänsyn och bäst totalekonomi för föreningen.

Maximal driftsäkerhet och en uppskattad användarvänlighet skapar goda förutsättningar för smidigt tvättande och en nöjd BRF.

Miele Professional. Immer Besser.



Skanna QR-koden och hitta en Miele Professional partner nära dig för ett kostnadsfritt hembesök med offert.

www.miele.se/professional