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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



YVONNE LOMBORN:

Rätt nyans lyfter huset

Brf Furan halverade sina energikostnader

BRF BJÖRKBACKEN:

”Vi kämpar för att försvara vår mark ”

PER STYR DIGITALT BYGGEMENSKAP – OANADE MÖJLIGHETER
STYRELSEENKÄTEN 2022 **EN TVÄTTÄKTA MILJÖHJÄLTE** BÄSTA ENERGISPARTIPS

Nu handlar det om överlevnad!

Visst skulle temat för 2022 bli EMD, Energi, Miljö, Digitalisering, men inte anade vi att frågan skulle bli fullt så het.

Intresset har ökat under flera år men tidigare handlade engagemanget till stor del om klimatnytta. Nu handlar det om en mycket mer näraliggande oro:

Hur ska föreningen överleva vintern?

Politikerna strider om ifall prischocken på energi ska kallas Putin-priser eller Magda-priser. Ur bostadsrättsföreningens perspektiv kan det vara egalt. Här är det mer en fråga om vilket elavtal som föreningen har – och när det ska förnyas.

Elpriserna ihop med ökade räntekostnader och allmänt stigande priser tvingar många föreningar att höja avgifterna rejält.

En fråga som blir alltmer aktuell är hur den dyra elen ska användas mer effektivt.

Digitalisering ger möjlighet att styra energianvändningen så att rum värms, ventileras och tänds upp när de används. Sensorer känner av när människor är hemma.

Digitalisering kan också minska driftskostnaderna.

I stället för att skicka ut tekniker för att söka felen när varmvattnet strejkar kan ett digitaliserat styrsystem upptäcka var felet sitter och åtgärda det innan de boende märkt av det. Sensorer kan också känna av vattenläckor när de uppstår – något som kan förebygga kostsamma vattenskador.

Det finns stora möjligheter, men många styrelser skyggar för att ta tag i digitaliseringen. Det kan kännas övermäktigt komplicerat och dyrt.

Borätt forum kommer under hösten och vintern att fokusera på att guida föreningarna genom djungeln av erbjudanden och lösningar.



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 4 • 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
Annika Gerendas
Arturo Arques
Leif Hässel
Gustav Stenbeck
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

Vi gör säkra hembesök, 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.



Så kan kraftvärmen lösa Stockholms elbrist

Stockholm växer så att det knakar, och tillväxten ställer allt högre krav på elnätet och elproduktionen. Du har säkert redan hört talas om det här med elbrist, som blivit ett allt större problem. Men vad har fjärrvärmen, och Stockholm Exergi med det att göra? Ganska mycket faktiskt, med tanke på att de vid ett flertal tillfällen varit en räddare i nöden.

Problemet är i grunden att produktion och konsumtion av el är ojämnt fördelad, både sett till tid på dygnet och året men också i förhållande till plats. Kapaciteten i stamnätet räcker helt enkelt inte till i vår snabbt växande huvudstad och elbristen riskerar att stundtals bli akut.

Oftast handlar det om köldknäppar likt dem som drabbade Stockholm under januari och februari 2021. Med låga temperaturer under en längre period slog efterfrågan på el i taket och översteg till och med vid några tillfällen den maxkapacitet nätet kan leverera. Om inte kraftvärmeverket KVV1 i Värtan hade funnits, skulle elsystemet varit extra hårt ansträngt.

Kraftvärmen, som de flesta av oss förknippar med fjärrvärmen, kommer alltså med en rad fördelar. Rörsystemet under marken vi går på utgör ett 300 mil långt hållbart kretslopp vi själva bidrar till, genom en rad smarta innovationer. Energiutvinning ur duschvatten och avfall, till exempel. Men, i fallet med elbristen är det just den el vi producerar samtidigt med värmen som blir den allra viktigaste fördelen. 2019 ingick elbolaget Ellevio och Stockholm Exergi ett avtal där Stockholm Exergi garanterar hela 320 MW el under de kommande tolv åren, som en del i arbetet att motverka stadens brist på nätkapacitet.

KVV1, eller Kraftvärmeverk 1, i Värtan är en av Stockholm Exergis spetsanläggningar. Det innebär att den bara används vid behov när efterfrågan på el ökar kraftigt, precis som den gjorde vintern 2021. Anläggningen, som var tänkt att avvecklas, rustas nu upp och renoveras för att kunna tillgodose stockholmarna med den el de behöver även under årets kallaste dagar. Vi har träffat Elvira Alberg, projektledare på Stockholm Exergi för att höra mer om anläggningen.

– KVV1 byggdes redan 1976 och för att kunna fungera driftsäkert behöver anläggningen renoveras. Det är just det projektet jag ansvarar för. I regel brukar man säga att det är lättare att bygga någonting nytt, snarare än att göra om någonting gammalt. Men jag gillar utmaningar och ser en stor vinning för Stockholm i det vi nu gör.

Anläggningen som från början byggdes för fossil olja drivs nu med bio-olja och är startklar på bara tjugofyra timmar.

Renoveringen pågår för fullt och är en viktig del av resan mot målet om en klimatpositiv verksamhet redan 2026. Att hela tiden förbättra och finslipa produktionen är nämligen avgörande för att minska utsläppen, och Elvira och hennes kollegor spelar en viktig roll i det arbetet. Tack vare dem är vi stockholmare nu bättre rustade för kalla vintrar, och har mer el nära till hands.

STOCKHOLM EXERGI är stockholmarnas energibolag. Dygnet runt, året om, tryggar vi den växande Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla, el samt hantering av avfallstjänster. Idag är fler än 800 000 stockholmare och drygt 400 sjukhus, datahallar och andra verksamheter anslutna till fjärrvärmenätet, kopplat till våra värme- och kraftvärmeanläggningar från Högdalen i söder till Brista i norr. Med gemensam kraft driver vi Stockholm framåt med potential att bli världens första klimatpositiva huvudstad.

stockholmexergi.se

Scanna QR-koden och läs mer om hur kraftvärmen kan lösa Stockholms elbrist.

This project has received funding from the European Union's Innovation Fund under grant agreement no 101051202

stockholm exergi

INNEHÅLL 4/2022











12/ Renovera i ekonomiskt svajiga tider

14/ Brf Björkbacken: ”Vi vill ha tillbaka vår mark”

18/ Ett detektivarbete att få fram originalfärgerna

23/ Fem snabba med ”agendamannen” Kent M Andersson

EKONOMI

24/ ”Vi behöver något att glädja oss åt i dessa tuffa tider”

26/ Ha koll på entreprenaden

28/ Lågkonjunktur 2023?

30/ Så hyresförhandlar du

STYRELSE

31/ Detta innebär den nya brf-lagen för er brf

32/ Stadgar behöver inte främja föreningens bästa

34/ Oäkta eller äkta – Skatteverket vägrar godkänna dom

TEKNIK

38/ Varje fastighet ska bli självförsörjande på el

42/ Digitala möjligheter för brf:er

44/ Enkla men smarta energispartips



En trygg partner till din styrelse

Otydliga upphandlingar eller felaktiga val av entreprenörer kan bli både kostsamt och besvärligt för en bostadsrätts-förening. 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 4/2022







LIVET

46/ Styrelseenkäten 2022 – varannan förening planerar höja avgiften

48/ BRF Furan halverade sina energikostnader

52/ Byggemenskap – driv projektet i brf:en och spara miljoner

55/ En insats för vår gemensamma kulturhistoria

62/ Per styr familjen digitalt



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®

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 i Stockholm
Nu kan alla Stockholms BRF:er 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

Nyproduktionen måste minska menar forskare

Att bygga bort bostadsbristen anser många vara en självklarhet medan andra ser det nödvändigt att dra i handbromsen. Fortsätter byggtakten som nu blir det omöjligt att nå de klimatmål som Sveriges riksdag har beslutat om menar forskaren Pernilla Hagbert, KTH.

Forskaren Pernilla Hagbert, KTH, tror på minskad nyproduktion, mindre bostadsyta per person och delat boende.

– På sikt måste nyproduktionen minska. Det är så klart en het potatis och går knappt att prata om politiskt, säger Pernilla Hagbert.

Vad har bostadsministern för kommentar?

– Att sluta bygga är inte görligt. Vi har konsekvent byggt för lite under lång tid i förhållande till befolkningsutvecklingen, men vi måste hitta ett sätt att göra det så hållbart som möjligt, säger bostadsministern Johan Danielsson, (s).

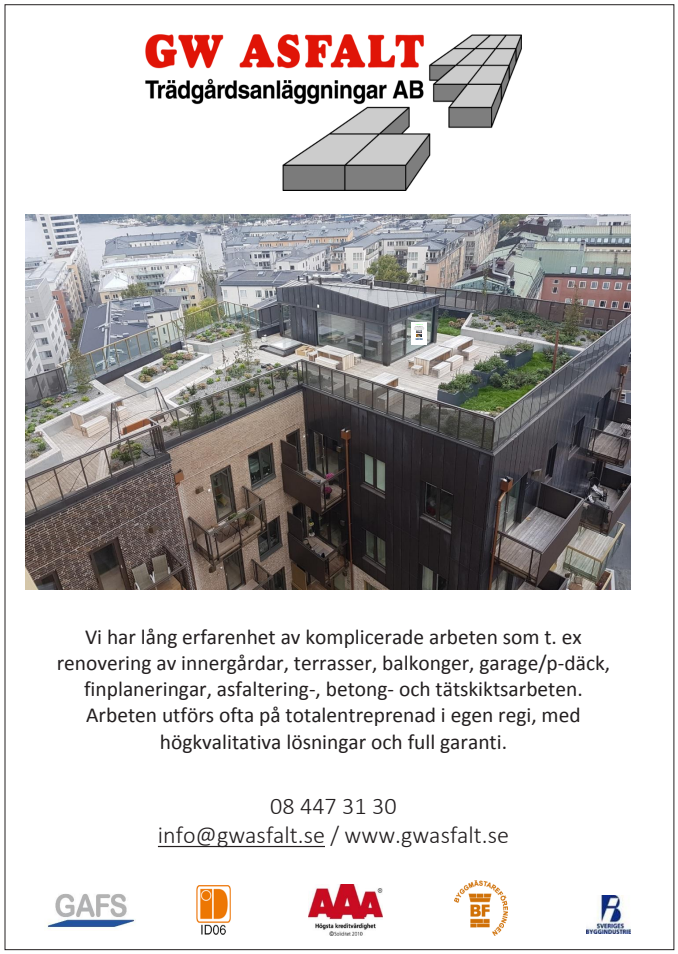
Pernilla Hagbert tycker inte att det räcker att bygga högteknologiskt eftersom ambitionen är att nå klimatmålen. Förutom att minska nyproduktionen måste vi bo på mindre yta per person. I dag bor vissa trångbott medan andra har yta i överflöd.

– Det är inte i hyresrätterna som vi kommer att behöva jaga kvadratmeter. Omfördelning av ytan måste bli en politisk fråga, säger Pernilla Hagbert.

Hon menar vidare att de fastigheter som trots allt byggs i dag borde byggas på ett sätt så att de uppnår hållbarhetsmålen. Bäst är att bygga om redan befintliga byggnader.

– Det går alldeles för långsamt. Bostadsaktörerna måste skynda på sitt arbete men vi måste också förstå att det handlar om ett system. Det betyder att vi måste se över lagstiftning som är kopplat till upplåtelseformer, finansiering och annat. Det är stora demokratiska processer men de borde redan vara i gång. ■



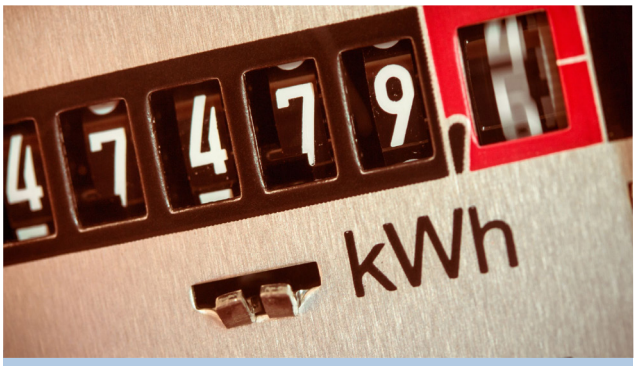


Bankernas ersättning för ränteskillnad ska ses över

Nu ska regeringen utreda hur hårt stigande räntor slår mot hushållen. Bland annat ska den ersättning som bankerna tar ut när den som har bundit sitt bolån vill säga upp det i förtid ses över. Det handlar om ränteskillnadsersättningen, den avgift som bankerna tar ut av den som vill lösa ett bundet bolån i förtid. Finansinspektionen har tidigare i år flaggat för att regeringen bör se över reglerna som enligt FI gynnar bankerna.

– Först och främst ska utredningen kartlägga hur svenska hushåll påverkas av stigande räntor, inte minst med bakgrund av hur de väljer att binda sina räntor, säger Max Elger (s).

– På basis av kartläggningen ska man fastställa om det finns behov av interventioner. Då lyfts särskilt ränteskillnadsersättningen fram och hur den kan påverka ekonomin för att nå ökad stabilitet och rörlighet på bolånemarknaden, säger han till TT. ■



Lönsamma eltimmar

Det går att spara en hel del pengar på att styra elanvändningen till olika tidpunkter under dygnet. För att kunna ha timprisavtal krävs att du har en elmätare som mäter din förbrukning per timme.

Intresset för timpris på el har ökat stort den senaste tiden. Orsaken? De rekordhöga elpriserna. Men det som skiljer ett timprisavtal på el, från ett rörligt elavtal, är att du själv kan påverka priset på den el du köper. Genom att styra din elförbrukning till de timmar då elpriset är lågt kan du minska din elkostnad och spara pengar.

Skånska Energi har sammanställt tre punkter som krävs för att timpris ska vara gynnsamt för dig. Du måste kunna ändra och anpassa din elanvändning efter elprisläget. Ha riktigt bra koll på hur elpriset varierar (vilket det gör varje timme) samt kunna styra de apparater och enheter i ditt hem som kräver mest el, som till exempel uppvärmning och elbilsladdning. ■

Team JG GRANBERGS
Byggkonsult & Besiktning



✓ Entreprenadbesiktning
✓ Byggtekniskt stöd
✓ Projektledning
✓ Avflyttningsbesiktning
✓ Kostnadsfria Ramavtal

Tel: 070-545 97 37
www.byggbesiktning.nu



✓ 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.



Ingen gräns för hur hög en årsavgift får vara

När man köper en bostadsrätt köper man rätten att bo i en bostad i föreningen, inte själva bostaden i sig. Fastigheten där bostaden är belägen ägs av föreningen som i sin tur har ett fastighetsägaransvar, ett ansvar att ta hand om och underhålla fastigheten och föreningen.

Enligt lag är den boende skyldig att betala en månatlig avgift till föreningen, en så kallad årsavgift. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet och årsavgiftens storlek beslutas av styrelsen. Styrelsen gör en bedömning mot bakgrund av föreningens ekonomi och ser vilka kostnader föreningen har.

Det är inte ovanligt att en styrelse beslutar om att höja årsavgiften, ibland så mycket som tio procent, speciellt i dessa tider och det väcker ofta frågor om styrelsen kan göra så? Svaret på den frågan är ja. Plötsliga höjningar är därmed inte ovanligt och saker som kan medföra en höjning är till exempel om föreningen genomför en större renovering eller om föreningen av andra orsaker har högre kostnader. Det kan också vara så att föreningen nyligen fått en ny styrelse som gör en annan bedömning.

Det finns ingen gräns för hur hög en höjning av årsavgiften får vara, allt beror på vad nuvarande styrelse anser är en rimlig summa. Det finns ingen möjlighet att överklaga en höjning av årsavgiften utan om man som medlem är missnöjd får denne vid nästa stämma rösta för en annan styrelse som i så fall kan justera årsavgiften.

Även om man anser att årsavgiften är för hög är det viktigt att man betalar den i tid. Om inte styrelsen beslutar något annat framgår det av stadgarna att årsavgiften ska betalas en gång i månaden, senast sista vardagen före ett månadsskifte. Om årsavgiften inte betalas i tid utgår dröjsmålsränta och man riskerar också att få bostadsrätten förverkad. ■





Dörren som skyddar både dig och grannarna.

Daloc Säkerhetsdörr hejdar inte bara ljudet av glada hundskall. Den stoppar även tjuvar och bränder, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om hur du skyddar ditt hem på **daloc.se**

Doors with purpose.

DALOC

Hur påverkas era renoveringsprojekt av den osäkra omvärlden?

Det handlar om stambyten, fasad- och trapphusrenoveringar. Allt på fastigheten som föreningen ansvarar för. Vad händer i dessa svajiga tider om fasaden behöver renoveras samtidigt som räntan sticker i väg, materialpriserna skjuter i höjden och leveranstiderna blir allt längre?

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** FREDRIC LARSSON



– Det är bland annat den höjda räntan som är kännbar för föreningarna, säger Fredric Larsson, projektledare på DWOQ Project Management. Det tillsammans med ökade energikostnader påverkar ekonomin och leder ofta till avgiftshöjningar och högre lånekostnader.

Vad är viktigt för en styrelse att tänka på i samband med större renoveringar?

– Ta hjälp av en bra projektledare som med hjälp av experter på olika områden hjälper styrelsen att fastställa vad som behöver göras, i vilken ordning och vilka samordningsvinster som kan uppnås.

Ofta saknar styrelsen både tid och kunskap då de har andra åtaganden och arbeten vid sidan av styrelsearbetet. Det är svårt att vara både tekniker, ekonom och besiktningsman och dessutom jobba heltid med något helt annat. Mitt tips är att utse en styrgrupp inom styrelsen som ansvarar för det specifika projektet med hjälp av projektledaren.

– En bra entreprenör ser vi som det absolut viktigaste för att föreningen skall få ett bra utfört projekt. I dessa tider är det extra viktigt att ha koll på entreprenörens ekonomiska status då de också påverkas i hög grad av omvärldens situation med ökade kostnader och längre leveranstider på material.

Enligt Fredric är det viktigaste att man har en bra och uppdaterad underhållsplan att jobba efter, vara proaktiv och vid behov använda sig av en teknisk förvaltare för att gå igenom husets tekniska status. Styrelsen bör planera ekonomin utifrån husets underhållsbehov över en längre tid för att vara förberedda inför exempelvis ett stambyte.

– Det finns både synliga och osynliga delar i fastigheten som behöver ”omvård” därför är det viktigt att genomföra statusbesiktningar, exempelvis filmning av avloppsledningar.

Utan långsiktig planering ökar risken för att nödvändigt underhåll behöver skjutas på framtiden vilket i sin tur kan leda till skador och ökade kostnader.

– Vi märker av en osäkerhet hos styrelsen när omkostnaderna ökar och det blir än viktigare med rätta prioriteringar och tydliga förfrågningsunderlag.

Finns det några samordningseffekter om flera åtgärder ska genomföras?

– Det finns det absolut. Arbeten som kräver byggställning bör samordnas då detta är en stor kostnad. Exempelvis balkong, fasad och tak.

DWOQ Project Management har i sitt kontaktnät en rad experter inom olika områden från tak till stambyte samt entreprenörer inom de flesta områden. ■

Gullikssons El
i samarbete med
Infometric



Gemensam El:
Spara tusenlappar med gemensamt elabonnemang!

Vinster för både förening och boende:
Solcellsanläggning och elbilsladdning blir smidigare och mer ekonomiskt!

Bättre koll på elförbrukningen:
Se hushållets dagliga energianvändning via app!

Gör gemensam sak med elen i föreningen och sänk energikostnaderna rejält!

Med Gemensam El sparar boende i BRF:er tusenlappar varje år!

Med rusande elpriser är det många som ser över sin energikonsumtion och sina elavtal. I samarbete med vår partner Infometric erbjuder Gullikssons El lösningar och installation av teknik och tjänster som hjälper BRF:er att effektivt sänka hushållens kostnader för sin elkonsumtion.

Att göra gemensam sak med grannarna när det gäller elabonnemanget är en lönande idé. Gullikssons El samarbetar med teknikbolaget **Infometric** och hjälper hushåll i BRF:er – från start till mål – att sänka elkostnaderna rejält!

Vad innebär Gemensam El?
Med Gemensam El slopas de individuella el-abonnemangen och elen köps istället in via föreningens fastighetsabonnemang. Enskilda hushåll debiteras då alltså endast för sin rörliga elkostnad. Det är en lönsam affär för boende i flerbostadshus eftersom den fasta kostnaden vanligtvis uppgår till 1 500-2 500 kr per lägenhet och år, beroende på var i landet som föreningen ligger och vilket nätbolag man tillhör.

Koll på den dagliga elkonsumtionen
Att skapa medvetenhet om sitt förbrukningsmönster leder ofta till en lägre energikonsumtion. Med Infometrics webbtjänst Panorama följer Gemensam El-boende enkelt sin dagliga elförbrukning via dator eller app i telefonen.

Fördelar även för solel och laddstolpar
Allt fler BRF:er står inför att installera solcellsanläggningar. Utan Gemensam El kan solelen bara nyttjas till föreningens fastighetsel – till hissar, belysning i trapphus, tvättstugor osv. Sannolikt kommer därför den nya solcellsanläggningen att producera ett överskott av el som måste säljas tillbaka till elleverantören till ett lågt pris, för att sedan köpas tillbaka av föreningen till ett betydligt högre pris.
Men med Gemensam El kan elen från solcellerna användas även i BRF:ens lägenheter, vilket ger en större vinst och faktisk möjlighet att halvera återbetalningstiden för solcellsanläggningen.

För elbilsladdning har Infometric också en branschledande lösning för mätning och debitering. Den erbjuder bland annat att boende kan ladda sin elbil på olika laddplatser i anläggningen men fortfarande debiteras egen förbrukning via månadsavin. Enkelt och smart!"

Passa på att göra en lönsam uppdatering som sänker energikostnaderna! Läs mer om fördelarna med Gemensam El hos www.infometric.se

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



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

Gemensam El också i er BRF? Så här går processen till!

1. Kostnadsfri besparingskalkyl
– Baserat på era aktuella kostnader visar Infometrics ekonomiska kalkyl den potentiella besparing som hushållen i BRF:en kan uppnå med Gemensam El. Generellt gynnas flerbostadshus bättre än par- och radhus.

2. Platsbesök av installatör
– Utifrån fastighetens förutsättningar görs bedömning av arbetsinsats samt teknisk lösning som lämpar sig bäst just hos er.

3. Anbud/offert
– Infometric sammanställer förslag och en kostnadskalkyl, med fem års funktionsgaranti.

4. Extrastämma hålls
– BRF:en har en stämma för att rösta om Gemensam El. Infometric brukar normalt delta för att presentera besparingen och svara på frågor från medlemmarna.

5. Befintliga elmätare ersätts av nytt undermätningssystem
– Alla individuella elabonnemang sägs upp och ersätts av ett gemensamt fastighetsabonnemang. Elmätarna ersätts av nya som läses av automatiskt av Infometric.
Varje hushåll mäts och debiteras nu helt individuellt, med ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Skillnaden syns direkt på månadsavin!

Kontakta oss för en fri konsultation för installation av Gemensam El!
forfragningar@gullikssonsel.se | www.gullikssonsel.se | 08-594 123 40

Gullikssons El



"Vi kämpar förtvivlat för att försvara vår mark, säger Lille-Mor Sandström Olson, brf Björkbacken



Brf Höjdparken vägrar följa hovrättens dom

TEXT & FOTO: ANNIKA GERENDAS

Peab byggde hus åt Brf Björkbacken i Strängnäs. Dåvarande byggstyrelse gav bort ”rätten att använda mark” (servitut), till grannföreningen, Brf Höjdparken, som också byggdes av Peab. När de boende flyttade in i Brf Björkbacken upptäcktes servitutsavtalet av den nya styrelsen bestående av bostadsrättshavare som valdes på årsstämman i april 2012.

Avtalet var ogiltigt eftersom det inte godkänts på föreningsstämman. Samtidigt började Peab bygga en infart till Höjdparkens garage på Björkbackens mark. Sedan dess har fastighetsägaren Brf Höjdparken förlorat i såväl tings som hovrätt men vägrar följa domen.

– Vi kämpar förtvivlat mot Höjdparken för att försvara vår mark, berättar Lille-Mor Sandström Olson, ordförande i Björkbacken, som tillsammans med sin man flyttade från Stockholm till Strängnäs för tio år sedan. Så länge har också striden pågått.

Föreningen Björkbacken i Strängnäs har 47 bostadsrättslägenheter på en attraktiv tomt och stod klart för inflyttning i januari 2012. Peab var entreprenör. Lite senare förvärvade Peab ett bolag som ägde grannfastigheten där skulle de bygga och sälja bostadsrätter åt Höjdparken.

Byggnadsnämnden i Strängnäs hade hösten innan gett dåvarande ägaren bygglov för att bygga Höjdparkens garageinfart på Björkbackens mark utan att det fanns ett avtal mellan föreningarna. Trots att det fanns möjlighet att utföra infarten på Höjdparkens egen fastigheten enligt detaljplanen. Kort efter att Lille-Mor och hennes man flyttat in tog grävskoporna över.

– Det var ett fasligt oväsen och byggpersonalen skrattade åt oss. Jag blev riktigt orolig och kontaktade byggstyrelsens ordförande i Björkbacken som gett tillstånd till att gräva upp kring vår fastighet. De skulle ”bara kolla ledningarna” sa han och kom med en massa ursäkter. Han lovade att återställa oredan och marken. Ingenting hände.

När den nya styrelsen valdes i Björkbacken i april 2012 bestod den av bostadsrättshavare. När de gick igenom föreningens handlingar så upptäcktes servitutsavtalet. Det var ogiltigt eftersom det inte godkänts på föreningsstämman (9 kap 15 § bostadsrättslagen). Styrelsen protesterade mot avtalet.

Trots detta fortsatte Peab gräva för att bygga garageinfarten på Björkbackens mark. Garagetrafiken skulle störa de boende i föreningen och uppta halva bredden av Björkbackens infart. Något som kan hindra att ambulans och räddningsfordon kan köra in.

– Vi polisanmälde Peabs byggstyrelse och kontaktade jurister för att ogiltigförklara servitutet. Vi ville ha tillbaka vår mark.

Servitutet ogiltigförklarades både i tingsrätten och Svea hovrätt. Då överklagade Höjdparken till HD som ej lämnade prövningstillstånd utan gick på hovrättens dom. Enligt domen ska Höjdparken upphöra med att använda garageinfarten och genast återställa marken.

Tiden gick men marken återställdes inte. Till slut stängde kronofogden av garageinfarten på Björkback-

ens tomt med betongsuggor.

Nu tog det fart igen och Höjdparken startade en ny rättsprocess parallellt och ville tvångsköpa marken från Björkbacken eller få till ett tvångsservitut. De förlorade i Lantmäteriet men gav inte upp utan vände sig till Mark- och miljödomstolen och förlorade igen. Nu prövas ärendet hos Mark- och miljööverdomstolen där det nu, i skrivande stund, legat i åtta månader.

Garageinfarten på Björkbackens fastighet har byggts på ett ogiltigt servitutsområde och dessutom grävts ner ovanpå kommunens huvudledningar för vatten och avlopp med ledningsrätt för kommunen.

– På den ytan får man inte gräva, bygga eller plantera träd och större buskar. Ledningsrätten finns inskriven på Björkbackens fastighet och ledningarna skall vara lätt tillgängliga för underhållsåtgärder, förklarar Lille-Mor. Räddningstjänsten kan dessutom inte komma in med brandbil som har stege om något skulle hända eftersom infarten blockerats på grund av garageinfarten.

–Vi måste få tillbaka vår mark för att trygga våra boendes säkerhet för framtiden enligt de myndighetskrav som finns för vår fastighet.

Nu drivs två ärenden av Höjdparken mot Björkbacken i Mark- och miljööverdomstolen. Det ena ärendet handlar om att Höjdparken vill tvångsköpa marken eller få tvångsservitut trots domar om ogiltigt servitutsavtal.

Det andra ärendet handlar om det marklov som Kronofogden fått för att återställa Björkbackens mark men som Höjdparken överklagat.

– För fyra år sedan skrev Dagens Industri en artikel om servitutstvisten efter tingsrättens dom. Peabs pressansvarige svarade att Peab skulle stå för återställningen av marken men att en rättslig prövning pågick.

Vad säger Peab om det som hänt?

– De vill helst att vi drar oss ur och har erbjudit oss pengar från 30 000 upp till fem miljoner kronor för att få ha kvar garageinfarten. Björkbackens styrelse och boende har fått flera hotfulla brev både av Peab och Höjdparken. I februari 2021 skrev bolagsjurist Gustav Ståhl att Peab tar sitt ansvar gentemot Höjdparken och svarar därför för deras kostnader om målet inte går deras väg.



En del av styrelsen i Brf Björkbacken. Till vänster: Britt-Inger Lindberg, ledamot, Lille-Mor Sandström Olson, ordförande och Robert Krantz, vice ordförande.

Och han ger även ett ekonomiskt bud.

Göran Linder, affärsområdeschef Projektutveckling på Peab i Solna, är insatt i turerna kring de båda föreningarna i Strängnäs. Han hävdar att Peab inte är part i målet och att PEAB inte i detalj är insatta i de juridiska diskussionerna som rör målet. Göran Linder hänvisar

Borätts reporter till "någon av parterna i målet".

Christer Stridh, distriktschef, på Peab Bostad AB, vill inte kommentera utan hänvisar till Peabs bolagsjurister.

– Det är inte konstigt att de slingrar sig. Peabs bolagsjurister har skickat flera undertecknade förlikningsbrev till styrelsen och alla boende i vår förening, berättar Lille-Mor. Det senaste mailet från Peab fick jag från Göran Linder daterat den 1 juni i år med förslag på förlikning.

Striden fortsätter i väntan på prövning hos Mark- och miljööverdomstolen…■



De nyinflyttade bostadsrättsinnehavarna blev chockade när grävmaskinerna började gräva längs tomtgränsen.



För att både du och ditt boende ska må bra

I över hundra år har vi hjälpt bostadsrättsföreningar över hela Sverige med allt från ekonomi till energi, juridik, ombyggnationer och daglig drift. Vi vet att en fastighet som sköts långsiktigt, hållbart och strukturerat blir billigare i drift, ökar i värde på sikt och ger ett tryggare och stabilare boende. Med SBC som förvaltare får du tid över till annat. Låt oss sätta ihop ett paket med tjänster som passar just din förening. Det är enkelt att byta förvaltare till SBC. Kontakta oss på **www.sbc.se** så berättar vi mer.

sbc

Mycket mer än fastighetsförvaltning

Rätt nyans lyfter både huset och gatan

Att renovera och färgsätta en äldre fasad kräver varsamhet och respekt. I dag finns ett fåtal experter som har kunskapen och erfarenheten som krävs. När nyanserna träffar rätt blir resultatet vackert, men även små missgrepp kan skapa disharmoni.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** DAVID MORO

Varje decennium har haft sina pigment och material – från 1880-talets ljusa putsfasader till 2020-talets fasader med tegel, trä, betong, puts och plåt, säger Yvonne Lomborn, konsult med speciell inriktning på stockholmsfasader. Hon anlitas flitigt av bostadsrättsföreningar och arkitekter.

Initierat berättar hon om den varma mjuka färgsättningen i kalkfärger med traditionella pigment som järnoxid, kromoxidgrön, umbra och ockra som passar så väl i det nordiska ljuset. Förr användes de material och färger man hade tillgång till lokalt. Under senare tider har internationella färgföretag dominerat och många hus har blivit renoverade med färger som inte andas, i nyanser som förändrar husens uttryck.

– De nya färgerna åldras inte vackert. Ytorna drar till sig smuts, säger hon, men tillägger att den ursprungliga färgen ofta finns kvar under lager av modern färg.

Yvonne Lomborn visar en pärm med färgprover till ett pågående projekt och berättar hur hon arbetar. Just detta projekt är ett kvarter med trevåningshus byggda på 1950-talet i ytterstaden.Under 50-talet användes kraftiga varma jordfärger på fasader kombinerade med vita fönsterband.

Yvonne berättar att hon startar projektet med ett besök där hon dokumenterar husen med omgivningar och tar färg- och materialprover.

– Ibland är det ett detektivarbete att få fram vilka färger som användes från början, säger hon.

Efter det första besöket går hon till sitt kontor och lägger pussel. Det handlar inte alltid om att exakt återställa fasaden från husets byggår, utan om att göra en tidstypisk fasad som också ska fungera tillsammans med omgivande bebyggelse.

Till det senaste projektet har hon tagit fram tre varianter kompletta med färger för snickerier, fasad, sockel och alla detaljer som hängrännor och takmaterial.

När hon väljer färger till ett hus tänker hon på att de ska mötas på ett intressant sätt. Det ska finnas kontraster, men inte för hårda. Man ska inte arbeta med för många färger men inte heller använda kulörer i samma mättnad överlag. Det skapar disharmoni och saknar spänst. Att färgsätta fasader är som att klä en person, det märks om det stämmer, säger hon.

Hon arbetar utifrån färgkodsystemet NCS som kategoriserar 2 500 kulörer. Det går att hitta och förmedla exakt rätt nyans till den som ska utföra arbetet.

Men om en siffra blir fel kan resultatet bli helt annorlunda än tänkt. Tio procent för mycket gult eller rött kan bli fatalt.

Därför är det viktigt att göra det slutgiltiga valet utifrån stora provmålade skivor.

Hon är alltid med och ger klartecken innan arbetet sätter igång. Hon vill inte överlåta det momentet.

–Många har svårt att bedöma ljusstyrka och nyanser och vad som händer när en kulör blir uppmålad i större skala och i dagsljus, säger Yvonne, som själv har ett



Många har svårt att bedöma ljusstyrka och nyanser och vad som händer när en kulör blir uppmålad i större skala och i dagsljus, säger Yvonne Lomborn, konsult med speciell inriktning på stockholmsfasader.

medfött sinne för färgnyanser.

– Jag har exakta färgminnen från tidig barndom, berättar hon.

På kontoret hänger en affisch, producerad på 1980-talet av Stockholms Stadsbyggnadskontor. Den föreställer tidstypiska Stockholmsfasader från 1880-tal och framåt med färgsättning och detaljer beskrivna. Affischen blev mycket spridd och kom till som en reaktion på den totala laglöshet som rådde när fastighetsägare i Stockholm började renovera sina gamla hus med moderna ofta bjärta färger. Under en period just när Yvonne Lomborn började sitt yrkesliv gav Stadsbyggnadskontor kostnadsfri färgrådgivning till fastighetsägare.

–Det var en mycket lärorik period. När tjänsten drogs in fick vi som jobbat där starta egna firmor.

Det har gått bra, men en stor nackdel är att de som egna företagare inte har haft möjligheter att lära upp en ny generation. Arkitektutbildningen innehåller bara lite färglära om exteriör färgsättning. Risken är att den djupare kunskapen försvinner, trots att den är efterfrågad.

I dag kräver Stockholms stad bygglov för att ändra färg på en fasad. Kulör och nyanser måste godkännas, men vilken kvalitet på färgen som används lägger man sig inte i såvida inte fastigheten är högt kulturklassificerad.

– Jag får uppfostra entreprenörerna, lära dem att välja traditionella pigment och färgtyper som åldras värdigt, säger hon.

Färg är känslomässigt. Hon har genomfört många projekt där boende och andra intressenter velat driva igenom sin vilja baserat på tycke och smak. Då gäller det för henne att stå för sitt yrkeskunnande.

–Min uppfattning är grundad på stor kunskap och erfarenhet. Jag viker mig inte och i slutändan brukar de allra flesta vara nöjda.



Att färgsätta fasader är som att klä en person, säger hon.



Maria Telleskivi är nöjd med fasadrenoveringen som blivit ett lyft både för både fastigheten och gatan.

Ett vackert exempel på vad en genomtänkt färgsättning kan göra är Bostadsrättsföreningen Postiljonen på Södermalm. Husen byggda 1926–27 har fått tillbaka sina ursprungliga varma färger i gult och mörkare rosa, med vita fönsteromfattningar, svarta balkongräcken och plåtbeslag.

– Det har blivit ett riktigt lyft för husen och för hela gatumiljön, säger Maria Telleskivi som bor på Doktor Abelins gata.

Föreningen består av fyra fastigheter med adress Wollmar Yxkullsgatan, Samaritgränd och Doktor Abelins gata. De är grönklassade enligt Stockholms Stadsmuseum, vilket innebär att de har högt kulturhistoriskt värde.

Senaste fasadrenoveringen hade gjorts 1974 med stänkputs i olika gula färger. Inför fasadrenoveringen kollade man upp de understa lagren och hittade de ursprungliga mustiga färgerna som är vackra både mot grönska, höstfärger och gnistrande vintersnö, samtidigt som de lyser upp den mest gråslaskiga vinterdag.

Maria Telleskivi visar hur fint de gamla portarna restaurerats och hur man tagit vara på detaljer som lampor och de klassiska trekantiga gatunummerskyltarna över portarna.

Kristina Vilson på DWOQ Project Management var med i projektledningen. Hon visar bilder på hur husen såg ut före renoveringen – murriga anonyma fasader utan så mycket kontraster.

– Den ursprungliga tanken var att fasaderna skulle färgsättas i ungefär samma nyanser som 70-talsrenoveringen, men när föreningen upptäckte det ursprungliga färglagret tänkte man om, säger hon.

Föreningen kopplade in Åke Smedmyr, kollega till Yvonne Lomborn. Han tog fram förslag, baserat på vad man hittat och på vad som är tidstypiskt och hjälpte till med bygglovshandlingarna.

Fasadens gamla puts knackades ner innan det blev dags att lägga på ny puts med kalkfärg. Resultatet har blivit en fasad med mycket liv i. Takets betongpannor från 1970-talet byttes också mot lertegel, så som det var gjort från början.

Detaljer är viktiga – på Postiljonen hade man sparat många av husens ursprungliga detaljer. Till och med de gammaldags vädringsbeslagen fanns kvar på balkongerna. Men små fel kan störa helheten ganska mycket förklarar Kristina Vilson och visar en bild på några vita bleck över dörrar. De skapade total disharmoni innan de målades om i den rätta färgen.

Och när sockeln hade målats gav Åke Svedmyr bakläxa – den gråa färgen hade blivit något ljusare än vad han hade förordat. ■

Livet	Teknik	Ekonomi	Styrelsearbetet

STYRELSEUTBILDNING ANPASSAD FÖR DIN STYRELSE

Vi vill göra styrelsearbetet effektivare

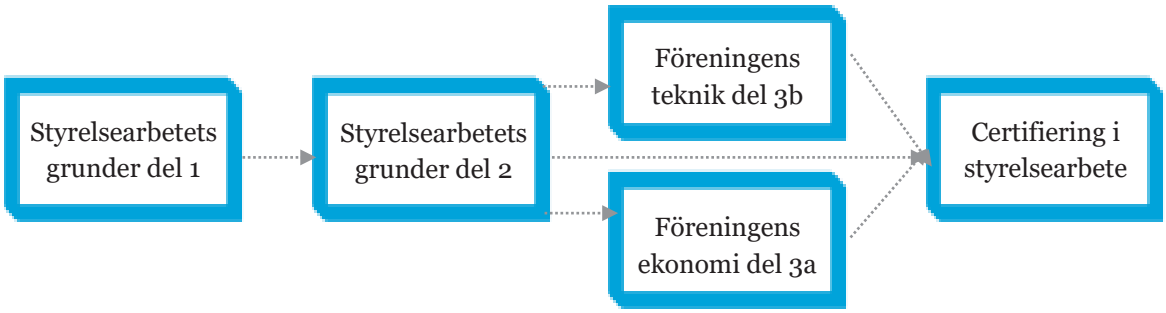
Styrelsearbetet ligger ofta som en extra arbetsuppgift utöver vardagens bestyr. Styrelsearbetet är viktigt men måste också vara effektivt. Det behöver dessutom vara utvecklande så det blir attraktivt att deltaga i. Skapa därför ett styrelsearbete som är bra för föreningen, medlemmarna och där styrelsen samtidigt är en utvecklande miljö för styrelseledamöterna.



Full koll i styrelsen kräver rätt kunskap

Styrelsen består av ledamöter som har olika kunskap och erfarenhet. Beslut ska fattas av alla tillsammans och allas åsikter är viktiga för bästa beslut. Risken finns att ett individberoende uppstår runt en eller ett par ledamöter vilket över tid försämrar beslutskvaliteten och effektiviteten i styrelsearbetet. Därför är det viktigt att alla styrelseledamöter har en grundförståelse för de viktigaste ramarna, lagar, teknik och ekonomi. Borätt Forum Styrelsesupports styrelseutbildning riktar sig därför till hela styrelsen. Utbildningen är indelad i 4 block. Styrelsen kan välja utbildningsdelar fritt eller hela paketet. Det viktiga är att oavsett hur ni väljer så anpassas innehållet efter era unika behov.

Styrelseutbildningens 4 block



Vi vill gärna berätta mer om styrelseutbildningen och diskutera med er om vad som skulle kunna ingå i respektive block för just er styrelse. Därefter får ni ett förslag på vad er utbildning skulle kunna innehålla och en offert på vad det skulle kosta.

Utbildningen genomförs digitalt eller fysiskt hos er i föreningen eller på vårt kontor i Stockholm.

Styrelsesupport, som ansvarar för utbildningen, nås på styrelsesupport@borattforum.se eller på 08-520 252 02.

BORÄTT forum
Nyheter och fakta för bostadsrättsföreningar



iLOQ

Making life accessible

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

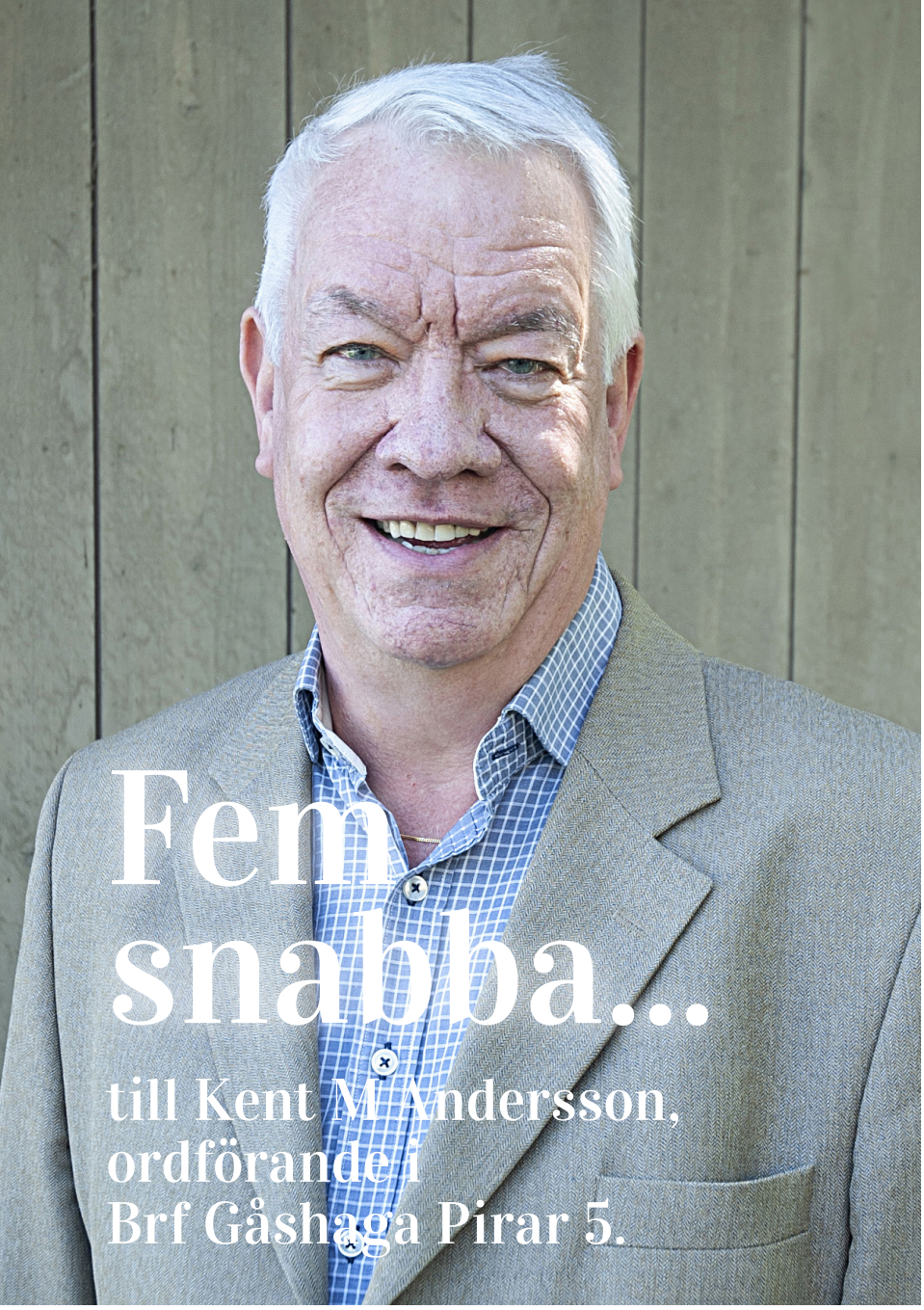
- Få snabb överblick över behörigheter
- Hantera dina nycklar bättre
- Lås upp huvudentrén på distans
- Ge behörighet till din lägenhet
- Boka enkelt gemensamma utrymmen och tjänster

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

iLOQ HOME

iLOQ HOME förändrar ditt sätt att leva FÖR ALLTID.
Lås, porttelefoni, bokning och passer i ett och samma system.

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital behörighetshantering | sweden@iLOQ.com | 08-650 72 00



Fem snabba...

till Kent M Andersson, ordförande i Brf Gåshaga Pirar 5.

”Agendamannen” Kent M Andersson ordförande i Brf Gåshaga Pirar 5 på Lidingö är en riktig fena på att upprätta effektiva och slagkraftiga agendor. Här delar han med sig av sina bästa råd om hur ni får till ett riktigt bra styrelsearbete i er bostadsrättsförening. Kent är inte bara ordförande i sin egen förening utan sitter också som styrelseproffs i 17 olika föreningar från sport- till bolagsstyrelser.

Du upprättar proffsiga agendor inför styrelsemöten. Lever du som du lär?
– Ja.

Vilken ”agendafråga” anser du vara viktigast?
– Diskussionspunkten. Vi brukar dela upp besluten som ska tas i diskussions-, informations- och beslutspunkter. Inför varje beslut ska det finnas tid till att diskutera, ventilera och lyssna på andras åsikter. Bjud in dem som är tysta under mötet, fråga vad han eller hon tycker, om de har erfarenhet av det vi diskuterar osv. När beslut sedan tas behöver inte frågan diskuteras igen men det är viktigt att alla deltar i debatten.

Att ha för långa möten kan få de flesta att somna. Vilka övriga misstag kan styrelsen göra i sin strävan att få ”en väl fungerande agenda?”

> ”Se till att alla deltar så mycket som möjligt, glöm inte att ha roligt också”

– Mötena ska ta max två timmar. Vi har diskuterat frågan i tidigare möte och har ett skrivet beslut. Alla i styrelsen har klara ansvarsområden och får upphandla tjänster och/eller varor för 10 000 kr per beslut utan att fråga någon i styrelsen (om det ryms inom budgeten för ansvarsområdet). Det har effektiviserat vårt arbete – att ta beslut och slippa diskussioner.

Vad bör man tänka på före, under och efter ett styrelsemöte?
– Ha en arbetsordning, se till att alla handlingar är ute en vecka innan mötet – alla dokument ska finnas i portalen (Storholmens förvaltningsportal) vi skickar aldrig ut några papper. Håll en strikt dagordning. Protokoll och infobrev till medlemmarna ska vara klart senast en vecka efter mötet.

Du har suttit i 12 år som ordförande. Vad driver dig att fortsätta med styrelsearbetet?
– Det är roligt. Min bostad är min största investering och jag vill att den sköts på ett bra sätt. Styrelsearbetet innebär att jag får en inblick och kan påverka, att besluta och leda är kul och jag kan ge styrelsearbetet en professionell touch.

Med sin erfarenhet har Kent fått förfrågningar om hur man sjösätter en bra agenda.
– Det var en kvinna från Östersund som frågade mig hur långa styrelsemöten vi hade. Jag sa max två timmar. Hon utbrast ”oj våra möten är 5-6 timmar långa. Hur gör ni?” Vi använder en standardagenda sa jag. ■

Standardagendans innehåll:

- Klara ansvarsområden
- En strikt arbetsordning
- Sätt en årscykel för styrelsearbetet
- Håll strategimöte en gång per år
- Låt alla komma till tals
- Ha roligt tillsammans

Sommarfest och något att glädjas över behöver vi alla

Högre inflation betyder i stort sett alltid sämre köpkraft. Många hushåll kommer i år att få 800 till 900 kronor i sämre köpkraft varje månad. Vissa barnfamiljer som bor stort och som är beroende av bil kommer att drabbas betydligt mer.

Många kommer att tappa 3 000 till 4 000 kronor varje månad i försämrad köpkraft. Men värst är det för de som sedan tidigare lever med små marginaler. Jag tänker då främst på de arbetslösa, studenter, garantipensionärer och de som lever på sjuk- och aktivitetsersättning. För även om deras köpkraft sjunker med 500 till 600 kronor i månaden så är det relativt sett en större påfrestning för dem än för barnfamiljen som tappar 3 000 kronor i månaden i köpkraft.

I takt med att ekonomin försämras blir det allt viktigare att hushålla med pengarna. En viktig förklaring till den höga inflationen är prisökningen på el- och drivmedel. En stor del av boendekostnaden är uppvärmning. I många bostadsrättsföreningar är det den största enskilda kostnaden. Låga uppvärmningskostnader kan på sikt vara skillnaden mellan en förening med god respektive dålig ekonomi. Att hålla nere energikostnaden är därför en av de viktigaste uppgifterna för en styrelse. Äger bostadsrättsföreningen marken kan bergvärmepumpar vara lösningen för att få en sund och hållbar energilösning. Med dagens moderna styr- och reglerteknik kan uppvärmningen styras på ett betydligt mer kostnadseffektivt sätt. Har man dessutom möjlighet att komplettera med solpaneler på taket kan det minska energikostnaderna ytterligare.

På sikt är det inte bara bra för ekonomin utan också för miljön. En annan stor kostnad, inte minst i nyproducerade bostadsrättsföreningar med en hög skuldsättning per kvadratmeter boyta, är räntekostnaden. Stiger räntan med 1,5 procentenheter betyder det för en normalstor lägenhet på tre rum och kök och en skuldsättning per kvadratmeter boyta i föreningen på 12 000 kronor, en ökad månadsavgift på 1 100 kronor i månaden om föreningen måste höja avgiften på grund av den högre räntan. En bostadsrättsförening som har koll på ekonomin är guld värd. Nyckeln till en sund och hållbar ekonomi är god framförhållning, låga driftkostnader och en fastighet i gott skick.

En engagerad styrelse som inte lämnar någonting åt slumpen och som hela tiden arbetar med att förvalta fastigheten på bästa sätt kommer på sikt bo i en förening med låga månadsavgifter trots ett högt sparande. Men för att nå dit krävs kunskap och erfarenhet. Det krävs också långsiktighet. Att få en riktigt god ekonomi tar tid och kräver uthållighet. I det korta perspektivet betyder det ofta högre månadsavgifter. Tyvärr är det många styrelser som saknar den tid och kunskap som krävs för att förvalta föreningen på bästa sätt och som inte orkar eller vill höja månadsavgifterna av rädsla för hur övriga medlemmar ska reagera. I ett sådant läge kan det vara klokt att ta extern hjälp. En bra början kan vara att prata med sin ekonomiska förvaltare. De har ofta lång erfarenhet av både ekonomisk och teknisk förvaltning. Kontakta även andra styrelser och fråga dem hur de arbetar. Att få höra hur andra styrelser arbetar är både nyttigt och lärorikt. I större föreningar med många medlemmar finns det ofta medlemmar med både relevant kompetens och erfarenhet av att sitta i en styrelse. En aktiv dialog med föreningens medlemmar för att säkerställa att rätt medlemmar sitter i styrelsen är därför ett annat alternativ som inte ska underskattas.

Ett bra sätt att öka sammanhållningen i föreningen och intresset för styrelsearbete är att bjuda in alla medlemmar till en sommarfest. Mitt råd till alla föreningar är att anordna en sådan, utan krav på motprestation. Så ha inte bara fest i samband med en vår- eller höststädning. Ha bara en trevlig fest med lite mat och dryck och inled tillställningen med att egna några minuter till att berätta om föreningens historia, styrelse och styrelsearbete. Det är både styrelsen och medlemmarna värda. Nu när vi dessutom går mot sämre tider kan det vara precis vad vi alla behöver. En sommarfest och något att glädjas över. ■



ARTURO ARQUES



MOTUM

Den hållbara hiss- och portkoncernen

Vi är experter på allt som rör modernisering och service av hissar!

KONTAKTA OSS REDAN IDAG!

Hela Sveriges hiss- och portleverantör

HissCentralen · Hissgruppen ab · I.T.K. AB Hissföretaget · MOTUM PORT · MOTUM SKÅNE · MOTUM BLEKINGE

RoslagensHiss ab · NORDISK HISS AB · NORDISK HISS I VÄRMLAND AB · VINGA HISS · Uppsala Lyftservice AB · Östgöta Portservice

Motum AB | Ranhammarsvägen 29 | 161 11 Bromma | 020-52 00 52 | www.motum.se

Fyra entreprenadrättsliga spörsmål en brf bör ha koll på

I denna artikel kommer det att lyftas fram fyra viktiga entreprenadrättsliga spörsmål för bostadsrättsföreningar att ha koll på när entreprenader ska utföras, detta gäller till exempel vid stambyte, renoveringar, nybyggnationer och underhållsarbete.

Inledningsvis kommer skillnaden på en utförandeentreprenad och en totalentreprenad att förklaras eftersom det inte sällan råder osäkerheter kring dessa entreprenadformer.

I en utförandeentreprenad används standardavtalet AB 04. Det är då beställaren, i detta fall bostadsrättsföreningen, som har ansvaret för funktionen och projekteringen av entreprenaden, medan entreprenören har ansvaret för utförandet av entreprenaden. I en totalentreprenad används standardavtalet ABT 06. Med denna avtalsform beställer bostadsrättsföreningen en funktion och entreprenören ansvarar för projekteringen och utförandet av entreprenaden. Det är inte ovanligt att en kombination av dessa två entreprenadformer används i praktiken.

Vilken entreprenadform som är mest fördelaktig för bostadsrättsföreningen får bedömas från fall till fall. I det fall bostadsrättsföreningen vill vara involverad i entreprenaden och ha kontroll över utformningen och den slutliga produkten är utförandeentreprenad ett alternativ. I det fall bostadsrättsföreningen vill ha en mer passiv roll kan en totalentreprenad vara ett bättre alternativ. Det väsentliga är att bostadsrättsföreningen noggrant överväger vilken entreprenadform som är bäst lämpad i det enskilda fallet.

Av vikt för en bostadsrättsförening är även att slutbesiktiga sin entreprenad vid kontraktstidens utgång eller efter det att entreprenören anmält entreprenaden färdigställd. Det ligger i bostadsrättsföreningens intresse att en slutbesiktning verkställs, dels för att säkerställa att entreprenaden är utförd i enlighet med kontraktshandlingarna, dels att fel som antecknats i besiktningsutlåtandet avhjälps av entreprenören i enlighet med AB 04 och ABT 06 kap. 5 § 17.

En bostadsrättsförening behöver vidare vara aktiv när fel i entreprenaden upptäcks och reklamera dessa till entreprenören i tid. Det går inte nog att poängtera att detta måste göras utan dröjsmål. Om en bostadsrättsförening upptäcker ett fel i entreprenaden och inte reklamerar felet utan dröjsmål från att felet upptäcktes kan bostadsrättsföreningen gå miste om sin rätt att få felet avhjälpt. Det är värt att nämna att en sådan reklamation ska vara skriftlig, tydlig och beskriva felet. I reklamationen ska bostadsrättsföreningen även kräva att entreprenören avhjälper felet utan dröjsmål.

Slutligen ska det markeras mot misstaget att betala hela entreprenadsumman innan entreprenaden är helt färdigställd. Vid tvist mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören kan innehållande av belopp vara ett effektivt påtryckningsmedel för bostadsrättsföreningen för att få entreprenören att fullgöra sina förpliktelser och till exempel avhjälpa fel i entreprenaden. Det är således av vikt att bostadsrättsföreningen noggrant överväger om hela entreprenadsumman ska betalas innan entreprenaden är färdigställd.

I sammanhanget ska särskilt poängteras att beställaren har rätt att innehålla 5 % av entreprenadsumman för avhjälpande av fel enligt AB 04 och ABT 06.

Är en bostadsrättsförening det minsta osäker på vad som gäller i deras fall rekommenderas det att rådfråga en jurist inriktad mot entreprenadrätt. ■



DALIA FOLAIH
Jurist hos Pedersen AB



Elbilsladdning – en investering för framtiden

Det står redan nu klart att tillgång till elbilsladdning i bostaden kommer vara lika självklart som bredband och den ökande nybilsförsäljningen av laddbara personbilar kommer att speglas även på er bostadsparkering. Vad ska ni då tänka på för att välja en laddlösning som fungerar optimalt både nu och i framtiden?

Hur många platser ska vi börja med? Istället för att börja i liten skala, se till att ni förbereder för alla platser eller åtminstone hälften av dem, så kan ni sedan välja att starta upp dem successivt efter behov. Med de bidrag som finns är det extra förmånligt just nu.

Ska vi välja 1 fas eller 3 fas? Många tänker att 3-fas är framtidssäkrat och visst kommer man att kunna ladda på 3-fas 16A (11 kW) - i framtiden. Men det viktigaste är att infrastrukturen är bra förberedd och att kablaget är rätt framdraget så att det inte blir underdimensionerat.

Trådbundet eller WIFI. WiFi är mer instabilt vid sändning av information mellan laddstationer. Det är även större risk att dessa går ned och kommer att påverka själva upplevelsen av laddning för de boende.

OCPP (Open Charge Point Protocol) Väljer ni en leverantör som erbjuder full OCPP kan ni fritt byta leverantör om ni inte är nöjda eller kanske råkar ut för omotiverade prishöjningar. Helt enkelt får ni då friheten att byta om era boendes behov förändras i framtiden.

För flera tips ladda ned tipslistan!

www.incharge.vattenfall.se

InCharge

VATTENFALL

Det blir sämre innan det blir bättre

Det kommer att bli sämre innan det blir bättre. Konjunkturinstitutet har nyligen presenterat en prognos där de förutspår en lågkonjunktur 2023.

Med kraftigt globalt stigande räntor och stigande kostnadstryck, talar det mesta för att konsumtion och investeringar (efterfrågan) kommer att dämpas såväl i Västvärlden som i Sverige. Lägg därtill ett försämrat säkerhetspolitiskt läge i Europa och Asien som riskerar påverka framtidsförväntningar och förvärrar energikrisen i Europa samt mest troligt lägre tillväxt i världshandeln. En mycket intressant fråga i nuläget är hur höga räntehöjningar som behövs för att dämpa efterfrågan och därmed inflation och räntenivå långsiktigt.

Från föreningars synvinkel tvingas de flesta föreningar att höja avgifter till följd av stigande räntekostnader och ökade driftkostnader via bland annat högre el- och uppvärmningskostnader. Frågan är enbart hur snabbt och hur mycket som avgifter kommer att behöva öka. Det finns även risk för att banker kommer att vilja öka sin lånemarginal eftersom vi kan skönja att långivare på obligationsmarknaden kräver kompensation för högre kreditrisk/sämre betalningsförmåga vilket mest sannolikt sprider sig vidare till bankernas prissättning



av risk dvs lånemarginal mot kund. Nedanstående figur visar bankers finansieringskostnad på fem år i omvänd skala samt prisutvecklingen på bostadsrätter, där vi kan se ett 7-procentigt fall så här långt genomsnittligt i Sverige. Från medlemmarnas/hushållens synvinkel stiger privata lånekostnader liksom avgifter för boende. Vidare kommer stigande matpriser, el- och bränslepriser, betyda att den andel av disponibel inkomst som läggs på boende och nödvändiga utgifter stiger markant. En hög andel av bolånetagare har rörliga räntor dvs räntehöjningar som ger snabb effekt på utgifter. Den del som kan läggas på ”flärd” blir därmed mindre.

Centralbanker, inklusive vår egen Riksbank, har varit tydlig med att inflationen långsiktigt ska ned och i princip enda vapnet är högre räntor. Riksbanken kommer sannolikt att höja med minst en procentenhet ytterligare i år vilket betyder rörliga låneräntor över tre procent. Figuren ovan antyder att högre räntor dämpar lusten att köpa nytt boende. Börsen och därmed hushålls förmögenhet har fallit markant under året. Vidare kommer vi sannolikt att få se rekordhöga elpriser när går mot kallare årstid samt fortsatt höga bränslekostnader. I det betraktelsemönstret ska vi förvänta oss att bostadspriser fortsätter falla i Sverige. I centrala Stockholm har de fallit med 15–20 procent medan det är lägre fall genomsnittligt. Priserna kommer att fortsätta ned ett tag till men egentligen är det ingen dramatik eftersom vi ligger på 2020 års prisnivå, även om det självklart är förargligt för de förstagångsköpare som precis tagit sig in på bomarknaden.

Men efter regn kommer alltid sol dvs efter en tid brukar det mesta förr eller senare återhämta sig. Det gäller naturligtvis även börs och fastighetspriser, såväl som framtidstro. Långsiktigt positivt är även lägre råvarupriser, där metaller och spannmål fallit något som en effekt av lägre efterfrågan liksom något lägre brist på komponenter som halvledare.

Enligt mitt synsätt är den nedgång som vi kan se på fastighets-, börs-, ränte- och inte minst i ekonomisk tillväxt nyttig i den bemärkelsen att vi ställer om från nollräntemiljö till något högre och sundare räntenivå. Låneräntor på exempelvis fyra procent där du kan dra av 30 procent med en inflation runt två procent betraktar jag inte som högt. Det ska även sägas att långa räntor börjat prisa en lågkonjunktur och risk för recession (de har fallit under sommaren till skillnad från kortare räntor som stigit) och därmed finns både en positiv och negativ effekt. ■



LEIF HÄSSEL
Kontakt: info@borattforum.se

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

Hur höjer vi hyran i våra hyreslägenheter?

Varje år sker en förhandling mellan fastighetsägare och hyresgästerna, oftast kollektivt representerade av Hyresgästföreningen, om vad hyran för fastighetsägarens hyresbestånd för kommande år ska bestämmas till. Normalt sett sker en hyresjustering någon gång under nästkommande års tre första månader.

En privat fastighetsägare ska påkalla förhandling om hyresjustering senast tre månader innan hyran ska justeras. För en kommunal fastighetsägare är motsvarande tid en månad. Ett påkallande ska vara skriftligt, ange vilken fastighet det rör sig om och vilken hyresjustering som önskas. Förhandlingen pågår sedan i regel från påkallandedatumet i september till någon månad in på det nya året.

En fastighetsägare påkallar förhandling hos Hyresgästföreningen, därefter sätter sig parterna vid förhandlingsbordet och börjar diskutera. Ett första möte ska ske skyndsamt efter att påkallande har skett. Oftast träffas parterna vid flera tillfällen för att diskutera och lägga fram sina olika argument. Det är därför viktigt både att påkalla i tid och att komma i gång med förhandlingen tidigt under hösten för att hinna vara överens innan året är slut och kunna avisera den nya överenskomna hyran till början av det nya året.

Överenskommelse eller inte. När parterna nått en överenskommelse ska uppgörelsen undertecknas av såväl fastighetsägaren som Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen representerar hyresgästerna och det är en kollektiv förhandling vilket innebär att en enskild hyresgäst inte kan motsätta sig den överenskommelse parterna förhandlar fram. Normalt sett sker hyresjusteringen med en viss procentsats per lägenhet. Men man kan också komma överens om en justering i kronor.

I de fall parterna inte kommer överens, så strandar en av parterna förhandlingen, det innebär att man avbryter förhandlingen och i vissa fall får då förhandlingen fortsätta i Hyresnämnden.

Formalia och lagkrav. Förhandlingen om den årliga justeringen av hyresnivån är inte reglerad i lag, det finns inte exakt fastslagna parametrar vilka faktorer det är som ska påverka om hyran justeras upp eller ned. Faktorer som dock ofta påverkar kan vara den allmänna prisbilden i samhället, ränteläge, inflation, energi och byggpriser.

Eftersom förhandlingen inte regleras i lag eller har exakta ramar är det viktigt att som fastighetsägare ta hjälp av en erfaren förhandlare som har god kännedom om marknaden för den kommun där fastigheten är belägen, som har en god omvärldskunskap och är insatt i de parametrar och faktorer som normalt sätt påverkar hur hyran ska justeras.

Med hjälp av en skicklig förhandlare kan man också upptäcka och lyfta fram faktorer som kan aktualiseras ett enstaka år som ska påverka hyresjusteringen i specifika fastigheter eller städer.

En erfaren förhandlare behövs för att argumentera för de faktorer som genererar en rimlig och rättvis justering av hyran som parterna kan känna sig nöjda med och som borgar för ett fortsatt bra boende och en hållbar och långsiktig förvaltning av fastigheten. ■



ANNA KARLBERG
Affärsjurist Jurideko AB

Så påverkar den nya bostadsrättslagen din förening

I mitten på juni klubbade Riksdagen den nya, skärpta bostadsrättslagen. Den innebär rejäla förändringar, inte minst då det gäller föreningen och styrelsens arbete och skyldigheter. Dessutom är den tänkt att stärka konsumentskyddet och göra det tryggare att både köpa och bo. Större delen av den nya lagen träder i kraft vid årsskiftet, några delar vid nästa årsskifte.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Den nya lagen har blivit kritiserad från flera håll, något som Borätt skrivit om i tidigare, men de flesta är överens om att det är ett steg i rätt riktning och att den bidrar till ett tryggare boende. Från föreningens och styrelsen perspektiv handlar det om ett antal skärpningar, bland annat kring redovisningen av den ekonomiska statusen, den tekniska underhållsplanen och stadgarna.



Alla föreningar ska nu i sin förvaltningsberättelse lämna upplysningar om nyckeltal som underlättar förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Bland annat årsavgift, skuldsättningsgrad, sparande och energikostnad per kvm bostadsrättsyta. Man ska även redogöra för föreningens räntekänslighet, visa på hur en räntehöjning påverkar avgiften. Går föreningen med förlust ska den också visa vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Dessutom ska det finnas en kassaflödesanalys i årsredovisningen.

Mer arbete blir det också för de föreningar som inte redan har en teknisk underhållsplan inklusive en plan för återfinansiering som sträcker sig 50 år fram i tiden. Det blir nämligen ett krav från och med årsskiftet 2023/24. De flesta bedömare menar att detta kommer att påverka nivån på många föreningars avgifter, särskilt nybyggda, eftersom alltför många fastighetsutvecklare tagit väldigt lätt på det framtida underhållsbehovet i sina kalkyler. Dessutom ställs hårdare krav på intygsgivare.

När det gäller stadgarna så görs en viktig korrigering, en medlem – en röst. En bestämmelse i en bostadsrättsförenings stadgar som innebär en avvikelse från detta gäller inte längre. Ett försök att hindra ”kapningar” av föreningar.
En stor del av skärpningarna i den nya lagen gäller köp av en bostadsrätt. En sju dagars ångerrätt efter att det skrivit på ett förhandsavtal införs. Lagen ger också möjlighet för köparen att hoppa av om tillträdesdagen enligt avtalet, fördröjs med tre månader. Avtalet måste dessutom vara underskrivet av såväl köpare som förening om det ska gälla. Köparen som tecknar förhandsavtal får också rätt till information om bland annat hens privatekonomiska risk, status på bygglov och byggbolagets inflytande i föreningen.
Det återstår att se hur pass verkningsfull den nya lagen blir, men grundläggande för alla föreningar är ju att det finns en bra styrelse på plats som stöttas av engagerade medlemmar. Att föreningen fungerar och tas väl omhand. ■

Håll koll på era stadgar

Först gäller lagen om ekonomisk förening, därefter bostadsrättslagen och sist föreningens stadgar och eventuella ordningsregler. Stadgar ska finnas innan spaden sätts i jorden vid nyproduktion och skickas in till Bolagsverket. Den tillfälliga byggstyrelsen utformar de första uppsättningen stadgar. Stadgar som inte nödvändigtvis behöver främja föreningens bästa.

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** ADOBESTOCK

En bostadsrättsförenings stadgar är föreningens interna regelverk, de ska vara till hjälp och stöd för styrelsearbetet. De innehåller särskilda regler för föreningen, bland annat gällande medlemskap, avgifter, föreningsstämma och styrelse. En bostadsrättsförening är enligt bostadsrättslagen skyldig att ha stadgar med ett visst innehåll. Bolagsverket granskar stadgarna så att de inte strider mot lagstiftningen.

Det kan vara viktigt för den tillträdande boendestyrelsen att revidera de stadgar som byggstyrelsen upprättat, för att säkerställa att de gagnar föreningen och dess medlemmar på bästa sätt. Tyvärr finns exempel på det motsatta, exempelvis att en styrelsemedlem har egen majoritet i styrelsen.

Är det ok att en medlem har en majoritet av rösterna?

– Ja, tyvärr har vi inget lagstöd för att säga nej till sådant. Det ska dock framgå hur många utomstående som är styrelsemedlemmar i stadgarna. Vi markerar det med ett förbehåll, säger Jenny Svedlund, handläggare på Bolagsverket.

Vad får förbehållet för följder och konsekvenser?

– Ingenting, byggstyrelsen får utse boendestyrelsens styrelseledamöter men inte alla, även om de inte bor i föreningen.

Att en enda person bestämmer allt i styrelsen kan få minst sagt allvarliga konsekvenser. Enligt bostadsrättslagen är bostadsrättsföreningar skyldiga att ha stadgar men innehållet i dem kan förändras. Det går att ändra röstförhållandena på föreningens årsstämma genom en enkel stadgeändring.

I den nya brf-lagen som träder i kraft vid årsskiftet gäller röst per medlem. Dock kommer det fortsatt vara möjligt att välja in medlemmar som inte bor i föreningen. Vilket kan öppna upp för försök att ”kapa” föreningen.

Vad bör man tänka på vid revidering av stadgarna?

– Att de följer lagstiftningen, ta hjälp av en jurist så att hon eller han kan förklara innebörden av stadgarna. Stadgarna ska kunna användas, de får inte vara för detaljerade och inte heller för generella. Många blandar ihop stadgar och ordningsregler, säger Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko.

– Vad gäller ändring i stadgarna krävs ibland, om inte alla röstberättigade medlemmar är överens, att man har två på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste också två tredjedelars majoritet av de röstande vara för ändringen för att den ska gå igenom. .

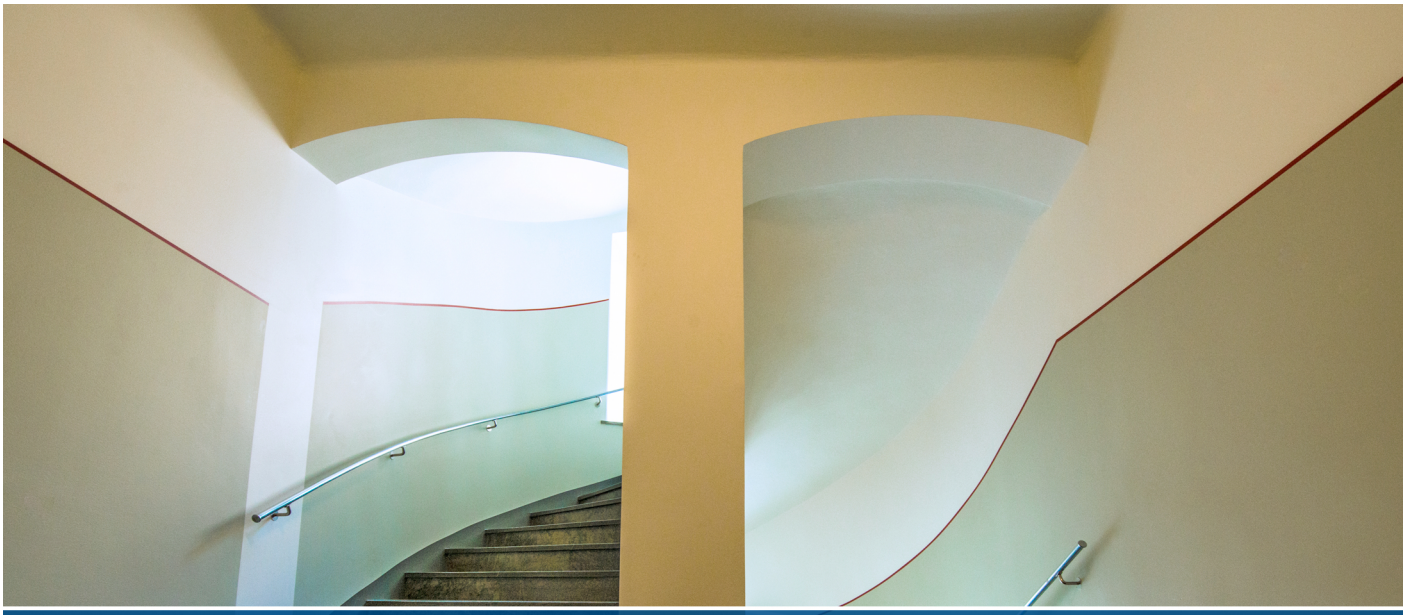
Pernilla Högstedt är verksjurist på Bolagsverket och menar att det är en vanlig lösning att personer ur byggföretaget sitter i styrelsen.

– När en bostadsrättsförening bildas måste föreningen ha tre medlemmar. Vid den tidpunkten finns inga lägenheter och därmed inte heller några boende. En vanlig lösning är att tre personer ur byggföretaget blir medlemmar och sitter i styrelsen. När lägenheterna senare upplåts finns inte längre något behov och personerna från byggföretaget brukar då lämna styrelsen och träda ut som medlemmar men detta är alltså en praktisk lösning som inte finns uttryckligen reglerad. ■



Många blandar ihop stadgar och ordningsregler. Ordningsregler kan styrelsen ändra i när och hur de vill.





TOTALENTREPRENAD
AV TRAPPHUS

ANNO 1994 25 år MÅLERIET SOM BRYR SIG

ANDRÉS MÅLERI

MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING
PORTRENOVERING • SÄKERHETSDÖRRAR

www.andresmaleri.se Tel. 0200 58 02 20



Äkta eller oäkta?

-Föreningen fick rätt men Skatteverket vägrar rätta

En bostadsrättsförening i centrala Stockholm fick efter sex års processande rätt i Högsta förvaltningsdomstolen. Det är taxeringsvärdet som ska ligga till grund för bedömningen om föreningen är äkta eller ej. Men Skatteverket accepterar inte HFD:s dom.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** DAVID MORO

Christine Broswitz är ordförande i bostadsrättsföreningen Surbrunnsgatan 62-64 som drivit ärendet mot SKV sedan 2015.Det är en liten förening med 14 bostadsrättslägenheter och två lokaler.

Huset är byggt i början av 1900-talet och föreningen förvärvade fastigheten 2009. Mellan 2009 och 2015 genomfördes mycket arbete i fastigheten både i allmänna utrymmen och i enskilda lägenheter.

Christine Broswitz berättar att också lokalyta omvandlades till bostäder vilket gjorde att föreningen, baserat på jämförelsehyror i området, skulle anses vara en äkta förening.

– Trots att Skatteverkets egna riktlinjer anger att fastighetens bruksvärdeshyra ska användas ansåg Skatteverket att deras egen så kallade genomsnittshyra skulle ligga till grund för beräkningen. Därmed godkände Skatteverket inte föreningens deklaration, förklarar hon.

Domen föll den 10 december 2021. Den säger tydligt att beräkningen ska baseras på fastighetens taxeringsvärde, alltså inte på hyror. I domen hänvisar HFD till tidigare HFD-domar där det fastslagits att det är taxeringsvärdet som ska ligga till grund för bedömningen om föreningen är att betrakta som äkta eller oäkta.

Trots att domen föll i december dröjde det till efter sommaren innan Skatteverket var färdiga med sin analys av domen.



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.

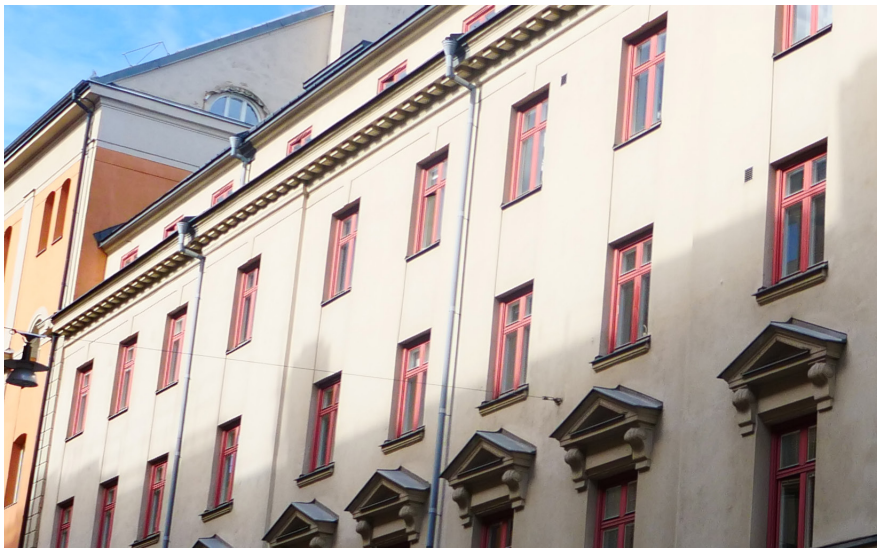
Läs mer på
certego.se

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



När Borätt intervjuade Jesper Anderberg på Skatteverkets rättsavdelning i juni bekräftade han att beräkningen görs efter en schablon och att de värdehöjande förbättringar som föreningens medlemmar gör i sina lägenheter inte räknas in, trots att de påverkar fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens status ska inte vara beroende av åtgärder utanför föreningens kontroll, argumenterade han.

Skatteverkets besked kom i först augusti. SKV hade då inte funnit anledning att ändra taxeringsbeslutet för år 2015.

Nu överklagar föreningen beslutet. Thomas Almendal, expert på fastighetstaxering på PWC, är föreningens ombud.

Skatteverket saknar stöd för sin argumentation menar han. I Kammarrätten tog man hänsyn till medlemmarnas förbättringar vid bestämmande av bruksvärdeshyra. Frågan prövades sedan inte i sak av HFD, men det betyder inte att SKV fick rätt i sin bedömning, säger han.

HFD-domen säger är att det är taxeringsvärdet som gäller, att detta är praxis sedan tidigare och att SKV ska följa denna praxis.

Thomas Almendal framhåller att Skatteverket sedan lång tid tillbaka har frångått HFD:s praxis enligt tidigare domar och gjort en egen tolkning, att det är hyran som ska ligga till grund för bedömningen.

– Skatteverket fortsätter att tillämpa sin egen modell trots att den strider mot praxis som sattes för länge sedan och som nu återigen bekräftats av HFD, säger han.

Att klassas som oäkta förening är kostsamt för föreningens medlemmar eftersom de förmånsbeskattas. I fallet Surbrunnsgatan 62-64 har SKV bedömt föreningen som oäkta under åren 2015, 2016 och 2017. ■

OM OÄKTA BOSTADSRÄTT

Om du har en bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag betalar du skatt på en bostadsförmån om årsavgiften för bostadsrätten än lägre än marknadsmässig hyra för en motsvarande hyreslägenhet. Bostadsförmånen räknas som utdelning från bostadsföretaget. Du ska också betala skatt om du får en utdelning i kontanter från bostadsföretaget eller om du hyr ut bostadsrätten.

Om du har en bostadsförmån, eller har fått kontant utdelning från det oäkta bostadsföretaget, ska du betala 30 procent i skatt på 5/6 (fem sjättedelar) av förmånen eller utdelningen.

Källa: Skatteverkets hemsida

Anställda i er bostadsrättsförening?

Som medlem i Fastigo kan ni känna er säkra på att anställningen blir korrekt. Ni får en egen kontaktperson som kan svara på alla arbetsrättsliga frågor.

Varmt välkommen som medlem i Fastigo – fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

fastigo

www.fastigo.se • 08-676 69 00 • info@fastigo.se

EMD

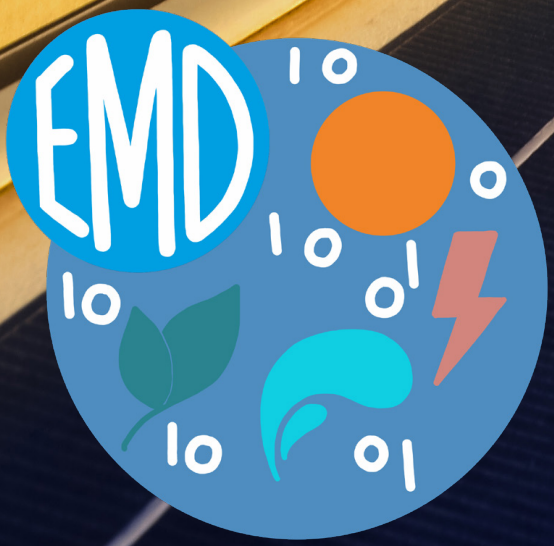
ENERGI - MILJÖ - DIGITALISERING

Energi - Miljö - Digitalisering är föreningens viktigaste ämnen

Uvecklingen går fort och kraven blir allt tydligare på föreningen inom EMD-områdena

Borätt Forums EMD-koncept stödjer föreningen i arbetet med att hitta bästa lösningarna på Energi - Miljö - Digitalisering

Hör av er för en kostnadsfri introduktion till Borätt Forums EMD-koncept



BORÄTT forum

Kontakt: 08-520 252 02
/ info@borattforum.se

En mil



KORT OM PASSIVHUS
Här tar man tillvara alla passiva energikällor som exempelvis kroppsvärme, kylskåpets värme och solinstrålning. Man låter ingen värme sippra ut eller omvänt i varmt land, ingen kyla sippra ut. Tekniken har funnits i 30 år och bygger på fysikaliska grundlagar - byggfysik. För att få kallas ett passivhus får huset högst förbruka 15 kWh per kvadratmeter och år i uppvärmning eller kylning. Ett ”vanligt” flerbostadshus får en enligt Boverkets senaste byggregler dra högst 75 kWh per kvm och år.

KORT OM IMD
IMD - Individuell mätning och debitering, dvs en elmätare i varje lägenhet som ägs av föreningen och läses av digitalt.

tvättäkta jökämpe!

De finns de som snackar om klimatkrisen och så finns de som gör någonting. Ingrid Westman tillhör definitivt den senare kategorin. Hon tröttande på att byggbranschen inte tog miljöfrågan på allvar. I stället sa hon upp sig och startade egna företag för att aktivt bidra till att lösa klimatkrisen. Såväl banker som branschkollegor var mer än skeptiska. Men hon lät sig inte stoppas. Kort sagt – en tvättäkta miljökämpe.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Det är en stekhet dag i slutet på juni i utkanten på Tyresö några mil utanför Stockholm. Jag väntar på att Ingrid Westman ska anlända. Jag sneglar upp mot taken på femvåningshusen intill. Där finns en solcellsanläggning som ett av Ingrids bolag har levererat. Tanken är att vi ska upp på taket och fotografera. Det ser väldigt högt ut.

Ingrid anländer i en elbil och hälsar glatt. Med raska steg visar vägen upp i trapporna, uppför en stege och genom en lucka som tar oss upp till taket. Jag får kämpa med mina svindelkänslor. Allt för en bra bild.

Väl nere igen slår vi oss ned i parken mitt emot husen. Hon berättar att kvarteret Pluto, vars tak vi just besökt, är Sveriges första passivhus av typen flerbostadshus av internationell standard. Byggt för fem år sedan enligt Ingrids egna modulsystem, allt monterat på tre veckor.

– Det här är min affärsidé berättar hon, prefabricerade, vackra passivhus med en solceller på taket.

Ingrid Westman är civilingenjör, utbildad på KTH. Hon arbetade ett antal år på entreprenadsidan och beställarsidan, men det var något som skavde.

– Jag blev mer och mer irriterad över att vi inte tog miljöfrågan på allvar och inte gjorde det vi borde göra. Allt rullade det på i samma hjulspår år från år, berättar hon. En dag fick hon nog.

– Då tänkte jag, nu ska jag banne mig göra det själv. Sagt och gjort.

2012 startade hon ett bolag med syftet att tillverka prefabricerade och vackra passivhus (se faktaruta). Något som mer eller mindre hela byggbranschen då menade att det inte gick att göra. Även bankerna var skeptiska.

– Banken undrade varför jag skulle bygga passivhus, de menade att jag ju skulle tjäna mer på att bygga vanliga hus. Jo, men det är ju min affärsidé. Idag skulle de antagligen inte säga riktigt så.

Ingrid Westman kom i gång med sitt bolag men plötsligt en dag stod hon utan leverantör av solcellsanläggningar.

– Jag köpte solceller från första början till alla min husprojekt. Det var viktigt för mig att de var tillverkade i Europa eftersom jag anser att de generellt har en längre livslängd och är av bättre kvalitet. Dessutom har man en bättre koll på hela produktionskedjan, att allt går rätt till.

Anledningen till stoppet i leveranserna var att hennes dåvarande leverantör blivit uppköpt och då fått sluta med att sälja europeiska solpaneler. Hon frågade då sin kontakt hos leverantören om vart hon nu skulle vända sig. Han föreslog att hon skulle bilda ett bolag till och ta över den lediga agenturen.

– Först tyckte jag inte han var klok, men sedan ändrade jag mig och sa - vi kör!

Ingrid verkar ha ett nästan oändligt förråd av energi, framtidstro och mod. Vad är det som driver henne?

– Vad som driver mig är att vara med och lösa klimatkrisen. Lägga ribban så högt det bara går. För 12 år sedan var det inte så populärt i min bransch, men det börjar vända nu.

Ingrid Westman tror inte att vi behöver dubbla vår energiproduktion i Sverige till 2040. Det handlar mer om smarta



Min vision är att varje fastighet ska bli självförsörjande på el, berättar Ingrid Westman.

lösningar, en ny inställning och många småskaliga investeringar i produktion av förnybar energi.

– Vi har ju varit så bortskämda så länge i Sverige. Alltid haft tillgång till billig energi, säger hon. Vi kommer att behöva bli mer medvetna om hur och när vi använder energi. Vi har ingen elbrist, men däremot effektbrist, topparna måste kapas. Det handlar om att använda energin mer jämnt över tid, inte allt på en gång eller samtidigt med alla andra.

På frågan om vad hon vill säga till de föreningar som fortfarande tvekar inför exempelvis en solcellsanläggning menar hon att det är den bästa investering man kan göra. Hon tillägger att anläggning bör vara förberedd för batterier. På sikt kan föreningen då ytterligare jämna ut energiuttaget och rent av sälja el när priset är högt. Man köper el billigt på natten och förbrukar den på dagen. Eller säljer den med vinst.

– Tills nyligen var det bara de stora företagen som hade differentierade energitariffer, men nu införs det för alla. Då kommer skillnaderna i elpriset bli jättestora beroende på när elen tas ut.

För brf:er brukar energin vara den allra största kostnadsposten. Jag frågar Ingrid Westman om hon har andra tips.

– Har man fjärrvärme ska man se över hur man kan undvika effekttoppar, reglera så att det inte produceras eller skickas ut varmvatten i radiatorerna just



Kvarteret Pluto är Sveriges första passiv hus av typen flerbostadshus enligt internationell standard

under den timmen priset är som högst. Installera IMD på elen så att de boende slipper den fasta avgiften, i stället blir det bara en förbrukningsavgift direkt till föreningen. Solceller förstås, förbereda för batterier och AI-teknik så att man kan köpa och sälja strategiskt.

Jätteenkla grejor! Säger hon med ett leende.

Det är näst intill omöjligt att inte smittas av den entusiasm och viljekraft som Ingrid Westman utstrålar. Solceller verkar plötsligt vara ett självklart val. Men det finns ju fler leverantörer än Ingrid Westmans bolag.

– Min vision är att varje fastighet ska bli självförsörjande på el, berättar hon. Då fixar vi effektregleringen och har kanske till och med energi över till industrin. Vi kan inte vänta på att de ska bygga ut nätet i 20 år. Vi behöver energin nu.

Hon tror att vi är på gång och när det tar fart kommer utvecklingen att bli exponentiell, se bara hur snabbt vi anpassade oss till covid epidemin.

– Vi kommer att behöva göra radikala förändringar, men människor ska inte vara så motsträviga och rädda. En vacker dag kommer vi vara kanonnöjda och den uppväxande generationen kommer att undra vad vi en gång i världen sysslade med – var vi helt dumma i huvudet? Så tänker en tvättäkta miljöhjälte. ■

Hur går en fönster-renovering till i en brf?

palmgrenartdirection.se

Nyhet!

Beställ vår gratis guide med QR-koden eller på fogen.se

Till slut går det inte att blunda längre. Något måste göras åt alla slitna fönster, flagnande färg och rötskadat trä. Men renovering är ett stort projekt med många frågetecken.

Gratis guide till er i styrelsen
Vi på Fog & Fönster har därför tagit fram en bok som guidar styrelsen till rätt beslut. I ryggen har vi över 3 000 renoveringsprojekt till brfer i Storstockholm.
Välkommen att kontakta oss på **08-771 77 55** eller **fogen.se**



FOG & FÖNSTER
PIONJÄREN INOM FÖNSTERRENOVERING

Att ha digital koll lönar sig

Många bostadsrättsföreningar kämpar med skenande energikostnader och höga kostnader för drift och förvaltning. Digitalisering kan göra stor skillnad – men det gäller att tänka lite bortanför de omedelbara behoven.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** TELIA

Börja i rätt ända, ta problemen i tur och ordning och använd en horisontell plattform som kan byggas på med fler funktioner, säger Björn Hansen, Head of IoT, Division X på Telia, som bland annat utvecklar system för digitalisering av fastigheter.

En väl genomförd digitalisering ger en överblick hur det står till i fastigheten och det sänker kostnaderna för drift och underhåll eftersom problem upptäcks och kan åtgärdas i tid. Redan befintlig teknik kan trimmas och bli betydligt effektivare.

I alla källare finns en undercentral med shuntar som reglerar värme. Dessa styrs av en utomhusfrekvensgivare som sitter på fasaden. Tekniken har tillämpats sedan 60-talet, men det är ett segt system. Vi kommer under hösten att lansera ett system med givare inne i lägenheterna som styr shuntarna i realtid. Då kan temperatur och ventilation sänkas när ingen är hemma, säger han och tillägger att den beräknade energibesparingen kan bli uppåt 10 procent per fastighet.

Denna förbättring kan snabbt rullas ut i stor skala. Telia samarbetar med ett stort automationsteknikföretag vars shuntar sitter i de flesta fastigheter i landet.

Storskaligheten har enorm betydelse för helheten – enligt Telias beräkningar förbrukar fastigheter 40 procent av all energi och står för 36 procent av koldioxidutsläppen i städerna.

Ett kostnadskrävande gissel för fastighetsägare är vattenskador. De är ofta svåra att upptäcka innan de ställt till betydande skada. I en bostadsrättsförening kanske det läckande röret inte ger sig tillkänna förrän det börjar droppa från taket hos grannen under.

En fuktsensor larmar snabbt om fuktigheten stiger och läckan kan åtgärdas innan det blivit en större skada, säger han.

Telia har utvecklat en gratis app kallad Smart Family som hushållen kan ladda ner. Den kopplas till fastighetens digitala plattform, så att de boende kan hålla koll på vad som händer i deras lägenheter. Där kan finnas praktiska funktioner som tvättstugebokning, låsning och larmning på distans och koll på vad sensorerna i lägenheten visar. Har barnen kommit hem? Är balkongdörren stängd? Stiger fuktigheten oroväckande under diskbänken? Fantasin sätter gränserna men det gäller att tänka igenom vad som behövs.



Björn Hansen, Telia, ser digitala möjligheter för brf:er

Digitalisera med viss försiktighet och tvinga inte på medlemmarna lösningar som känns obekväma. Det går bra att behålla ett manuellt bokningssystem till tvättstugan, men digitalisera sådant som angriper driftskostnaderna i fastigheten, säger han.Bostadsrättstyrelser kan avskräckas av att ett digitaliseringsprojekt verkar dyrt och krångligt att komma i gång med. Men Telias system är operatörsdrivet. Det innebär att det ligger i Telias intresse att tjänsterna används. För 50 000 kronor hjälper Telia föreningen att börja använda systemet.

Vi vill utveckla så enkla och funktionella tjänster att föreningarna och deras medlemmar gärna använder dem, säger Björn Hansen.

Digitaliserade fastigheter genererar mängder av data, en del är känslig och faller under GDPR-lagstiftningen. Därför är det viktigt att hushållen samtycker till datainsamling, och att uppgifterna lagras på ett säkert sätt. ■



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

Så här råder du bot på alla energislukare

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** ADOBE STOCK

Små husmorstips kan bli stora pengar. Pengar att spara på el-, värme-, vatten- och andra energislukare i hemmet. Spara vatten, täta fönster och dörrar, se över radiatorer och duscha kortare tid. är några av tipsen.

Duschar-, köks- och tvättställsblandare med snålspolande munstycken kan minska vattenåtgången rejält. Får jag bort shampoo och balsam ur håret då?

– Absolut, du märker ingen skillnad. Det var förr munstyckena plockades bort, idag är kvalitén utmärkt, säger Lars Svingdal, Storholmen teknik. Ett annat tips är att duscha kortare tid. Ett snålspolande duschmunstycke kan halvera vattenförbrukningen per minut från tolv liter till sex liter. Dessutom halverar du kostnaden för den energi som du värmer vattnet med.

Energismarta munstycken blandar ut vattnet med luft, det gör att du får känslan av att det kommer ut lika mycket vatten och att trycket är detsamma som tidigare. Om du har IMD*kan du själv hålla koll på din förbrukning av värme, el och vatten.



Lufttorka tvätten. Det går åt drygt tre gånger så mycket energi att torktumla kläder som att tvätta dem.Bild: Adobe Stock

Att täta fönster kan hålla kylan borta. Tätningslister som består av gummi och silikon tappar sin funktion med tiden, de torkar ut och behöver bytas ungefär vart tionde år.

Att ”lufta elementen” brukar många göra men se till att det inte kommer vatten ur dem.

– Vatten ur radiatorerna orsakar problem med värmen för dem som bor högre upp i fastigheten. Andra tips för att behålla värmen i bostaden är att inte möblera framför elementen eller kraftiga gardiner som ”tar värme”. Om elementen står fritt avger de värme i rummen.

Priserna på el har skjutit i höjden kraftigt. Din hemelektronik drar ström dygnet runt – helt i onödan. Att ha hemelektronik i stand-by-läge kan kosta flera hundralappar varje år. Dina prylar i hemmet fortsätter att dra el även när du inte använder dem. Stänger du av tv:n med fjärrkontrollen fortsätter den att dra ström i standby-läge.

Här är några bra tips för att spara el och därmed pengar.

Stäng av TV och musikanläggning med knappen eller en dosa. Den apparatur som stängs av med fjärrkontroll drar el eftersom de står i stand-by-läge.

Många låter mobilladdaren sitta kvar i väggen efter att de har laddat klart sina telefoner.

– Det lönar sig alltid att dra ur dem ur vägg-uttaget.

En bra tumregel är att ju tyngre laddaren är desto mer el drar den.



Duschar-, köks- och tvättställsblandare med snålspolande munstycken kan minska vattenåtgången rejält. Ett snålspolande duschmunstycke halverar både energikostnaden och vattenförbrukningen. Foto: Adobe Stock

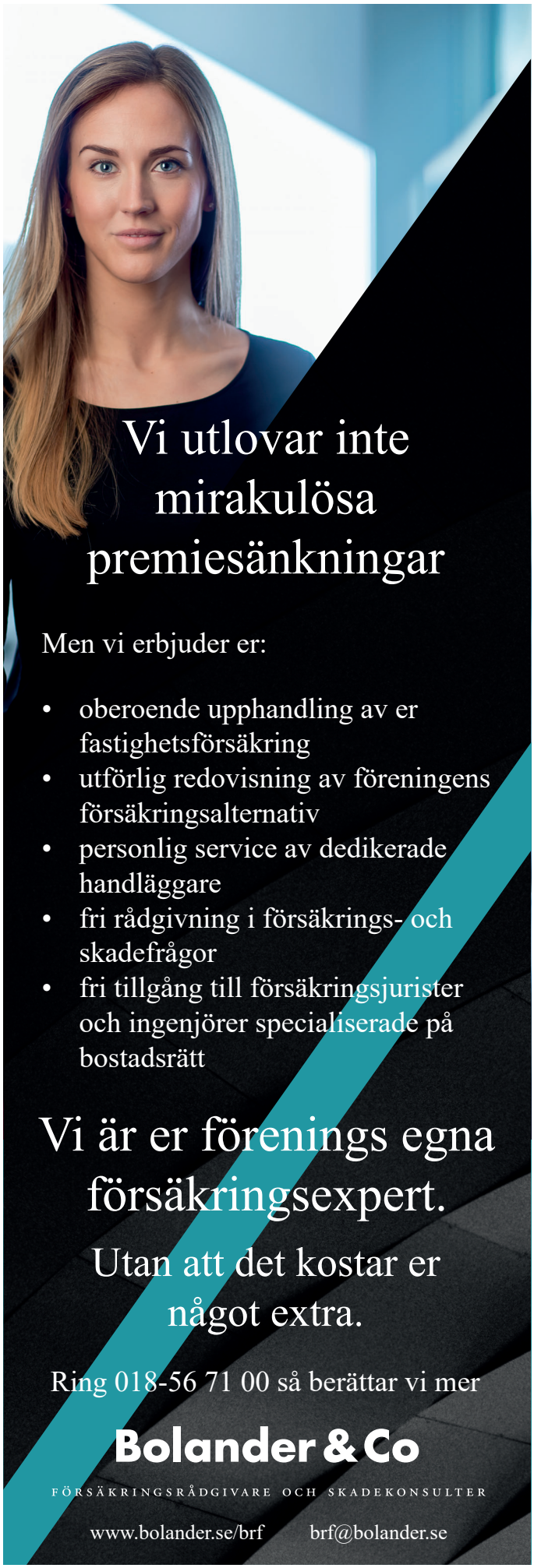
Ett enkelt tips är att skaffa en strömbrytare.

– Nästan alla prylar med fjärrkontroll tar ström även när de inte är påslagna. För att försäkra sig om att elektroniken inte drar någon ström när den inte används; använd en grendosa. När du slår på grendosan aktiveras all utrustning. Vill du förenkla proceduren anslut en fjärrstyrd strömbrytare. Med fjärrkontrollen kan du enkelt slå på och av anläggningen, säger energiexperten Lars Ejeklint på Vattenfalls hemsida. ■

*Individuell mätning och debitering, IMD, innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå och att kostnaden separeras från varmhyran i flerbostadshus.

FLER VÄRDEFULLA TIPS FÖR ATT SPARA ENERGI

- Sänk temperaturen i bostaden
- Byt dina lampor till LED-belysning
- Använd diskmaskinen i stället för att diska för hand
- Kontrollera att du har rätt temperatur för kyl och frys. Kylen ska ha +5 och frysen -18 grader
- Använd vattenkokare
- Tvätta i lägre temperatur
- Kontrollera energimärkningen. Finns idag på de flesta vitvaror, tv-apparater, lampor och övriga elprodukter
- Lufttorka tvätten. Det går åt drygt tre gånger så mycket energi att torktumla kläder som att tvätta dem



Styrelseenkäten 2 – ekonomin viktig än någonsin

Under sommaren genomfördes Borätt Forums tredje stora styrelseenkät. 350 styrelsemedlemmar spridda över hela landet fick svara på ett 20-tal frågor kring aktuella ämnen, utmaningar och framtidsplaner. Svarsfrekvensen från vår styrelsepanel var väldigt hög, närmare 70 procent. Här redovisar vi några av svaren och tittar på förändringarna från föregående styrelseenkäter.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Planerar ni göra en investering som främjar klimatet, i så fall vilken?

Flera trender blir allt tydligare. Antalet föreningar som tänker investera i en solcellsanläggning på solceller ökade också kraftigt, från 18 till drygt 40 procent. Med all säkerhet ett resultat av de snabbt ökande elpriserna. Många fler tänker också installera IMD – Individuell Mätning och Debitering, upp från dryga 2 procent till 14 procent. Men laddstolpar behåller greppet som miljö/energi-investering nummer ett, 60 procent av bostadsrättsföreningarna i enkäten tänker se till at medlemmarna kan ladda sina el/hybridbilar.

Vilken är den viktigaste framtidsfrågan?

Självklart toppar fortfarande ekonomin som den viktigaste framtidsfrågan, nu än mer dominerande. 60 procent svarade ekonomin jämfört med 40 procent för ett år sedan. Medan alternativ som boendemiljö (2021 34 procent, 2002 23 procent) och säkerhet (2021 12 procent, 2022 7 procent) fallit tillbaka.

Räntekänslighet och investeringsvilja?

På frågan om föreningen påverkas av räntehöjningar svarade 25 procent ganska mycket eller väldigt mycket, medan den stora majoriteten 60 procent sa att det påverkar lite medan 15 procent menade att det inte påverkade föreningens ekonomi alls. Tråkigt nog hade vi inte ens med den frågan i förra årets enkät, vilket väl säger något om den förändrade verkligheten. Däremot är det relativt få föreningar (10 procent) som tror att deras planerade renoveringar/investeringar påverkas mycket eller väldigt mycket av det nya ekonomiska läget. Osäkerheten är dock stor, vilket märks bland kommentarerna.

Har er brf en teknisk underhållsplan? Hur långt sträcker den sig?

Trenden är fortsatt positiv även om det fortfarande är långt till målet att alla ska ha en teknisk underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt, något som blir ett lagkrav från och med årsskiftet 2023/24. Idag uppfyller ungefär vad fjärde förening detta, medan antalet föreningar som inte har någon plan alls har sjunkit från 10 till 5 procent. Generellt har också antalet föreningar med en allt långsiktigare plan ökat.

022
gare

Hur upplever ni möjligheterna till att rekrytera nya styrelsemedlemmar?

Det har ljusnat en aning på då det gäller möjligheterna till att rekrytera nya styrelsemedlemmar. Idag tycker nästan 40 procent att det är lätt eller ganska lätt att nyrekrytera (2021 30 procent). Men fortsatt anser majoriteten av vår panel att det är svårt att rekrytera. Tittar man på åldersfördelningen i vår styrelsepanel så inser man också att en av brf-styrelsens stora utmaningar är att rekrytera yngre personer till styrelsen. Mer än 80 procent av de som svarat på vår enkät är 55 år eller äldre.

Sist men inte minst – vad händer med avgiften?

Den kanske största förändringen under det gångna året är hur föreningar tänker kring sina månadsavgifter. För ett år sedan räknade 22 procent med att behöva höja sina avgifter, idag är den siffran fördubblad. Varannan förening tänker höja sina avgifter. Ingen har planer på att sänka den.

Stort tack till alla deltagare i vår styrelsepanel!

Under hösten kommer Borätt Forum att publicera hela resultatet från Sommaren styrelseenkät i en särskild rapport. Vi tackar alla som deltagit och hälsar alla som vill vara medlemmar i vår styrelsepanel hjärtligt välkomna, ni anmäler er via vår hemsida, borattforum.se.



Energibesparande åtgärder lyfte Brf Furan

Brf Furan i Oxelösund har vunnit flera miljö- och hållbarhetspriser. Trots investeringar på närmare 22 miljoner kr har de inte höjt avgiften på 11 år och har heller inga planer på att göra det.

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

Brf Furan ligger på Trädgårdsgatan 11, husen byggdes 1956–58 och består av 85 lägenheter i två huskroppar, ett hög- och ett låghus.

Det hade det inte gjorts någon investering i föreningen på mer än tolv år när ekonomen Boris Klintsjö flyttade dit för 18 år sedan. Han blev ordförande i styrelsen och tog tag i saker och ting. Det började med att han sålde av en fond i föreningen med en intäktsränta på 0,2 procent och i stället betalade av lånen (5 miljoner) som hade en ränta på 6,25 procent.

Vad har du för tips för att få en brf att blomstra?

– Se över alla gamla avtal, det kanske finns bättre villkor nu än för 30 år sedan, gör en plan för energibesparande åtgärder och amortera – spara inte, det är tre tips för att skapa ett tryggt boende, säger Boris, vice ordförande i föreningen. Han sträcker stolt på sig och tillägger att han är duktig i ekonomi och att de har många bra kompetenser i styrelsen när det gäller övriga frågor.

– När jag flyttade hit hade vi en bristfällig och oduglig underhållsplan. Vi bytte bank och tog nya lån med låg ränta. Vi bytte försäkringsbolag, redovisningsbyrå, skaffade nya avtal om fastighetsskötsel och med övriga leverantörer. Då kunde vi sätta i gång med våra investeringar och framför allt bygga upp en bra ekonomi. Vi bytte redovisningsmetod från K2 till K3. Vi gjorde radon- och PVC-mätning så inga oväntade kostnader skulle dyka upp. Vi tätade också fönstren och bytte säkerhetsdörrar.

Föreningen har idag en låg avgift (547 kr/kvm) och i den ingår bredband, TV, tilläggsförsäkring, elnätavgift och fiber.

År 2015 lades nya tak och en solcellsanläggning installerades. Bland de tegelfärgade betongpannorna placerades drygt 200 solpaneler ut jämt över ett av taken. Vindarna i låg- och höghuset tilläggsisolerades.

– Under vintrarna frös de boende högst upp. Vi var tvungna att göra något och sparade mycket energi.

År 2013 datoriserades undercentralen. Samma år fick fastigheten fuktskador i

källaren men i stället för att gräva upp och dränera monterades elektrodslingor som har fungerat ganska bra. Tre år senare vad det dags för fiber, en dyr investering som används av ett fåtal av de boende, enligt Boris Klintsjö.

– Det var den sämsta investeringen vi gjort. Det blev ingen återbetalning på det. Vi slöt i stället ett kollektivt TV- och bredbandsavtal och slapp den fasta avgiften.

En annan avgift som de boende slipper är den fasta elavgiften. Solcellerna på taken gav ett stort överskott under sommaren så föreningen sålde 40 000 kWh till elbolaget.

– Det har varit oroligt i föreningen vad gäller elpriserna men vi berörs inte nu eftersom vi skrev ett 3-årigt fast avtal fram till 2025. Numera säljer vi elen till de boende i stället och vi har nog södra och mellersta Sveriges lägsta elkostnad med 1,35 kr per kWh inklusive moms, skatt och fast avgift.

Ökade energipriser och räntekänslighet är några oroskällor som ofta gör sig påminda. Brf Furan har betyget A++ vilket innebär mycket låg räntekänslighet och belåningsgraden är 2100 kr per kvm. Vad gäller energipriserna är de inte heller så känsliga eftersom förbrukningen har halverats.

> **Total energibesparing under dessa 16 år är 50 procent – en halvering av kostnaderna**



Se över alla gamla avtal, gör en plan för energibesparande åtgärder och amortera, det är tre bra tips säger Boris Klintsjö, vice ordförande i brf Furan.



Förra året fick Brf Furan med Boris Klintsjö i spetsen Oxelö Energi hållbarhetspris. Här tillsammans med ordförande Marléne Bergman. Foto: Torbjörn Dahlström

År 2016 installerades LED-armaturer i höghuset med rörelsedetektorer och LED-lampor i alla utrymmen. Sist men inte minst fick föreningen ett motionsrum.

– Den bästa investeringen och den som betalade sig snabbast är när vi skaffade Bauersystemet – ett system som renar vattnet i radiatorerna. Vi hade tidigare svart vatten i radiatorerna och halvljumna element, i början tvingades vi byta filter varannan månad. Nu gör vi det en gång om året. En investering på 87 000 kr som var betald inom två år.

Föreningen har också installerat det ”rättvisa” IMD – Individuell Mätning och Debitering vilket innebär att de boende får betala för sin egen förbrukning av värme och vatten. Nu ligger värmen kring 21–22 grader vintertid. Vi har också bytt termostater, stamventiler och värmeväxlare i fastigheten, berättar Boris Klintsjö. Inglasade balkonger finns sedan 14 år tillbaka.

– Den dyraste investeringen vi gjorde var isoleringen på vindarna i båda fastigheterna. Total energibesparing under dessa 16 år är 50 procent – en halvering av kostnaderna. Energibesparande utrustning i torkrummet i källaren har också installerats.

Det är stora skillnader mellan vattenförbrukningen idag, enligt honom, den som betalar minst betalar 7 kr och den som betalar mest 700 kr i månaden. Med IMD sparar de cirka 30 procent av vattenförbrukningen och 20 procent av fjärrvärmeförbrukningen jämfört med tidigare.

Har ni några projekt kvar att göra?

– Vi har beställt installation av cirkulations- och tvillingpump och trycksystem. Det gör att vi kommer att ha den absolut senaste tekniken i värmecentralen – en investering på cirka 250 000 kr. En ny och härlig uteplats är också på väg att färdigställas.

Furan har uppmärksammats en hel del i Oxelösund.

– Vi vann Oxelö Energipris 2021 vad gäller hållbarhet och tidigare har vi fått två miljöpriser, ett från kommunen och det andra från Centerpartiet, avslutar Boris Klintsjö som ”aldrig” tänker flytta från föreningen.

– Under åren har jag lärt mig mycket om fastighetsfrågor genom att läsa tidningen ”Borätt” som är en god kunskapskälla.



Tack vare solcellerna har Brf Furan sparat 123,6 ton co^2 motsvarande 3170 träd sedan installationen.



HSB BRF Tallen i Märsta, 2362 st glas/glas-paneler installerade Fotograf: Martin Ekwall

Ekonomi och solcellsanläggningar

Det finns många parametrar som styr hur lönsam en solcellsanläggning blir. Det vi vet är att förutsättningarna kommer förändras under anläggningens livslängd men med ett positivt driftnetto redan år ett blir det alltid en bra investering både för ekonomin och miljön. Hur ska en bostadsrättsförening tänka?

Minska klimatavtrycket samtidigt som ni skaffar en passiv intäkt under 50 år. Med säkra intäkter ökar husets värde.

En stor fördel med att producera egen el är att den delen av elförbrukningen blir helt okänslig för prisvariationer vilket ger en säkrare budget. Solens instrålning är i stort sett lika stor varje år, trots att man själv upplever att det är regniga eller soliga somrar. Att solen alltid kommer att förbli gratis är skönt att veta.

Även när elpriset låg på 1,5 kr/kWh inkl. skatt och överföringsavgift gav solcellsanläggningar ett positivt driftnetto redan första året. Dvs det man tjänade på att inte köpa el för 1,5 kr/kWh täckte både ränta och amortering av solcellsanläggningen.

Nu när vi ser elpriser på både 5 och 10 kr/kWh blir såklart kalkylen ännu bättre för solel.

För BRFer med en huvudsäkring på 100 A eller mindre är det dessutom förmånligt att sälja el, tack vare en skattereduktion på 60 öre per såld kWh solel.

”Bättre att ha pengarna på taket än på banken!”

Annars är det mycket som inte går att förutspå när det kommer till el. Skatter, överföringsavgifter och spotpriser har varierat historiskt sett och kommer troligen även att ändras framöver. Att räkna ut en pay-off tid på en anläggning är därför knepigt men kan göras med hjälp av vissa antaganden.

I stället för att stirra sig blind på en avbetalningstid är det bättre att tänka ”vill vi fortsätta som tidigare att betala till nätägaren och elbolaget eller vill vi betala till oss själva?”

Parametrar att se upp med när man utvärderar anbud är vilka antaganden som tagits vid uträkning av återbetalningstid, produktgarantitiden och installerad effekt, samt var produkterna är producerade.

Oftast är det mest fördelaktigt att först se till att alla lägenheter ligger under fastighetens huvudsäkring. Detta kallas IMD (individuell mätning och debitering) och ger de boende en direkt besparing på ca ett par tusen kronor per år.

Se solcellssystemet som en del av energiförsörjningen och inte som en enskild enhet.

Glöm inte att det oftast går att sänka energi-förbrukningen på olika sätt.

FRIENDLY POWER

Friendly Power AB | www.friendlypower.se | info@friendlypower.se | Erstagatan 24, Stockholm | 070-774 1055



Byggemenskap – oanade möjlighe och fördelar

Byggemenskaper, där föreningen själv driver byggprojektet, är fortfarande sällsynta i Sverige. Medan det är betydligt vanligare i exempelvis Tyskland. Karin Kjellson är en av initiativtagarna till byggemenskapen brf Villa Mälarhöjden. Hon menar att det finns många möjligheter och fördelar med att vara en byggande förening. Även om det bitvis också kan vara tufft och tidskrävande.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Brf Villa Mälarhöjden, belägen strax söder om centrala Stockholm, består av tre byggnader, en originalfastighet samt två nybyggda hus. Totalt sex bostadsrätter på en drygt 1000 kvm stor lummig tomt. Det är en varm och solig dag i slutet på juni, vi slår oss ner i skuggan.

– Vi var en grupp privatpersoner som var sugna på att flytta ut från stan, berättar hon. Här såg vi en möjlighet till att bo i ett bra läge och skapa vårt eget boende tillsammans. Både medtanke på de ekonomiska och sociala fördelarna. När vi bor grannar så här är det enkelt att umgås i vardagen, komma över på ett glas vin eller hjälpas åt med exempelvis hundpassning.

Genom att vi drivit projektet själva, vilket ju faktiskt var ursprungstanken när boendeformen bostadsrättsföreningskapades i början på 30-talet, har vi kunnat bygga med annorlunda kvaliteter, mer långsiktigt, personligt och småskaligt, menar hon. Till en betydligt lägre totalkostnad

Budgeten var på 30 miljoner kronor och hon uppskattar att om projektet genomförts av en kommersiell utvecklare skulle det landat på minst 40 miljoner kronor.

– Man ska ha klart för sig att det man betalar för nya bostadsrätter är ett marknadsvärde, inte vad det har kostat att bygga, säger hon.

De köpte originalhuset 2016 men



innan dess hade de gjort en hel del research. Karin Kjellson är arkitekt och har kunskaper om detaljplaner, byggrätt och byggregler. Hon menar dock att man inte nödvändigtvis behöver ha mängder av förkunskaper för att dra i gång en byggemenskap, det finns bra möjligheter att ta in professionellt stöd och det finns också möjlighet att söka stöd från Boverket i det initiala skedet.

– Däremot ska man vara inställd på att det kan ta tid. Originalhuset köptes 2016 och vi flyttade in 2021. Finansieringen var den största utmaningen och huvudanledningen till att det drog ut på tiden, säger hon.

Eftersom de var en byggande förening, utan att det fanns något större bolag med i bilden, ville ingen av de större bankerna finansiera projektet, de föll utanför mallen helt enkelt, de var varken bolånekund eller ett stort byggbolag.

–Till slut fann vi lösningen i en mindre medlemsbank som faktiskt är väldigt kunniga kring byggemenskaper, berättar Karin Kjellson.

> Finansieringen var den största utmaningen

De bildade sin bostadsrättsförening i samband med att de köpte fastigheten. Men i första skedet, innan de hade godkänt bygglov och en registrerad ekonomisk plan, samägde de fastigheten privat, fyra personer med 25 procent var. Oväntade problem med den fortsatta finansieringen ställde till det för dem, men när de var lösta och projektet var inlåst, så köpte föreningen fastigheten.

– När vi väl flyttade in fungerade det som i vilken förening som helst, alla betalade sin insats, berättar hon. Styrelsearbetet är lättsamt, en representant från varje bostad sitter i styrelsen. Driften är också densamma men eftersom vi bestämde över den ekonomiska planen så kunde vi lägga upp en mer långsiktigt hållbar ekonomisk plan. Välja lägre föreningslån och göra mer rimliga avsättningar till underhållsfond redan från början. En sund plan som jag tror kommer att gynna oss på sikt. Just möjligheten att ha inflytande över allt som rör föreningen och byggnationen, projektet, ekonomin, arkitekturen, allt i din bostad in i minsta detalj är kanske det allra bästa med en byggemenskap.



Emelie Kjellson och hennes syster Emilie Kjellson trivs i föreningens trädgård

Varför går det så trögt med byggemenskaper i Sverige jämfört med övriga Europa?

– Historiskt var det ju så bostadsrättsföreningar ursprungligen uppstod, med byggande föreningar. Att människor byggde för eget samägande. Med på senare tid har det ju blivit mer av en kommersiell produkt. Ärlig talat tror jag att många inte känner till möjligheten, att det finns som ett alternativ.

Bostadsrätten är **i** grunden en väldigt smart samägandeform, menar hon. Att man delar på en fastigheten, men att var och en har sitt eget boende och sin egen säkerhet i sin bostadsrätt. Sedan har man sin grannsamverkan, hjälper varandra delar på tex verktyg och annat. Smart och hållbart.

– Jag tror att man skulle kunna utveckla bostadsrättens potential som boendeform, menar Karin Kjellson. Vi har ju visat med vårt projekt att man kan få ett trädgårdsboende utan att bo så himla stort. Mer liv i villastaden. Vi har sexdubblat antalet personer som bor här, halverat medelåldern och åstadkommit en varsam förtätning i ett villaområde. Skulle det göras på fler ställen skulle det kunna öppna upp för fler att bo så här. Få till en ökad blandning av stora och små bostäder, upplåtelseformer, unga och äldre.

Vad är dina råd till dem som går i liknande tankar?

– Framförhållning och tålamod. Men sedan kan man ju hålla utkik efter projekt som gått längre som man kan ansluta till. Vår förening var fulltecknad inför byggstart, men alla kanske inte var så intresserade av att vara med de första fem åren, säger hon med ett skratt.

Karins syster Emelie Kjellson bor också i föreningen.

– Från början hade jag ganska låga förväntningar när vi flyttade hit. Jag bodde på Södermalm, trivdes jättebra, det var min dröm att bo där. Men nu känns det som jag verkligen hittat hem. Jag är bara några minuter från Söder, vi har en fantastisk trädgård som jag älskar att vara och påta i. Närheten till Karin och hennes familj, skogen inpå knuten, ett stenkast till tunnelbana och mataffär. ■



Brf Villa Mälarhöjden består av tre hus, ett ursprungshus och två nybyggda.



Kulturhistoria höjer värdet på brf:en

Förr skulle de målas över – det skulle gå snabbt. Idag anses de ha ett högt kulturhistoriskt värde. Det handlar om gamla dekorationsmålningar i äldre fastigheter.

Att komma in i en pampig entré med sniderier, dekorations- och vackra väggmålningar i trappuppgången gör inte en bostadsspekulant besviken. Det första intrycket kan göra mycket. Många äldre bostadsrättsföreningar i innerstan har dekorationsmålningar i sina trapphus men det har inte alltid varit populärt att ha kvar dem. Att restaurera och återskapa dessa konstverk i trapphuset är en investering för en bostadsrättsförening.

– Ja, absolut och ett bra sätt att göra en insats för vår gemensamma kulturhistoria och för att höja värdet på bostadsrättsföreningen, säger Göran Bohman, VD på Bröderna Siljendahls Måleri.

Firman har idag tre dekorationsmålare anställda, en minskande yrkesgrupp.

– Det är svårt att både rekrytera målare och dekorationsmålare – det är en enorm brist. Vi försöker hitta dekorationsmålare på Konstfack, de som tycker om att måla.

Förr var det viktigt att målningen skulle gå snabbt och många bostadsrättsföreningar målade över sina gamla dekorationsmålningar. Idag har dock de flesta insett vikten av att restaurera eller återskapa målningarna för att behålla fastighetens kulturhistoriska värde.

– Vi skrapar fram och försöker återställa originalet. Verktygen är dyra och förr använde man exempelvis kamelhår i färgpenslarna.

Vad vill bostadsrättsföreningarna ofta ha hjälp med?

– De vill oftast ha råd och hjälp med hur de ska kunna återskapa målningarna på ett så tidstypiskt sätt som möjligt. Efter ett platsbesök kan våra dekorationsmålare bedöma om målningarna går att rädda eller om de måste göras om.

– Att ådra säkerhetsdörrar i stål är populärt – få dem att se ut som de är gjorda i trä.

Ådring är en teknik som används för att skapa en illusion av olika träslag. Det gör målaren genom att först använda en ljus, täckande grundfärg och sedan en halvgenomskinlig lasyrolja. På samma sätt som med ådring används marmorering för att efterlikna olika sorters marmor.

Vid renovering och målning av äldre trapphus finns det både miljömässiga och kulturhistoriska skäl till att vårda det gamla och förändra med respekt för husets historia.

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

Team JG

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

RS RÖRSERVICE
Ni ringer, vi springer!

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

ANDRÉS MÅLERI

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

Fixit!

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

iLOQ
Making life accessible

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

DAHL

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

Gullikssons El

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

DWOQ PROJECT MANAGEMENT

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

BRANDKONTORET

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

CLEANFRESH

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

Presto

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

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.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

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

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

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.

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.

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 i styrelsen har tecknat ett gruppavtal angående bredband, vi uppnådde dom krävda 20 ut av 26 medlemmar. Nu vill vi göra det obligatoriskt för nya medlemmar att gå med i det här avtalet, är det nödvändigt att ändra/göra ett tillägg till stadgarna om detta?

Vi ville inte tvinga igenom det här avtalet då vi har några äldre medlemmar som i nuläget inte har bredband. Vi vill däremot göra avtalet obligatorisk för nya medlemmar när de äldre säljer sin bostadsrätt.

SVAR: Precis som du säger är det era stadgar som fastslår vilka avgifter föreningen har rätt att ta ut från medlemmarna, det kan alltså vara så att ni måste revidera stadgarna för att kunna ta ut avgiften.

Därutöver vill vi även påtala likhetsprincipen som råder i bostadsrättsföreningar som villkorar att alla medlemmar ska behandlas lika. Detta innebär att om ni låter någon medlem slippa betala avgiften för bredbandsanslutningen så ska andra kunna göra det också. Vi tänker på vad som exempelvis händer om ni har en äldre person som köper en bostadsrätt och som inte vill nyttja bredbandet framöver. Således anser vi att ni antingen måste kräva att samtliga betalar avgiften eller att det är valfritt för samtliga.

/ Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vi hyr ut en källarlokal till en firma som ägnar sig åt att reparera klätterskor. Ovanför lokalen bor en av våra lägenhetsägare. Han hör firmans slipmaskin och upplever sig lite störd av ljudet, och är rädd för hur det ska gå för honom att sälja sin lägenhet vidare.

Jag och en kollega i styrelsen har varit och provlyssnat. I början hör man inget, men när man fokuserar så kan man höra ett vinande ljud, som förstås kan vara störande när man väl har fastnat för ljudet. I höstas köpte vi in takplattor som skulle kunna dämpa ljudet som vår hyresgäst satte upp. Därefter har vår hyresgäst på vår uppmaning satt in mer ljuddämpande material på väggar och golv. Ändå hörs ljudet, enligt ovan. Vad kan vara rimliga åtgärder i detta läge?

SVAR: Störningar i form av ljud är många gånger svårt på olika sätt. Dels så ska den som bor inte bli störd, dels så behöver man tåla en viss del ljud när man bor i ett flerfamiljshus. Vad föreningen har att förhålla sig till är de riktlinjer för ljud som finns. Vår rekommendation är att en ljudmätning görs för att säkerställa om ljudnivån är i en nivå som man som boende inte ska behöva tåla.

/ Veronica Karlén, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vår förening skall byta ut en hiss i en fastighet som är åtta våningar hög. Hissen kommer att vara avstängd under en månad. Bör eller skall det göras en kompensation på månadsavgiften för de boende? Skall kompensationen i så fall vara olika stor beroende hur högt upp man bor? Flera av de boende, främst äldre, löser problemet med att bo hos vänner eller i sin sommarstuga.

SVAR: Föreningen bör ej betala någon kompensation till medlemmarna avseende hissbytet. Detta är ett planerat underhåll som föreningen har rätt att utföra och medlemmarna har ej rätt till ersättning av sin avgift på grund av detta.

/ Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

VÅRA EXPERTER

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

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

Pedersen Advokatbyrå
Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

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

Juridekо
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.

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.

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

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

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



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 ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

Fråga 1: Vad stämmer angående bostadsrätts-föreningens uppbyggnad?

A. Föreningens styrelse kan själva ta alla beslut som har med föreningen att göra, så länge de är firmatecknare.

B. Föreningen är demokratiskt uppbyggd där föreningsstämman är det högst beslutande organet.

C. Enstaka medlemmar i föreningen kan få utslagsröst om de har störst insatsandel i föreningen.

Fråga 2: Är det tillåtet för styrelsen i en bostadsrättsförening att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse?

A. Ja, det är alltid tillåtet.

B. Nej, det är aldrig tillåtet.

C. Ja, om det är angivet i stadgarna

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

A. När så många nya bostadsrätter upplåts att det förändrar föreningens ekonomi.

B. Varje gång föreningen upplåter en ny bostadsrätt, oavsett hur många som upplåts och storlek på föreningen.

C. När en förening funnits och varit aktiv i 50 år.

Fråga 4: Vad är sant om uthyrning av bostadsrättslägenheten?

A. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen ha inneboende.

B. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen hyra ut sin lägenhet hur man vill.

C. Bostadsrättahavare får aldrig hyra ut sin lägenhet.

Fråga 5: Hur lång tid innan ska en privat fastighetsägare påkalla förhandling innan en hyresjustering kan ske?

A. En månad innan

B. Tre månader innan

C. Det finns ingen tidsfrist

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

A. Genom att läsa föreningens stadgar.

B. Genom att läsa Bostadsrättslagen och annan relevant lagtext.

C. Alla föreningar har samma fördelning av underhållsansvaret, har man en gång varit bostadsrättshavare så kan man räkna med att samma regler gäller i andra föreningar.

Fråga 7: Till vilken instans kan man överklaga ett ärende som handlagts av Hyresnämnden

A. Svea hovrätt.

B. Tingsrätten närmst där bostadsrätten är belägen.

C. Hyresnämndens beslut kan aldrig överklagas.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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





Detta är en annons från Storstadens Entreprenad – En trygg partner till er brf styrelse

Armerad betong i fasader och garage – en viktig fråga för en brf

Renovering av betongfasader, balkonger, gårdsbjälklag och garage är en kostsam och jobbig process för de flesta bostadsrättsföreningar. Bäst är förstås att underhålla betongen och inte behöva göra en omfattande reparation alls, men så ser inte verkligheten ut alla gånger. Joakim Sahlsten, arbetschef på Storstadens Entreprenad AB, berättar mer om betong och ger några råd på vägen.

– Armerad betong har ett naturligt åldrande och därmed en begränsad livslängd. Det vi talar om här, är armerad betong som utsätts för väder och vind. Det är egentligen inte betongen i sig, utan armeringen det handlar om. Ny betong skyddar armeringen från rost, men med tiden avtar betongens förmåga att skydda armeringen. När vatten och syre tränger in till armeringen, startar en korrosionsprocess, rost. Vid rostangrepp på armeringsstålet, ökar volymen på armeringen och betongen får spjälkning/sprickbildning. Processen kan sedan förvärras vid frysning och upptining. Utsätts betongen samtidigt för klorider (t.ex. vägsalt), har vi den värsta tänkbara situationen för betongen.

Stor ekonomisk risk med eftersatt underhåll

– När jag träffar bostadsrättsföreningar händer det att styrelsen inte riktigt har klart för sig konsekvenserna av så kallad karbonatisering av betong, vilket är när betongen drar till sig koldioxid. Processen i sig är inget problem, men det är också det som gör att skyddet för armeringen försvinner. Det är en viktig fråga eftersom det påverkar bärförmågan. Det syns dessutom inte alltid utanpå. Ett råd jag alltid ger en styrelse är att ta hjälp med förebyggande underhållsarbete, speciellt när det kommer till betong. Det kan bli en dyr och riskfylld affär att inte ta tag i den frågan i tid. Underhåll är förstås viktigt även när det gäller annat, som trä i portar och fönster, vilka kan hålla i en evighet om man underhåller materialet rätt. Vi har hjälpt många föreningar med renovering av betong, men också tagit fram underhållsplaner och genomfört förebyggande åtgärder



Joakim Sahlsten, grundare och arbetschef Storstadens Entreprenad.

Underhåll är bra för både ekonomi och miljö

– Att först och främst underhålla, och sedan om det behövs – renovera i tid, är alltid bästa lösningen för både miljön och föreningens ekonomi. Exempel på underhåll kan vara att se till att det är tätt mellan fogar, rännor och stuprör och att brunnar har full funktion. Men också att byta tätskikt på gårdsbjälklag, garage och tak i rätt tid. Exempel på betongunderhåll, kan vara att impregnera och genom det motverka att fukt tränger in till armeringen. Finns inte fukt och syre, då kan armeringen inte rosta. Torra fasadelement ger dessutom en mer energisnål drift av huset eftersom husets värme inte går åt till att torka ut fukt i fasadbetongen.

Renovering av betongfasader och balkonger är en dyr och jobbig affär

– Om en bostadsrättsförening ändå behöver göra en omfattande renovering av sitt garage eller sina balkonger, sin loftgång eller vad det kan vara, är det klokt att ta in rätt kompetens. Det är många saker som behöver beaktas i ett sådant projekt, inte minst att vi har med människor och deras boendemiljö och ekonomi att göra. Vi åker ofta ut och träffar medlemmarna ihop med styrelsen och går igenom tidplanen och processen, svarar på frågor osv. Vi finns där även om det uppstår problem på vägen. Vi är en trygg och pålitlig partner hela vägen fram till att det är klart.

Välkommen att höra av dig!

Tuff men lyckad garagerenovering i Brf Naturvetaren

Brf Naturvetaren i Stockholm, byggd 1968, stod inför behovet att reparera golvet i föreningens treplansgarage under bostäderna. Vid kontroll av golvet upptäcktes även att de flesta av de 177 bärande pelare hade åldersskador. En lång process startade med besiktningar, förstudier, projektering och upphandling. Därefter följde en omfattande rivning och renovering av bjälklag och pelare. Garaget fick också ny belysning, ett stort antal elbilsladdare, nytt tätskikt och skydd av befintligt tätskikt samt nya portar. Entreprenaden slutade på ca 60 miljoner och tog ett och ett halvt år. Mikael von Schedvin sitter i styrelsen för Brf Naturvetaren och berättar att resan var tuff men att allt gick bra.

– I vårt fall kom vi i styrelsen att jobba tätt med Storstadens Entreprenad och vi var kanske mer involverade löpande än vad vi hade räknat med från början. Skälet till det var att vi efterhand kände att vi behövde ha en nära dialog med entreprenören parallellt med den konsult som vi anlitat som vår projektledare. Vi har teknisk kunskap och både juridisk och ekonomisk kompetens i styrelsen, så vi tog själva aktiv del i projektledningen tillsammans med vår konsult. Självklart ska man ha en bra konsult som tillvaratar styrelsens intresse vid en sådan stor entreprenad, men i vårt fall fungerade det bra att även vi i styrelsen var aktivt involverade. Samarbetet med Storstadens Entreprenad gick över förväntan och deras upplägg och planering av entreprenaden var utmärkt. Resultatet blev bra och alla var väldigt lättade efter den väldigt påfrestande tiden med bland annat bilning av den gamla betongen. Mitt råd till andra föreningar är att se till helheten, speciellt i en så här stor och komplicerad entreprenad med stor påverkan för alla medlemmar. Genomförandet behöver fungera bra i alla led och över tid, och det handlar även om löpande kommunikation med medlemmarna, personligt bemötande och koll på siffrorna. Ordning och reda helt enkelt. En styrelse är ganska utsatt och kan mötas av medlemmar som ifrågasätter och kritiserar. Det är en del av styrelsearbetet, men då är det extra viktigt att ha stöd av en duktig projektledare. Storstadens höll både tid och kostnader samt var alltid snabba i återkoppling och kommunikation. Vi är nöjda.

> *» Det går att rädda många fasader och spara många år med impregnering och rätt underhåll*

Fyrabarnspappan som styr sönerna digitalt

Klockan ringer före fyra på morgonen, lamporna är tända och rullgardinen har precis rullat upp, en löprunda på fem km väntar och sedan i väg till gymmet. Hemma ligger fyra småkillar och sover i väntan på instruktioner från appen inte “pappsen”.



TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** DAVID MORO

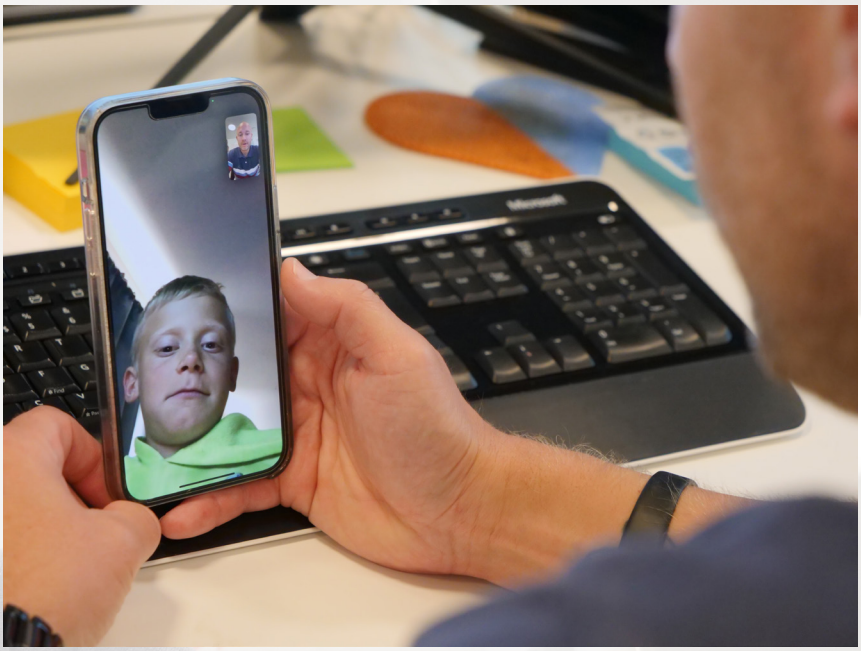
Så ser vardagen ut för Per Theorin, projektledare på DWOQ Project Management, han styr familjen digitalt och har järnkoll även när han är hemifrån. Det började med att lamporna digitaliserades via Ikea-appen. De tänds i ottan och slocknar när Per startar bilen och försvinner från hemmet, en hyresrätt om 141 kvm i två plan i Brandbergen med terrass och balkonger och därmed en risk för inbrott. Han har varit med om ett par. Så balkongdörrar, fönster (via vibrationer), entrédörr och rörelsedetektorer är larmade.

Efter gymmet är Per på jobbet strax före 6 på morgonen. Hemma ligger Ocean, 6, Orion, 10, Theo, 11, och Kevin, 13, och sover. Snart ska klockan ringa, pappas röst höras i högtalaren, för att tala om att ”det är dags att stiga upp” och lamporna tänds ännu en gång – det är inprogrammerat i rutinerna i appen. Går inte barnen upp ljuder rösten genom rummen igen, den här gången lite argare. Per ser sönerna via mobilen eftersom det finns kameror i deras rum. – Jag får en påminnelse i mobilen om att ringa dem, Google väcker barnen 06:50, jag kollar via appen att de har ätit frukost innan de ger sig i väg till skolan. Jag har ingen kamera på toaletten men de visar mig i mobilen att de har borstat tänderna, berättar Per och tillägger att de kan prata med varandra genom kameran.

”Jaildoorman” är entrélåset och larmet ”känner av” när du kommer och larmar av med automatik. Alla killarna inklusive Per har varsin kod uppkopplat till systemet.

–Då kan jag se vem av dem som är hemma eller går hemifrån.

Fördelen med systemet är att jag vet om de har fått i sig frukost och borstat tänderna. Jag ser egentligen inga nackdelar med appen förutom att jag ibland har svårt att få in rösten på högtalaren i klockan.



- Vi är vakna, har ätit frukost och borstat tänderna rapporterar Orion.

Han har kopplat in fiber i fastigheten. Det krävs en del megabytes när fyra killar spelar playstation, kameror är installerade och IP-Tv:n är på, allt är trådlöst.

– Mer än 90 procent hänger på routern om det ska fungera bra. Om du får en router gratis visar det sig i nio fall av tio, oavsett bostad, att du får fel WiFi-system, oftast ett system som laddades upp för kanske tio år sedan. Köp i stället en router i butik för några tusenlappar, det är väl investerade pengar. Jag har provat alla routrar som finns.

Per installerade ett startpaket från Ikea för fyra år sedan med Google home som bildskärm och högtalare. Det började med att han synkade in lampornas funktion. Google home kostar cirka 800 kr och startpaketet under tusenlappen.

I Google home lägger man i valfria rutiner, från belysning till rullgardiner, systemen kopplas ihop i Ikea-appen som är kompatibel med det mesta, enligt Per.

Alla inspelningar raderas vid midnatt. Tankarna kring larm och digitalisering vaknade när Per drabbades av inbrott då han bodde i Vårberg. Fönstren skulle åtgärdas i huset och nycklarna överlämnade till hantverkarna.

–Nycklarna kopierades och de klev in när jag var borta. Flera hushåll i fastigheten drabbades. En annan gång fick jag inbrott i min firmabil. De kodade och pejlade av min signal och kunde sedan öppna bilen, ungefär samma process som när man scannar kontokort.

Han planerar också att installera energibesparande åtgärder som ger möjligheten att kunna styra termostater och golvvärme enligt schema. Det kan spara mycket pengar under kalla dagar, säger Per som till en början var skeptisk till sin digitalisering.

– Nu ser jag mer till nyttan och man kan lägga in olika tider så det blir skillnad på helger och vardagar, avslutar Per. ■



STORA ORDFÖRANDEDAGEN

1 december 2022 Norra Latin - Stockholm

Boka din plats och träffa andra styrelser, partners, ekonomer och rådgivare.



Två glödheta och aktuella ämnen öppnar upp för diskussion och debatt under dagen:

- Ekonomi, räntor, kostnader och avgifter
- EMD Energi - Miljö - Digitalisering.

På STORA ORDFÖRANDEDAGEN pratar du med andra om det som du vill prata om.



STORA ORDFÖRANDEDAGEN är en kreativ dag där du får svar på frågor och knyter nya kontakter.

På kvällen minglar du med alla deltagare och lyssnar på en av världens bästa barbershopkörer.
Ni äter och dricker och minglar vidare.
En DJ serverar bästa musiken från 70-talet och framåt kvällen igenom.

BORÄTT forum

Information och anmälan: borattforum.se/event

08-520 252 02 / info@borattforum.se



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

Skada från stamstopp – vem betalar?

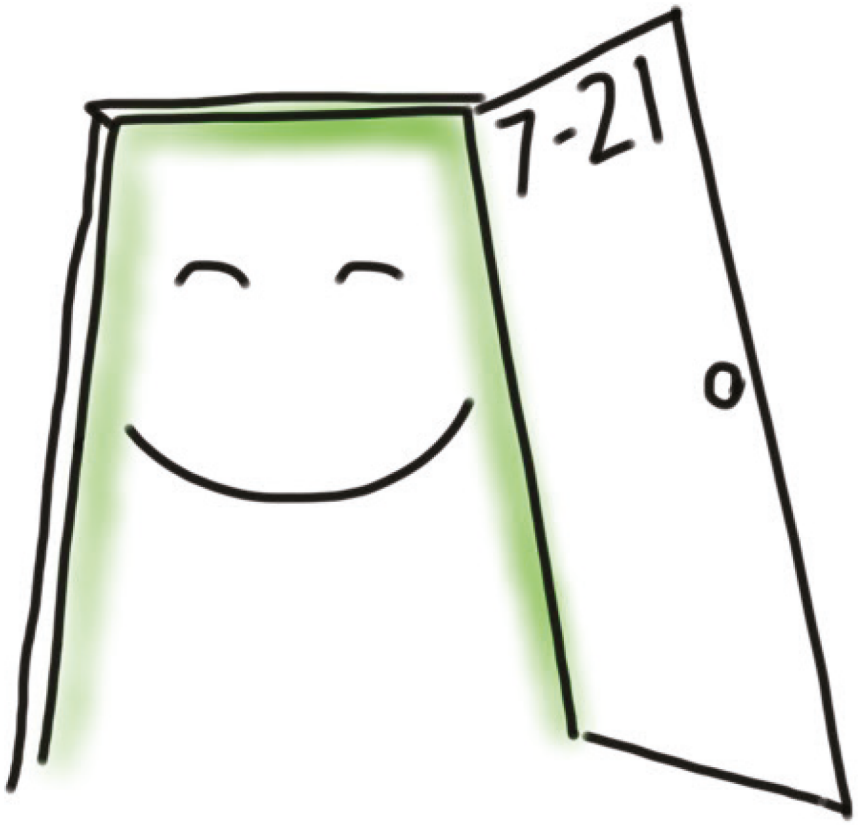
Vi fick en vattenskada i vårt hus som spred sig neråt till en av våralokalhyresgäster. Enligt hyreskontraktet ska lokalhyresgästen stå för allt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak samt annan fast inredning, men när föreningen fakturerat honom för hans del av reparationskostnaderna vägrar han och menar att lägenhetsinnehavaren ovanför måste stå för detta eftersom vattnet kom därifrån. Skadeorsaken var ett stamstopp som ingen kan lastas för. Vad gäller?

Vi kan börja med att konstatera att lokalhyresgästens invändning är fel. Att vattnet kom från lägenheten ovanför räcker inte som skäl för att den medlemmen ska ha ett ansvar för lokalhyresgästens skador. Om han däremot kan visa att medlemmen förorsakat vattenskadan genom vårdslöshet blir saken en annan. Det skulle innebära att lägenhetsinnehavaren får ett skadeståndsansvar, både för föreningens och för lokalhyresgästens skador, enligt reglerna i Skadeståndslagen. De kostnader som inte kunnat ersättas av fastighetsförsäkring respektive lokalhyresgästens företagsförsäkring (d.v.s. självriskerna) har i så fall kunnat regleras genom ansvarsmomentet i lägenhetsinnehavarens hemförsäkring. Detta verkar dock inte vara aktuellt i det här fallet.

När det gäller hyresavtalet för lokalhyresgästen så verkar det vara ett standardavtal, där hyresgästen har ett uttryckligt underhållsansvar för ytskikt och inredning. Detta är vanligt förekommande både i hyresfastigheter och i bostadsrättsfastigheter. Det finns dock delade meningar kring huruvida denna underhållsskyldighet enligt hyreskontraktet även innebär ett reparationsansvar i samband med skada eller om det endast tar sikte på löpande underhåll och skötsel. Mycket talar för att hyresgästens underhållsansvar inte kan åberopas i samband med reparation efter en skada, men numer har det blivit mer vanligt, framförallt i kommersiella fastigheter, att den här frågan preciseras ytterligare i en bilaga till hyreskontraktet. Om man vill att hyresgästens underhållsansvar ska omfatta även reparationer i samband med skada så går det alldeles utmärkt att avtala om detta, men det bör i så fall uttryckligen framgå i hyreskontraktet.

Nästa fråga är vem som är ägare till den skadade egendomen. Om en lokalhyresgäst på egen bekostnad lägger in nytt golv eller annan fast inredning i lokalen så ska detta betraktas som hyresgästens egendom och inte ett tillbehör till föreningens byggnad. I så fall kan sådan egendom heller aldrig omfattas av fastighetsförsäkringen, eftersom fastighetsförsäkringen endast gäller för föreningens egendom. Istället måste lokalhyresgästen själv se till att han har ett tillräckligt försäkringsskydd för sådan egendom i sin företagsförsäkring. Detsamma torde gälla om lokalhyresgästen har övertagit ett hyreskontrakt från tidigare hyresgäst, t.ex. genom att man köpt det företag som står på hyresavtalet.

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

KRÖNIKA



GUSTAV STENBECK
Hållbarhetsexpert och talare

Vad är en kWh värt för dig?

Svaret på den frågan är förmodligen mycket mer än för ett år sedan och väldigt mycket mer än för två år sedan. Som vd för ett bolag som hjälper näringslivet och kommersiella fastighetsägare bli mer energieffektiva, så läser och hör jag ofta tankar kring hur energi ska sparas på bästa sätt. Byt lampor, ställ ner värmen, använd elen på natten. Varje gång jag hör någon lägga upp tankarna kring deras energieffektivisering ställer jag följdfrågan om vad respektive åtgärd väntas kunna spara för dem. Väldigt sällan kan jag få ett svar, i reda pengar.

Så låt oss titta på hur mycket drift du får av olika ”energislukare” i ditt hem idag. Vi skapar en fiktiv värld där du måste betala för användandet av all elektronik hemma direkt vid användningen, genom att stoppa in en enkrona i maskinen. Hur mycket skulle du få använda dina maskiner vid sensommarens elpris i Södra- och Mellansverige?

1 kr ger dig följande användning:
- 10 min dammsugning
- 12 min mikrovågsugn
- 2,5 timmes tittande på TV (16 dagar i standby)
- 48 timmar lystid med LED-lampa
- 5 timmar lystid med glödtrådslampa
- 12 timmar med en ny kombikyl-frys (ca. 4 timmar med en gammal)

Kort sagt tar dig din krona ändå ganska långt, även med dagens onormalt höga elpriser. Så vad är det då som kostar? För de allra flesta räknar inte sina elräkningar i enkronor, utan i hundra- eller tusenlappar.

Svaret är ganska enkelt. Att värma. Oavsett om det är värma vatten eller värma luft så är det där lejonparten av energikostnaden går åt i Sverige.

Vad kostar det då t.ex. att värma vattnet för ett bad? Med dagens elpriser, ca. 60 kr. En dusch? Ca. 20 kr. Om du skulle halvera din duschtid skulle du alltså spara energi motsvarande ett helt dygns Tv-tittande. Byter du från att bada till en kortare dusch ger det dig fem dagar Tv-tittande, non stop.



Så vill du bli mer energieffektiv? Börja med att titta på all luft och allt vatten som du värmer mycket. Där finns den stora besparingspotentialen. Värmer du vatten för badet? Bada med mindre vatten, eller kallare vatten. Eller än bättre gå över till att duscha. Värmer du luften för att tvätta och torktumla? Sänk temperaturen eller köp tvättmaskin och torktumlare med inbyggd värmepump som skapar värmen långt mer energieffektivt. Har du 22 grader inomhus? Sänk till 21 och spara drygt 600 kronor i månaden under vintern. En grads sänkt innertemperatur ger alltså dig drygt två månaders Tv-tittande non-stop eller mer än fyra dagar konstant dammsugande. Ingen jag känner älskar att dammsuga så mycket…

Så lägg din energi rätt i vinter. Sikta in dig på värmen och spara pengar.

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