NUMMER 5/2022 - ÅRGÅNG 38 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



MARKUS WRÅKE VD FÖR ENERGIFORSK:

Snabbaste vägen till lägre elpriser

Håll koll på likviditeten

Föreningen vände kaos till ordning

DEN HÅLLBARA TVÄTTSTUGAN ANDRAHANDSUTHYRNING **LYXFUNKIS**
BLI DIGITAL PÅ EN VECKA **BRF HALVERADE ENERGIKOSTNADEN** GRANNSAMVERKAN

Undvik otrevliga överraskningar!

Temat för detta nummer är överlevnad – högst relevant denna höst. Hushåll och brf:er tampas med höjda räntor, dyr och osäker energiförsörjning och skenande priser.

I denna turbulenta tid sitter brf Klockstapeln i Sigtuna relativt lugnt i båten. För fem år sedan flyttade medlemmana in i sitt nyrenoverade drömboende. Huset visade sig snabbt vara rena mardrömmen. Hur de överlevde och framtidssäkrade sin förening skildras i reportaget på sidorna 50-52.

Intervjun med Thomas Lindman i handlar också om framtidssäkring med hjälp av likviditetsprognoser – ett viktigt verktyg för den som vill slippa obehagliga överraskningar.

På tal om överraskningar skriver vi ofta om vikten av tekniska underhållsplaner som sträcker sig 50 år fram i tiden. Enligt den nya brf-lagen som träder i kraft vid årsskiftet krävs 50-årig underhållsplan, men endast för nyproducerade eller nybildade bostadsrättsföreningar. Vi skrev felaktigt i förra numret att kravet gäller alla föreningar – men var det så feltänkt?

Vi anser att lagstiftaren missat en god möjlighet här.

Härom morgonen hittade vi en rubrik i Svenska Dagbladet ”Ukrainas armé tackar svensk brf”. Det handlar om en brf som skickat årets styrelsearvode till en organisation i Ukraina, som kunnat köpa laddstationer och solpaneler till armén.

I en video som spridits snabbt via twitter tackar ett ukrainskt förband den svenska bostadsrättsföreningen. Föreningen vill inte gå ut med sitt namn, men de uppmanar alla Sveriges brf:er att använda sina styrelsearvoden till att hjälpa Ukraina.

– Ukrainas öde påverkar i förlängningen också Sveriges säkerhet, säger en ledamot i föreningen.



DAGMAR FORNE,
REDAKTÖR 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 5 • 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
David Moro
Arturo Arques
Therése Eriksson
Eric Rubenson

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
Borätt Forum

TRYCK
V-TAB AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM
Webb: www.borattforum.se
Telefon: 08-52 02 52 02
Mejl: info@borattforum.se
Facebook: facebook.com/borattforum
Instagram: boratt_forum
LinkedIn: Borätt forum
Postadress: Borätt Forum AB, Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov

Säkraste vägen till ny dörr, boka ett videomöte.



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

Säkerhetsdörr Daloc S43

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas, sedan 35 år tillbaka, Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus.
Vi finns nära dig över hela Sverige, egentligen bara ett videomöte bort!

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

SECOR

Säker dörr. Säker installation.



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 5/2022











10/ Se upp för lycksökare i heta branschen

12/ Grannar stoppar brott

EKONOMI

16/ Proffsigt styrelsearbete värt guld

18/ Prognosticera, planera, amortera

20/ Arturo Arques: Höjda kostnader äter likviditet

22/ Frivilliga kapitaltillskott – för och emot

STYRELSE

26/ Fem snabba: tunna band stärker gemenskap

30/ Andrahandsuthyrning – kan bli för mycket

TEKNIK

34/ Energiforsk: Spara,spara,spara

39/ Första steget mot digital-brf

42/ Lingonet kapade halva energiförbrukningen

46/ Elbilar – förbisedd brandfara



EN TRYGG PARTNER

PERSONLIGA | ENGAGERADE | KOMPETENTA | LOJALA

Storstadens Entreprenad AB är en trygg partner

Din partner i det stora projektet, men också till det lilla service-arbetet. Vi har stor erfarenhet av att arbeta med bostadsrättsför-eningar.

Storstadens hjälper er från start till slut, från förstudie, bygglov-sansökningar, bygghandlingar till slutförd entreprenad och över-lämnande av drift- och underhållsdokument samt långa garantier.

För oss är genomförandet lika viktigt som slutresultatet.

08-420 009 00 | info@storstadens.com | storstadens.com/bostadsratt

CERTIFIERAD

KVALITET | MILJÖ | ARBETSMILJÖ

STORSTADENS

ENTREPRENAD

Garage | Innergård | Trädgård | Fasad

Balkong | Fönster | Portar

Lokalanpassning | Ombyggnation

Fastighetsplanering | Fastighetsunderhåll

INNEHÅLL 5/2022







LIVET

50/ Föreningen vände kaos till ordning

53/ Renässans för tvättstugan

62/ Lyxfunkis fascinerar





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

Bopriserna faller i flera mätningar

Enligt SBAB:s senaste mätning har lägenhetspriserna fallit med 8 procent sedan toppen, och Swedbank förutspår att bopriserna kan hamna på en lägre nivå än innan pandemin.

I rapporten "Swedbank regional utblick oktober 2022" presenterar banken bland annat en prognos för bostadsmarknaden under det kommande året. Där förutspås både sjunkande bopriser och minskad nybyggnation av bostäder i samtliga av landets regioner.

– Storstadsregionerna påverkas i större utsträckning av stigande räntor på grund av en högre skuldsättning, medan de södra regionerna påverkas mer av de höga elpriserna, säger Swedbanks seniorekonom Pernilla Johansson i ett pressmeddelande.

I region Stockholm och Uppsala ser bopriserna ut att kunna hamna på en lägre nivå än innan pandemin, särskilt när det kommer till bostadsrätter. Enligt Valueguard – som också mäter prisutvecklingen – visade deras HOX-index en prisnedgång med 7 procent mellan toppen i början av året och augusti, medan priserna enligt SBAB:s mätning fallit men 8 procent under samma tid.

I säsongsrensade termer var månadsnedgången för Sverige som helhet den största sedan 2013 då prisindexet började beräknas. Detta visar SBAB och Boolis prisindex HPI som baseras på samtliga bostadsförsäljningar registrerade på Booli under september.

Det kan enligt många experter dröja in på nästa år innan priserna bottnar. ■

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL Mycket mer än kyla!
Electrolux PROFESSIONAL AUTHORIZED PARTNER
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar
Spara energi!
Dags att byta ut, renovera och spara el i din tvättstuga och minska kostnaderna!
Byt ut Era gamla torktumlare och torkskåp i tvättstugan till våra super lågenergiutrustningar.
Våra torktumlare/torkskåp ligger långt fram i utvecklingen när det kommer till energibesparingar och prestanda. De gör skillnad!


Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!
Söderkyl är en Electrolux Authorized Partner som också tar hand om alla garanti- och eftermarknadsärenden.
Är ni intresserade av att veta mer?
Välkommen att ringa oss nu! - 08-556 962 00

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB

Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.
08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se
GAFS ID06 AAA



Sensorer till hunden

Med sensorer som kopplats in och styrs via mobilen har Tove Holmkvist och hennes sambo sparat ungefär 12 procent på elräkningen eller i runda slängar kring 120 kronor i månaden. De bor i en lägenhet på 70 kvm i Enskede. Sensorerna reagerar när hunden går förbi. Det var en av anledningarna att de skaffade sensorerna. Dessutom har Tove lätt för att glömma släcka lamporna både i badrummet, sänglampan och i klädkammaren.

–Nu bryr jag mig inte längre, jag har väl blivit lite bekvämare, säger hon. ■



Bekvämt, flexibelt och tryggt - framtidens boende

På spaning mot framtiden. Hur kommer framtidens boende att se ut? Hur kommer bostäderna att se ut? Bekväma, smarta och flexibla.

– Framtidens hus är mer flexibla, med öppna rum som kan delas i flera zoner. Utrymmen som passar nya levnadsvanor, där barnen kan hänga eller familjemedlemmarna kan krypa upp med sina skärmar, säger arkitekt Erik Jarlöv på Urban Design.

Trygghet är viktigast när svenskarna får välja hur de vill bo om tio år. Det visar Skanskas rapport "Bopanelen 2030". ■



Lättare att anmäla felaktig folkbokföring

Misstänker ni att någon i er förening är felaktigt folkbokförd så är det nu lättare att kontrollera och anmäla. Skatteverket har nu lanserat en ny tjänst "Meddela felaktig folkbokföring".

Med den nya tjänsten kan du meddela Skatteverket att någon är felaktigt folkbokförd på en annan adress än din egen folkbokföringsadress. Tjänsten kan användas av fastighetsbolag, hyresvärdar eller företrädare för bostadsrättsföreningar som har uppmärksammat eller misstänker felaktig folkbokföring i fastigheten. ■

✔ 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.



Solcellsbranschen är glödhet – se upp för lycksökare!

Extrema elpriser och klimatdebatt ger bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare kraftiga incitament att installera solceller. Men när intresset är stort dyker det också upp aktörer som inte håller måttet.

Idag finns det inte några nationella riktlinjer gällande solcellsanläggningar och brandsäkerhet och många lokala räddningstjänster har därför tagit fram egna rekommendationer.

Branschorganisationen Sveriges Byggingenjörers Riksförbund, SBR, råder den som funderar på att installera solceller att ta reda på vad den lokala räddningstjänsten rekommenderar.

Jonas Granberg, medlem i SBRs expertgrupp för entreprenadbesiktningar framhåller också vikten av att göra en oberoende besiktning av solcellsanläggningen.

– En besiktningsman skall vara oberoende och ta vara på båda parters rätt vid besiktningen, säger han.

Det är flera olika juridiska avtal som kan vara aktuella beroende på om man är kommersiell fastighetsägare eller konsument som beställare. Bostadsrättsföreningar räknas som juridisk person så konsumentjänstlagen gäller inte. ASBR har besiktningsmän i hela landet som man hittar via organisationens hemsida.

Vid besiktningen kontrollerar besiktningsmannen handlingar såsom kontrakt, egenkontroller, vindlastberäkningar och övrig dokumentation så anläggningen uppfyller de ställda krav som finns samt det fysiska utförandet så att detta uppfyller gällande lagkrav och regelverk. ■




Dörren som skyddar
det viktiga här i livet.
Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara klåfingriga tjuvar. Den skyddar även mot oväsen och eldsvådor, 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

Grannsamverkan – så kommer din förening igång

Varje bostadsområde kan få hjälp av sin kommun eller polis att starta upp en grannsamverkan. Men det krävs att man som bostadsrättsförening samlar grannarna och berättar vad det egentligen innebär. Det menar Anna Flink, säkerhetschef i Södertälje kommun.

TEXT OCH FOTO: DAVID MORO

Många tror att det bara är grannar i villor som kan starta grannsamverkan. Men man kan skapa grannsamverkan i flerbostadshus som exempelvis hyresrätter och bostadsrätter.

När exempelvis bostadsrättsföreningen bestämt sig för att starta grannsamverkan så hör man av sig till sin kommun eller lokala polis för att bli inbjuden till ett kort utbildningstillfälle. Föreningen får sedan skyltar skickade till sig som man kan hänga upp i bostadsområdet.

En person kommer automatiskt ha lite större ansvar och ha kontakt med sin kommun eller polis. Den kontakten innebär att man bland annat att får ta del av incidenter som skett i ens egna område. Den informationen kan man dela med sig till resten av grannarna för att hålla dem uppdaterade om läget.

Anna Flink är säkerhetschef i Södertälje och hon menar att grannsamverkan motverkar brott genom grannarnas relationer.

– Relationsskapande, socialt inkluderande och trygghetsskapande. Det är tre punkter som hela arbetssättet går ut på. Det måste också de boende förstå sig på. Det handlar inte bara om att sätta upp skyltar. Man skapar tryggheten tillsammans med sina grannar.



Anna Flink är säkerhetschef i Södertälje och menar att grannsamverkan fungerar bra.

Hon fortsätter.

– Man är många som exempelvis kan anmäla ett brott, man är många som kan hjälpa varandra. Det är en styrka och skapar en motståndskraft.

I Södertälje finns det goda exempel på hur grannsamverkan gett effekt. Ett exempel är när det var en inbrottsvåg i stadsdelen Rosenlund. Till slut fick grannarna nog och gick samman. Det ledde till att inbrotten avstannade.

Det handlar lite om sunt förnuft. Grannsamverkan är en hjälp för att kroka grannarna i armen och göra det tillsammans, säger Anna Flink.

För att få mer tips och information kring grannsamverkan kan man gå in på samverkanmotbrott.se, där finns det instruktioner, blanketter, statistik och filmer om hur det går till. ■

Gullikssons El
i samarbete med
Infometric



GEMENSAM EL – gör gemensam sak med grannarna och spara 1000-tals kronor varje år



ELBILSLADDNING – smarta lösningar i BRF:en som ökar smidigheten och håller kostnaderna nere

Tillsammans – lägre kostnader och smartare energianvändning!

Aktuellt för många just nu – hur kan mitt hushåll hålla nere de skenande energikostnaderna?
Hur laddar jag bilen smartast?

Tillsammans med teknikföretaget Infometric erbjuder Gullikssons El lösningar och installation av teknik och tjänster som hjälper din BRF att effektivt sänka hushållens kostnader för sin elkonsumtion.

Gemensam El – gör gemansam sak med grannarna när det gäller elabonnemanget

Här sparar hushållen 1000-lappar årligen. Med Gemensam El slopas hushållens individuella elabonnemang och elen köps istället in via föreningens fastighetsabonnemang. Enskilda hushåll debiteras då alltså endast 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.

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



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

Bättre koll på 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.

Elbilsladdning – nu ännu smartare och mer energibesparande

Förutom att ställa om till fossilfritt drivmedel ur miljösynpunkt får de höga bensin- och dieselpriserna allt fler att välja elbilen.
För att hålla nere laddpriset kan elbilsladdningen med fördel optimeras med lastbalansering. Då prioriteras och fördelas energianvändningen för att utnyttja dygnets timmar när elen är billigare, och energitoppar undviks. Elbilsladdningen optimeras alltså när kapaciteten är som högst och kilowattimmepriset som lägst, vilket sänker kostnaden per laddning rejält!

För elbilsladdning erbjuder Infometric dessutom en branschledande lösning för mätning och debitering, där boende bland annat har möjlighet att ladda sin elbil på olika laddplatser i anläggningen men fortfarande debiteras den egna förbrukningen via månadsavin.
En smidigare elbilsvardag helt enkelt!

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

Gemensam El i BRF:en? 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 fri konsultation av Gemensam El och elbilsladdning!
forfragningar@gullikssonsel.se | www.gullikssonsel.se | 08-594 123 40

Gullikssons El



Grannarna gick samman och ökade tryggheten

Gängkriminalitet, mord och utpressning. För över tio år sedan klassades Södertälje som ett av landets farligaste städer bland medier och i folkmun. Ett krig mellan olika gäng skapade en oro och rädsla hos Södertäljeborna. Det är en stor anledning till att samfälligheten Dalian, i stadsdelen Mariekälla i Södertälje, startade grannsamverkan för områdets 35 hushåll.

TEXT OCH FOTO: DAVID MORO

En som varit engagerad hela perioden är pensionären Karin Eklind. Det var en gammal granne som var polis som tog initiativet för att dra i gång det hela. Södertälje hade ett dåligt rykte, så vi kände att vi ville öka tryggheten i området och komma närmare våra grannar, säger Karin Eklind.

Idag är det ljusare tider. Förutom något enstaka inbrott under de fem senaste åren i samfälligheten Dalian, så känner alla som bor i området en stark gemenskap och trygghet tack vare grannsamverkan. Grannsamverkan går till stor del går ut på att lära känna sina grannar och vara socialt inkluderande.

– Alla känns delaktiga på något vis. Den stora effekten har varit att vi lärt känna varandra och på så sätt skapat en tillit och trygghet, säger Karin Eklind.

Men vad är det ni gör mer konkret?

– Vi håller koll på husen när grannar åker bort i mer än två dagar. Exempelvis

om det snöar så kan vi gå på trappuppgången eller utanför ytterdörren för att visa att någon rör sig och lämna fotspår. Eller flytta på stolar på altanen eller trädgården. Det är två sätt att visa att någon är hemma. För oss är det mer än att sätta upp skyltar.

Arbetssättet är uppdelat mellan flera personer som bor i området. Karin ansvarar exempelvis för 6-7 hushåll. De får även information från Södertälje kommun.

Vi får mejl från kommunen om hur många inbrott det skett i Södertälje, Nykvarn och Salem med jämna mellanrum. Vi skickar det sedan vidare till alla som bor här för att de ska vara informerade om hur läget ser ut.

Antalet bostadsinbrott minskade i Stockholms län under coronapandemin. Nya siffror från Brottsförebyggande rådet visar att trenden fortsatt pekat neråt under årets gång. Men det är inget som får grannsamverkan i Dalian att sänka garden – Man ska vara uppmärksam på minsta lilla grej. Ser man någon som ser skum ut så ska man fråga om de behöver hjälp, eller vem personen söker. Det är inte svårare än så, säger Karin.

> "Det handlar om mer än att sätta upp skyltar"

Hösten och mörkret har nu lagt sig över landet. Det brukar betyda att inbrotten ökar. Orsaken är att hösten är mörkare och tjuvar har lättare att se om någon är hemma eller inte. Samtidigt som det är svårare att se tjuvarna i mörkret, enligt polisen.

– Trots de rekordhöga elpriserna så är Karins bästa tips att ha lampan tänd när man är ute.

Det lyser upp huset och visar att man är hemma. Trots höga elpriser så är det värt det. Det går även att skaffa billiga LED-lampor, säger Karin och skrattar. ■



Samfälligheten Dalian, i stadsdelen Mariekälla i Södertälje, startade grannsamverkan för områdets 35 hushåll.



Det går inte att blunda längre och något måste göras åt flagnande färg, rötskadat trä och kallras med höga energikostnader som följd.

Gratis guide till er i styrelsen
Vi på Fog & Fönster har tagit fram en bok som dels guidar styrelsen till rätt beslut, men även innehåller flera högaktuella energispartips. I ryggen har vi över 3 000 renoveringsprojekt till brf:er i Storstockholm.

Välkommen att kontakta oss på **08-771 77 55** eller **fogen.se**

FOG & FÖNSTER
PIONJÄREN INOM FÖNSTERRENOVERING

En bra styrelse är ovärderlig

Att investera i en bra styrelse är bland det bästa en bostadsrättsförening kan göra. En styrelse som har en ekonom, jurist och någon teknisk sakkunnig brukar vara en bra förutsättning. Att sitta i en styrelse innebär krav av varierande karaktär. Allt ska protokollföras, justeras och distribueras.

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

Styrelsens ledamöter har inte bara ansvar för fastigheten och dess tekniska funktioner, utan även för ekonomin och för att bostadsrättsföreningen följer lagen.

– Styrelsen är ytterst ansvarig för föreningens ekonomi och även om man anlitar en ekonomisk förvaltare behöver styrelsen ha en förståelse för föreningens ekonomi, säger Jacob Bellstam, styrelsesupport, Borätt Forum. Det är lagkrav på att det ska finnas minst tre personer i en styrelse. Det brukar vara en ordförande och oftast en sekreterare och en ekonomiansvarig.

För att få ett proffsigt styrelsearbete betonar Jacob ett antal punkter att ta fasta på:

- Skicka ut agendor i god tid och leverera på de punkter du har åtagit dig. De ska protokollskrivas, justeras och distribueras.
- Se till att arkivera och ha tydliga beslutsunderlag. Det ligger i en bostadsrättsförenings natur att styrelsen byts ut och det är därför viktigt att arkivera på ett bra sätt.
- Innan styrelsen fattar beslut se till att det finns utrymme för diskussioner innan, tydliga bra underlag och offerter som är beslutsmässiga.
- När det gäller olika projekt som exempelvis ett byggprojekt bilda en arbetsgrupp som sköter kontakterna med underleverantörerna.



Borätt Forums Styrelsesupport, Linn Gilbertsson, Jakob Bellstam , Ida Sandström och Veronica Karlén.

- Ordföranden är sammankallande. I stadgarna står det oftast att det ska finnas 5-7 personer i styrelsen. Styrelsens ordförande ansvarar också för att driva styrelsemötet så att detta blir effektivt. Styrelsen måste följa stadgarna med hänsyn till lagen.
- Likhetsprincipen innebär att som namnet antyder att alla ska behandlas lika och det är styrelsens ansvar att likhetsprincipen efterföljs.
- Tänk långsiktigt kring ekonomi och underhåll.

–Sträva efter ekonomisk effektivitet och se över alla avtal och vad ni betalar för. Kan de omförhandlas eller kan vi byta förvaltare? Försök att pressa ner priserna. Avtalen har ofta nio månaders uppsägningstid och missar du det så löper avtalet vidare i kanske ytterligare tre år.

Det är föreningens behov som styr vilka ansvarsområden och uppgifter som bör fördelas, sedan beslutar styrelsen om fördelningen. Bördan blir lättare om man delar den, brukar det heta.

–Det finns även andra positiva effekter av att fördela arbete och ansvar. Risken blir mindre att något faller mellan stolarna. Man kan på ett medvetet sätt dra nytta av allas kompetens, i stället för att slumpen ska avgöra vem som råkar få en viss uppgift på sin lott. På så sätt blir det större engagemang i styrelsen. ■

Svenska landslaget i lösullsisolering

Vi tilläggsisolerar er vind med cellulosaisolering!



Besparingspotentialen varierar mellan 10 - 50 procent av uppvärmnings-kostnaden. Dvs. är återbetalningstiden mellan två till tio år

Kontakta oss idag för en kostnadsfri genomgång och offert!

Vi erbjuder kostnadsfri besiktning av era vindar där vi undersöker möjlig-heterna att sänka uppvärmningskostnaderna genom tilläggsisolering.
Vi åtgärdar både kallvindar och vindsförråd.

ISOLERINGS LANDSLAGET
Svenska Landslaget i lösullsisolering

Isoleringslandslaget AB Gamla Stallet, Stora Wäsby 194 37 UPPLANDS VÄSBY Tel: 020-44 66 40 Mail: info@isoleringslandslaget.se www.isoleringslandslaget.se



För att både du och ditt boende ska må bra

I över hundra år har vi hjälpt bostadsrättsföreningar med allt från ekonomi till energi, juridik, ombyggnationer och daglig drift. Med SBC som förvaltare får du hjälp av proffs och tid över till annat.
Låt oss sätta ihop ett paket med tjänster som passar din förening.
Kontakta oss på **www.sbc.se** så berättar vi mer.

sbc

Prognosverktyg ger koll på framtiden

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

Ekonomin är den absolut viktigaste frågan för bostadsrättsföreningar inför denna vinter. En styrränta på 1,75 och fler höjningar i sikte, skenande energiprisökningar som också driver andra kostnadsökningar kommer att påverka bostadsrättsföreningarnas ekonomi kraftigt framöver.

Ett viktigt verktyg för att få överblick och för att bättre förstå föreningens ekonomi är att göra en likviditetsprognos för tio år framåt. Där lägger man in vilka åtgärder som behöver göras i fastigheten, vad dessa beräknas kosta, vad man tror om ränteutvecklingen och vad man kommer att behöva lägga på energi. Prognosen bör man revidera regelbundet. Då håller man koll på hur mycket som finns i kassan vid varje given tidpunkt framöver, tipsar Thomas Lindman, styrelseordförande i Borätt Forum.

Han framhåller att energiförbrukningen är bostadsrättsföreningens största kostnad. Drar man ner förbrukningen har det positiv påverkan på både klimatet och ekonomin.

Utvecklingen har gått mycket snabbt. Enligt Borätts styrelseenkät som genomfördes under juli och augusti var det drygt 47 procent av bostadsrättsföreningarna som svarade att de planerade att lämna avgiften oförändrad, medan nästan lika många, drygt 46 procent planerar att höja.

– Det är dags att se sanningen i vitögat, de ökade kostnaderna går inte att mörka. Just nu finns det också en förståelse bland medlemmarna för att avgiften behöver höjas, säger Thomas Lindman och manar föreningarna till framförhållning:

Se några år framåt! Om lån faller ut 2023, 2024 eller 2025 gäller det att ta med detta i likviditetsprognosen. Räntorna kommer troligen inte att sänkas, så det är klokt att sätta i gång höjningen redan nu. Det är också bra att se efter i underhållsplanen vilka arbeten som är planerade till 2024 och 2025.

Han förklarar att föreningar som har rörligt elavtal kommer att få två, kanske upptill fyra gånger högre elkostnader, och de som har fjärrvärme kan inte gardera sig mot prisökningar genom att byta leverantör eftersom fjärrvärme är en monopolmarknad.



Thomas Lindman är styrelseordförande i Borätt Forum med lång erfarenhet från att arbeta med brf:er.



Enligt Borätts styrelseenkät som genomfördes under juli och augusti var det drygt 47 procent av bostadsrättsföreningarna som svarade att de planerade att lämna avgiften oförändrad, medan nästan lika många, drygt 46 procent planerar att höja.

Höjda räntor kommer att påverka nästan alla föreningar i någon mån. Extra utsatta är de högbelånade som har lån på mer än 15 000 kronor per kvadratmeter. Även de som har mindre än 5000 per kvadratmeter i lån påverkas när deras lån omförhandlas. Hur mycket går egentligen inte att veta förrän lånekostnaderna läggs upp i likviditetsplanen.

De flesta bostadsrättsföreningar amorterar på sina lån, men Styrelseenkäten visar att knappt 15 procent inte amorterar alls. Att inte amortera framstår som ganska lättsinnigt:

Den som inte sparar kan inte låna, säger han och framhåller att fastigheten är en tillgång som slits. De lån som togs när fastigheten förvärvades eller byggdes måste betalas av eftersom föreningen så småningom kommer att behöva ta nya lån till underhållet.

Thomas Lindmans tre viktigaste tips för att få finansiell kontroll på föreningen:

- Gör en likviditetsprognos för 10 år framåt
- Höj avgiften nu.
- Amortera 300 kronor per kvadratmeter och år

Medlemmarna i föreningen äger inte sina lägenheter, de äger en andel av fastigheten. Medlemmarna kan ta lån upp till 85 procent av lägenhetens värde.

Det lämnar ett utrymme på 15 procent till föreningen.

Därför är det viktigt att föreningen amorterar. Amorteringen bör ligga på 300 kronor per kvadratmeter och år. De pengarna kan bara komma från avgifter, säger Thomas Lindman. ■

Hårda tider väntar bostadsrättsföreningar

Hög inflation, stigande bolåneräntor och en fallande börs. Hushållen deppar och för många bostadsrättsföreningar väntar allt högre el- och uppvärmningskostnader. Det handlar inte bara om driftkostnader, nyproduktion drabbas förmodligen också av högre kapitalkostnader.

Det har väl knappast undgått någon att vi alla står inför stora utmaningar i vinter. Hög inflation och stigande bolåneräntor gräver djupa hål i hushållens plånböcker. Börsen har fallit med mer än 20 procent och bostadspriserna har sjunkit i genomsnitt med sju procent men väntas falla mellan 15 och 20 procent jämfört med toppnoteringarna i början av året.

Tillgångar på över 1 000 miljarder har gått upp i rök i form av lägre aktiekurser och lägre bostadspriser. Det är inte konstigt att hushållen deppar och att synen på den egna ekonomin är rekordlåg. För många bostadsrättsföreningar väntar också stora utmaningar. Höga kostnader för till exempel el- och uppvärmning äter i snabb takt upp kassan och föreningens likviditet.

För nyproducerade bostadsrättsföreningar kan det bli frågan om en dubbelsmäll. För utöver högre driftkostnader väntar nu betydligt högre kapitalkostnader. Många nya bostadsrättsföreningar har en skuldsättning på 12 000 till 16 000 kronor per kvadratmeter boyta. Stiger räntan med två procentenheter betyder det för en lägenhet på 75 kvadratmeter boyta 1 500 till 2 000 kronor mer i månaden i högre månadsavgift.

Med en inflation på tio procent stiger driftkostnaderna i snitt med 300 kronor för en lägenhet på 75 kvadratmeter boyta. Hårda tider väntar för många föreningar, inte minst för de föreningar som under lång tid gått med stora systematiska underskott. Det styrelser lätt missar är att inflationen på många av föreningens byggnadskomponenter varit betydligt högre under lång tid jämfört med konsumentprisindex. De senaste året har armeringsstål stigit med över 100 procent, järn och stål med över 60 procent, trävaror med över 40 procent och betongvaror, golvmaterial och övrigt byggmaterial med över 20 procent. Den dagen det är dags för större renoveringar väntar en kostnadssmäll som heter duga. Och de bostadsrättsföreningar som envisats med att ha för låga avskrivningar och redovisa underskott år efter år kommer att behöva gå till banken och finansiera det mesta eller kanske allt med lån. Det är inte bra för nu när räntan stiger kan det bli mycket kännbart.

Hur gör man för att begränsa effekterna av hög inflation och stigande bolåneräntor? Steg nummer ett är att göra en budget redan nu. Lägg in relevanta antaganden för driftkostnader, kapitalkostnader och sparande. Kostnader för el- och uppvärmning brukar utgöra 25 procent av samtliga kostnader och 40 procent av bostadsrättsföreningens driftkostnader. Räkna därför med tio till 15 procent högre driftkostnader. Se över föreningens skuldsättning och räntebindningstider. Beroende på andel lån med rörlig ränta respektive fast ränta kan behovet av att justera budgeten för räntekostnader variera stort. Sist men inte minst behöver styrelsen se över den tekniska underhållsplanen. Byggindex har stigit med 16 procent. Det betyder att återanskaffningskostnaden för föreningens byggnadskomponenter har stigit kraftigt och därmed behovet av att uppdatera föreningens tekniska underhållsplan.

Effekten av kraftigt stigande byggindex är att skillnaden mellan föreningens nuvarande avskrivningsbehov och framtida avskrivningsbehov ökat på grund av högre återanskaffningskostnader. Det här behöver bostadsrättsföreningarna ta höjd för genom att öka sparandet. Hur mycket föreningen behöver öka sparandet beror i sin tur på hur höga avskrivningarna är idag och om föreningen går med underskott eller inte. Tycker du att det här låter krångligt och svårt? Vänd dig till din ekonomiska förvaltare. Det här är vardagsmat för dem och något de är väldigt duktiga på. Syftet med att göra en genomlysning av föreningens kostnader och upprätta en relevant budget är för att hinna anpassa årsavgifterna i god tid innan det nya räkenskapsåret börjar. Tänk på att ju senare en förening höjer årsavgiften desto högre behöver höjningen vara. Vill du slippa redovisa underskott under ett räkenskapsår och undvika onödigt höga procentuella höjningar av årsavgiften är det klokt att vara ute i god tid. ■



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

Är frivilliga kapitaltillskott ett bra alternativ i tuffare ekonomiska tider?

För den enskilde medlemmen finns det fördelar med att lägga in ett frivilligt kapitaltillskott, men det kommer också föreningen och övriga medlemmar tillgodo.

Precis som för de allra flesta står nu bostadsrättsföreningar inför tuffare ekonomiska tider. Föreningar precis som vem som helst som har banklån kommer känna av det stigande ränteläget och den allmänna prisökningen i samhället. Kanske har man som förening också planerade underhåll som behöver genomföras för att ta hand om sin fastighet. Stigande räntor och ökade kostnader för underhåll brukar resultera i avgiftshöjningar för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Som alternativ till att låna mer pengar på banken kan ett frivilligt kapitaltillskott vara ett alternativ till föreningens finansiering av till exempel nödvändigt underhåll eller amortering av skulder. I gengäld får de medlemmar som gör ett frivilligt kapitaltillskott en lägre månadsavgift.

Vad är ett frivilligt kapitaltillskott?

Frivilliga kapital tillskott är precis vad det låter som, helt frivilliga för en medlem i en bostadsrättsförening. Vid ett frivilligt kapitaltillskott inför bostadsrättsföreningen ett system med skilda årsavgifter och två andelstal.

Stadgeändring

För att kunna genomföra denna typ av kapitaltillskott måste föreningens stadgar ändras för att klargöra att föreningen har två andelstal där det ena avser bostadsrättshavarens andel av föreningens lån och det andra avser driftskostnaderna. För att ändra föreningens stadgar på detta sätt krävs antingen att samtliga röstberättigade bostadsrättshavare är ense om det eller beslut på två föreningsstämmor med tre fjärdedelars majoritet av de röstande på den senare stämman.

En röst för stadgeändring innebär inte nödvändigtvis att man själv måste göra ett kapitaltillskott, det är helt frivilligt.

När formalian kring stadgarna är ändrad kan de bostadsrättshavare som önskar genomföra det frivilliga kapitaltillskott motsvarande sin andel av föreningens skuld i syfte att sänka sin årsavgift och sina totala boendekostnader. De bostadsrättshavare som inte väljer att göra ett kapitaltillskott har kvar samma avgift som tidigare.

Fördelar

Den största anledningen för en enskild bostadsrättshavare till att genomföra kapitaltillskott är att de totala boendekostnaderna, eftersom man får en lägre månadsavgift, sjunker.

Vidare kommer med största sannolikhet också marknadsvärdet på bostadsrätten stiga när bostadsrättsinnehavaren som gjort ett kapitaltillskott får en lägre avgift. Det finns en stor risk med att ha en hög skuldbörda i föreningen. När räntan går upp får det effekt till 100 procent till skillnad från till 70 procent som effekten skulle vara om bostadsrättshavaren hade motsvarande lån. I föreningar med hög skuldbörda har man en risk att lägenheterna snabbt sjunker i värde vid räntehöjningar i rask takt och ökade avgifter. Efter kapitaltillskott kan föreningen även få bättre räntevillkor på kvarvarande lån. Det innebär att frivilliga kapitaltillskott inte bara är positivt för de som väljer att betala av sin andel utan även för föreningen i stort och för de medlemmar som väljer att inte göra någonting. ■



ANNA KARLBERG
Affärsjurist Jurideko AB

iLOQ

förändrar ditt sätt att leva för alltid



iLOQ

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

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



Varmt välkomna till nya uppdaterade

Stora Ordförandedag

Vi har tänkt om. När vi bokade in lokalen och la upp programmet för Stora Ordförandedagen var räntorna och energipriserna fortfarande rekordlåga och det var fred i Europa. Nu, som alla vet, är situationen en helt annan. Nu handlar det om att klara sig genom en tuff vinter, spara, hitta smarta lösningar, vässa sina kunskaper och bli effektiv. Något som vi tycker också borde avspegla sig i vår stora Ordförandedag. Vi vill att allt ska gå i takt med de behov och önskningar Sveriges brf-styrelser har.

En spännande och unik dag

Vi slår upp dörrarna till Stora Ordförandedagen i vår egen fina eventlokal på Pastellvägen 6, Stockholm, klockan 12:00 den första december. Vi inleder med ett mingel och en god sopplunch med färskt bröd och dryck. Sedan väntar en späckad eftermiddag med föredrag av experter som exempelvis Swedbank och Sparbankernas privatekonom Arturo Arques.

Lite senare blir det en underhållande talkshow med intressanta gäster. Alla som vill kan också delta i gruppdiskussioner ledda av både våra egna specialister och drivna partners kring brännande aktuella områden inom energi, miljö, digitalisering, ekonomisk planering. Någonstans där bryter för lite god eftermiddagsfika. Vi rundar av eftermiddagen runt 18-tiden.



Träffa kollegor och utbyt erfarenheter

Utöver allt annat är det här en dag då ni verkligen har chansen att träffa kollegor, dela erfarenheter och tankar. Stora Ordförandedagen blir ett brf-forum för en dag.

En underhållande och härlig kväll!

För er som vill och har lust att stanna lite längre erbjuder vi en härlig middag med underhållning och dans.

Anmäl dig enkelt på info@borattforum.se ring oss 08-520 252 02 eller gå in på vår hemsida: www.borattforum.se

BORÄTT forum
Platsen där de som vill veta möter de som vet



Fem snabba...

till Cecilia Henning, docent i byggnadsfunktionslära och socialt arbete.

Cecilia är filosofie doktor och tidigare lektor vid Hälsohögskolan i Jönköping. Numera är Cecilia aktiv som skribent och föreläsare. Hon har forskat om grannkontakter och deras betydelse men även om bostäders fysiska planering utifrån sociala mål som gemenskap. I sin forskning har Cecilia utvecklat teorier om betydelsen av olika sociala nätverk, bland annat i form av ”tunna band” i lokala sammanhang, det vill säga olika boendeformer och träffpunkter för människors välbefinnande. Hon bor själv i bostadsrätt i Lund.

Vad är tunna band?

– Tunna band är den röda tråden i min forskning. De tunna banden kan beskrivas som ytliga och utbytbara men ändå viktiga kontakter i vardagen som exempelvis att du hälsar på din granne eller nickar och ler till hundägaren du möter varje dag. Hela grannskapet kan ses som en social arena. Tunna band är en form av kontakter på denna arena.

–Tunna band ska vara lagom, man ska inte tvingas till en djupare kontakt än vad man känner att man kan välja själv

Varför är gemenskap viktigt?

– Det ger en känsla av tillhörighet och förankring hos människor.
Trivsel och trygghet för dem som bor i området. Ett råd är att ge lite mer av din tid till de äldre. De kanske inte har någon att prata med och många blir lätt isolerade.

> **Hela grannskapet kan ses som en social arena. Tunna band är en form av kontakter på denna arena.**

Redan i den fysiska planeringen av bostäder måste det finnas sociala mål om naturliga träffpunkter för de boende i föreningen eller området.

Måste man bry sig om sina grannar?

– Det finns inga krav eller förväntningar på djupare kontakt men var inte rädd för att hälsa, en liten nick eller ett hej är inte svårt. Det är viktigare än man tror!

Du har ju forskat kring grannkontakter. Vilka är de vanligaste orsakerna till bråk och osämja i en förening?

– Förr var det tvättstugan som kunde leda till rejäla krockar. Det handlade om tvättider eller att den var dåligt städad. Numera är det att man missnöjd med företrädarna i styrelsen, ordföranden kanske är auktoritär eller styrande. De andra känner sig förbisedda. Andra orsaker kan vara att man retar sig på dem som smiter undan vårstädningen i föreningen eller att man är missnöjd med informationen från styrelsen.

– Jag bodde tidigare i en mindre förening med tolv boende där var mycket att ta hand om, det var ett gammalt hus och en nybildad bostadsrättsförening. Flera av de boende hade köpt lägenhet i ren spekulation. I den föreningen var det många konflikter.

Vad bör man tänka på för att skapa en social gemenskap i en förening?

– Visa hänsyn och var tolerant, var vänlig och säg hej till dina grannar och ha en inkluderande attityd där alla blir sedda. ■



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

Christer har digitaliserat sitt hem

TEXT OCH FOTO: DAVID MORO

Rönningebon Christer Persson kan se hur mycket el och energi hans kyl, frys, tv och spelkonsol förbrukar via ett knapptryck i mobilen. Det har gjort honom mer benägen att vara energisnål och miljömedveten.



Det känns bra att kunna ha full kontroll över vår elförbrukning, menar Christer. .

I Stockholms län minsta kommun, Rönninge-Salem, bor Christer Persson tillsammans med sin fru och deras tre barn i bostadsrättsföreningen Mosshagestigen. Där har familjen sedan två månader tillbaka bytt elbolag och digitaliserat sitt hem med hjälp av speciella kontakter, kopplade till hemnätverket som fästs i vägguttagen. På så sätt kan Christers familj läsa av, enhet för enhet, hur mycket energi som går åt för varje enskild elprodukt.

Med hjälp av elbolaget Tibber och dess app, som Christer använder sig av, får han en översikt över sin energiförbrukning.

– Startar jag teven eller min Xbox så ser jag direkt hur mycket som förbrukas. Jag kan även titta bakåt. Man kan gå så långt bakåt som tre år. Då kan jag jämföra med vad det kostar för stunden, säger han.

– Men planen var aldrig att digitalisera hemmet, menar Christer. Det kom som en bonus när han först ville byta ut sina lampor.

– Jag ville att lamporna skulle tändas och släckas trådlöst. Så fort jag kom hem eller lämnade hemmet. Men då tänkte jag, vad tusan, jag kan ju digitalisera allt i stället. Jag fick också tipset av min granne som använder sig av det här. Jag bytte ut och uppdaterade mina vitvaror så att mina väggfästen kan läsa av energin.

De stigande elpriserna var också en bidragande faktor till beslutet.

Man hör ju alla domedagsrykten och läser alla skräckexempel i tidningar om att elpriserna stiger. Så det känns bra och viktigt att kunna ha full kontroll över vår elförbrukning. Jag ser när det är som billigast på dygnet. Nu är det billigt att tvätta exempelvis.

Har du sett någon skillnad på dina elräkningar?

– Nu har vi haft det så kort tid så det är svårt att säga något. Men den stora skillnaden nu är att jag i stället har blivit mer medveten om att prylar står och drar el när vi inte är hemma. Det kan jag se och stoppa. Det är viktigt för mig och miljön.

I dagsläget har Christers familj inte ändrat så mycket på sina rutiner i hur de förbrukar sin elanvändning. Men det kan bli aktuellt i vinter när elpriserna väntas stiga ännu mer. Därför är han nöjd över valet att ha digitaliserat sitt hem. ■

Tre generationer av svensk hantverkstradition!



Takarbeten har funnits inom familjen Frykman sedan 1979 och sedan dess har vi associerats med professionalism och arbeten enligt fackstandard.

50 år...

...det är så länge ett omlagt tak skall hålla, minst!
Mitt namn är David Frykman och jag är VD på familjeföretaget DM TAK AB .

Känslan för hantverk, kvalitet och ett öga för detaljer är varför så många kunder är så nöjda med oss. Tryggheten av ett tätt tak med lång garanti från ett etablerat företag som utför jobben i tid är vad våra kunder får. Det kallar vi livskvalitet.

Vi är SPECIALISTER på TAKOMLÄGGNINGAR – allt från solceller på taket till traditionell tegellägning.

Vår långa lista med referenskunder intygar om hög kvalitet och garanterar en trygg framtidsinvestering.

KING OF ROOFS
MONIER • 2016

DI MÄSTAR GASELL 2019

AAA
Högsta kreditvärdighet
© Bisnode 2021

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås • E-post: vanessa@dmtak.se
Hemsida: www.dmtak.se • Organisationsnummer: 556724 – 6623

DM TAK

Andrahandsuthyr - Vilka skäl gäller

För en tid sedan fick vi på redaktionen en fråga från en läsare. Hen menade att med dagens regler är det väldigt svårt för styrelsen att hindra andra - handsuthyrning. Hen skrev att lagen på sikt undergräver möjligheten att driva en klassisk bostadsrättsförening, att det är svårt att hindra någon från att hyra ut, brf:en blir mer av en hyresvärd. Vilka skäl gäller egentligen vid andrahandsuthyrning?.

TEXT :TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO**: ADOBESTOCK

Reglerna för andrahandsuthyrning i bostadsrättsföreningar ändrades för knappt 10 år sedan. Den som äger en bostadsrätt behöver inte längre ha ”beaktansvärda skäl”. Nu räcker det att hen har ”skäl” att upplåta i andra hand. Utgångspunkten för andrahandsuthyrning är alltså att man har ett skäl, en begränsad tid för uthyrningen och ett godkännande av styrelsen, alternativt att man får annat besked från hyresnämnden när de har prövat ärendet.

Jag ringer upp Christina Fregne, fastighetsjurist på Jurideko och berättar om mejlet från vår läsare.

– Lagstiftarens syfte var ju att göra det svårare att neka uthyrning och på så sätt få mer omsättning på lägenheterna.

Men rent generellt kan man säga att ju längre tid man vill hyra ut i andra hand ju svagare blir det skälet. Om någon till exempel ska studera på annan ort så är det ett starkt skäl år ett, sedan allt svagare, lagstiftaren har inte tänkt att man ska kunna hyra ut i all evighet, menar hon.

Hon föreslår också att föreningen skriver in i stadgarna att alla medlemmar ska ha sitt permanenta boende i sin lägenhet. Däremot är det ingen idé att skriva in skäl som styrelsen anser vara giltiga för andrahandsuthyrning.

– Dock är det viktigt att poängtera att det just behövs ett skäl och ett skriftligt tillstånd från styrelsen och att aktivt informera medlemmarna om detta, särskilt de nyinflyttade. Att hyra ut lägenheten till AirBnb på helgerna för pengars skull är inget skäl, säger Christina Fregne. Den som hyr ut ska också ange kontaktuppgifter och namn på andrahandshyresgästen till styrelsen.

– Skälen anges i bostadsrättslagen, de är generellt formulerade men styrs av praxis i hyresnämnden, berättar hon. För att få koll på dessa behöver man bevaka detta eller anlita en jurist som kan detta.

Ok. Vidare till hyresnämndens hemsida – finns det någon praxis att ta del av?

Svaret är nej, här nämns några skäl men man lyfter också fram bostadsrättsföreningens sida av saken. ”Det ligger i en bostadsrättsförenings intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Särskilt i en mindre förening, där det redan pågår många

rning egentligen?

andrahandsuthyrningar, kan detta få betydelse när hyresnämnden gör en avvägning mellan föreningens och bostadsrättshavarens intressen.” Kanske en klen tröst för styrelsen men viktig att få med när man ger ett avslag på en ansökan.

Skäl för uthyrning som man lyfter fram är att ”du kan ha rätt att hyra ut din lägenhet i andra hand till en närstående person eller hyra ut en lägenhet som du har köpt för att bo i vid din pensionering. Du kan också ha rätt att hyra ut din lägenhet om den för tillfället är svårsåld på grund av hur marknaden ser ut. I så fall får du normalt hyra ut i högst ett år.” Det är det hela.

Jag letar vidare på hyresnämndens hemsida och hittar kontaktuppgifter till Vanja Lycke, Hyresråd vid Hyres- och arrendenämnden i Stockholm. Jag frågar henne om det finns en praxis hos hyresnämnden kring giltiga skäl för andrahandsuthyrning.

– Ja, det finns en praxis men den är inte nedtecknad och det är ingenting vi kan lämna ut. Dock är det inte riktigt rätt att säga praxis när det bara är hyresnämnden. Det finns ett fåtal fall som avgjorts i hovrätten och där kan man tala om praxis eftersom det är överprövat. Det är inte vanligt, kanske fem fall sedan den nya lagen trädde i kraft, men hyresnämnden kan ge tillstånd till en överprövan oavsett avslag eller medgivande.

Hon berättar att normalfallen är att testa bo ihop, studier på annan ort, man har svårt att sälja eller att man behöver vård exempelvis på ett vårdboende. Det ska alltid finnas en tidsgräns, skäl som provboende och svårsålt medges mycket sällan med mer än ett år. Det är också upp till den sökande att bevisa att skälet verkligen föreligger, exempelvis visa upp ett antagningsbesked för studier på annan ort.

Vanja Lycke tipsar också om en bok som hon menar täcker in mycket kring olika skäl, ”Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning: hyresnämndens praxis” av Charlotte Andersson och Emil Andersson.

Nu är det ju tyvärr så att det händer att bostadsrättsinnehavare hyr ut i andrahand utan det nödvändiga godkännandet.

– Misstänker man olovlig andrahandsuthyrning måste styrelsen kontrollera detta och skicka ut en rättelseanmaning. Fortsätter uthyrningen efter det kan det vara grund för förverkan av bostadsrätten och uppsägning, säger Christina Fregne.

"Lagstiftarens syfte var ju att göra det svårare att neka uthyrning och på så sätt få mer omsättning på lägenheterna.”

Tyvärr landar ofta fall av misstänkt olovlig uthyrning i frågan om vad som går att bevisa, vilket ofta kan vara väldigt svårt. Till och med när man har bevis. En brf hade bevis från polisen på att en bostadsrätt hyrts ut och använts för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Tingsrätten dömde till föreningens fördel, men hovrätten gjorde en annan bedömning och friade bostadsrättsinnehavaren. Medlemmen fick behålla lägenheten och föreningen fick betala dryga rättegångskostnader. ■

Skapa hype kring energispar!

Tvätta sent på kvällen eller natten, engagera föreningens tekniknördar i jakten på energitjuvar och fira de sparade kilowattimmarna, det är några råd från Erik Thornström på branschföreningen Energiföretagen.

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

– Bostadsrättsföreningarna kommer att behöva fokusera på energisparande både på kort och längre sikt. EU:s ministerråd har nyligen ålagt medlemsstaterna att spara 10 procent av elanvändningen, denna vinter, varav 5 procent är tvingande med fokus på höglasttimmarna, så här har alla ett ansvar, säger han.

Det första rådet är att göra en energigenomgång av fastigheten. Här kan man ta hjälp både av energileverantören och av fastighetsskötare för att justera in värme-, ventilations- och energisystemen.

Det är bra om någon ledamot eller medlem i föreningen aktivt tar sig an frågan, går med på energigenomgången för att upptäcka energitjuvarna och läser på för att kunna ställa rätt frågor till de aktörer som ska åtgärda problemen.

Det är också viktigt att se över el-avtalet och jämföra priser.

– De flesta elleverantörerna har webbverktyg med timprisdata där man lätt kan se var höglasttimmarna ligger, så att man aktivt kan dra ner effektbehovet under de tiderna och även generellt följa upp sina elbesparingsåtgärder, säger Erik Thornström.

Man kan exempelvis lägga tvättider sena kvällar, om det inte stör grannarnas nattsömn, och ladda elbilarna på natten. Men också uppmana till ett ”energismart” beteende som att vädra kort och diska med fulla diskmaskiner.

Andra lösningar som går att få till på kort sikt är närvarostyrd belysning i trapphuset, att dra ner lite på temperaturen i trapphuset och sänka temperaturen i lägenheterna.

Att minska värmen i lägenheterna från 22 grader till 21 grader sparar cirka 5 procent av energiåtgången. Styrelsen kan skapa entusiasm kring detta om man informerar medlemmarna om hur mycket energi som föreningen sparar och hur mycket besparingarna är värda i reda pengar. Det kommer ju att synas på föreningens och därmed också hushållens kostnader.

Var tydlig med framgångarna och fira det gärna på något sätt, säger han.

Han påminner också om att energisparande är en solidaritetshandling med resten av Europa.

– Vi befinner ju oss faktiskt i ett krig i Europa där energin används som vapen, säger han.

På lite längre sikt finns det en hel del att göra. Ska föreningen byta värmesystem, installera solceller eller göra andra större investeringar gäller det att anlita proffshjälp.

– För att göra en bra upphandling behöver föreningen ha någon eller några teknik- och miljöintresserade medlemmar som kan syna vilka man samarbetar med och som kan bedöma om det är realism i kalkylerna som olika aktörer presenterar, säger han till sist. ■



Erik Thornström arbetar som energiexpert på branschföreningen Energiföretagen.





Snabbaste vägen till lägre elpriser

Finns det något sätt att snabbt hejda de skenande elpriserna? Varför har vi så höga elpriser trots att vi exporterar mer el än något annat europeiskt land? Måste vi bygga ut kärnkraften? Jag ringde upp Markus Wråke, vd:n för Energiforsk AB, för att försöka reda ut begreppen och se vad som är allra viktigast inför kommande vintermånaderna.

TEXT : TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** DAVID MORO OCH ENERGIFORSK

När jag, efter åtskilliga försök når honom sitter han i bilen på väg mellan möten. Det märks att många rycker i honom och att det finns en stark efterfrågan på alla som på något sätt kan ge oss någon fingervisning om vart allt barkar på elmarknaden. I dagarna har Energiforsk släppt en rapport där de utvärderat olika åtgärder som rimligen skulle kunna låt sig göras för att dämpa elpriserna på kort sikt.

– Den första åtgärden är att helt enkelt spara på el, den andra att snabbt tillföra ny produktion av sol- och vindkraft och den tredje är att öka överföringsförbindelserna mellan norra och södra Sverige, berättar Markus Wråke. Vi har kalkylerat kring vad elpriserna skulle hamna om man inte gör någonting och sedan har vi jämfört med dessa tre olika åtgärder. Resultatet är tydligt.

– Den kommande vintern är det framför allt besparingar som kan ha effekt på elpriserna, menar han. Åtminstone på något märkbart sätt. EU har lagt fram ett sparmål på 10 procent. Skulle alla EU:s medlemsländer lyckas uppnå detta kan elpriset i södra Sverige reduceras till närmare hälften av det förväntade priset, dvs. 1,70 kronor i stället för 3,40



kronor per KWh. Analysen visar att varje insparad procent i EU sänker priset med 17 öre.

– Även om EU misslyckas med detta skulle ändå en ensidig svensk besparing på fem procent innebära en sänkning av elpriserna i elområde 3 och 4 med cirka 40 öre/KWh.

Men hur kommer det sig då att en 10-procentig besparing inom EU har en så pass stor effekt på de sydsvenska elpriserna?

Svaret hänger ihop med det till synes motstridiga faktumet att Sverige exporterar mer än alla andra europeiska länder men ändå har skyhöga elpriser. Markus Wråke förklarar:

– Så länge det finns plats att exportera el i ledningssystemen befinner sig Sverige på samma marknad som övriga Europa, och viktigast, på samma marknad som Tyskland. Denna marknad fungerar så att det är den dyraste, sist sålda kilowattimmen som sätter priset på all el som säljs. Tyvärr är den senaste kilowattimmen nästan alltid producerad med naturgas.

– Den enda gången priserna går ner hos oss är när det är fullt i ledningarna ut ur Sverige, då blir det överskott i Sverige och priset på el sjunker, berättar han.

Det är orsaken till att priserna blir så låga på natten eftersom vi då lätt fyller exportkablarna.

– Därför blir en så stor effekt av sparande, även vid så lite som fem procent. Sparar hela Europa minskar efterfrågan ytterligare, sjunker priserna och vi utsätts för de tyska priserna under en ännu mindre del av tiden, säger han.

Inför valet flaggades det för stora stödpaket för såväl hushåll som företag, Markus Wråke menar att det råder exceptionella omständigheter men att det är centralt att stödet delas ut på rätt sätt.

– Det är nödvändigt att skydda svaga grupper men samtidigt får vi inte undergräva mer långsiktiga mål. Det måste vara lönsamt att effektivisera, ställa om och förändra beteende. Stödet får inte heller knytas till nuvarande och framtida elförbrukning, dvs använder du mer el får du mer pengar.

En annan fråga är huruvida det kan löna sig för privatpersoner att ha ett timprisavtal, det vill säga att man betalar det för stunden gällande priset för elen när man förbrukar den.

– Sett ur privatekonomiskt perspektiv



så finns det ju alternativ, men har du ett fast avtal ska du hålla fast vid det.

Det finns fördelar med ett timprisavtal men det förutsätter att man har förutsättningar att flytta sin elförbrukning, till exempel ladda elbilen eller tvätta på natten. Alla tjänar inte med automatik på ett sådant avtal.

Frågan kring kärnkraftens betydelse blev het i valdebatten. Energiforsk arbetar med mängder av olika framtidsscenarier och Markus Wråke tycker att det är olyckligt att så mycket fokus hamnat på kärnkraftens vara eller icke vara. Att det lätt blir till en onödig låsning och skymmer alla andra möjligheter.

– Våra studier visar inte på att vårt framtida energibehov är omöjligt att lösa utan kärnkraft. Men den är inte heller utesluten, det beror på kostnaden. Sedan finns det mycket annat som är svårt att räkna på. Vad är det exempelvis värt att slippa bygga vindkraftverk? I våra scenarios handlar det främst om att bevara den kärnkraft vi har, kanske bygga nytt. Men det är osäkert med tanke på samhällskostnaden. Han menar också att det inte finns något entydigt svar på om kärnkraft behövs för att bygga tillräckligt stabila elsystem.

Något behövs för att kompensera de variationer som finns i väderberoende energiproduktion, men antagligen blir det mer än en sak. Ökad handel, bättre flexibilitet, vätgaslager – mycket handlar om vilken tilltro man har till olika lösningar, det finns inget facit.

– Och där ligger delar av anledningen till att smarta, kunniga experter och andra kan komma till så pass olika slutsatser i debatten, säger han.

Men just nu handlar det om att spara och effektivisera. ■



Markus Wråke är vd för Energiforsk som bl.a. arbetar med att ta fram scenarion för den framtida energiförsörjningen och hur vi ska kunna nå de uppsatta miljö- och klimatmålen.



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



Bli premiummedlem nu!

Sveriges alla bostadsrättsföreningar står inför stora utmaningar de närmaste månaderna. Med vårt Premiummedlemskap får ni tidningen Borätt till alla styrelsemedlemmarna och tio procent rabatt på rådgivning från såväl vår styrelsesupport som vår tekniska rådgivning. Dessutom tillgång till mängder av smarta verktyg, exempelvis för likviditetsplanering, samt mallar, erbjudande om utbildningar och hela vårt arkiv av frågor och svar. Allt till en kostnad av under 300 kronor i månaden.
Kontakta oss på info@borattforum eller telefon 08 - 520 252 02 för mer information.
Eller surfa in på vår hemsida www.borattforum.se



Brf Furan sänkte energi-kostnaden med 50 procent

-Under åren har jag lärt mig mycket om fastighetsfrågor genom att läsa ”Borätt” som är en god kunskapskälla, berättar Boris Klintsjö, premiummedlem i Borätt Forum och vice ordförande i brf Furan i Oxelösund.

Läs mer om hur brf Furan lyckades halvera sina energikostnader utan att höja avgiften på vår webb eller i Borätt nummer 4, 2022.

info@borattforum.se 08 520 252 02 www.borattforum.se

BORÄTT forum
Platsen där de som vill veta möter de som vet

Bli en digital brf på en knapp vecka

Digitalisering är ett hett ämne i Brf-Sverige. Inte bara då det gäller lås, bokningar, belysning utan också el, värme, varmvatten och ventilation. Men hur tar man första steget i den gröna digitala omställningsresan och fortsätter framåt utan snubbla? Rikard Strid, ordförande för KTC menar att det tar mindre än en vecka att vara på god väg mot en digitaliserad och effektivare framtid.

TEXT : TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** KTC OCH ADOBESTOCK

Många bostadsrättsföreningar har funderingar kring digitalisering, intresset finns, men frågorna är också många. Det känns inte lika konkret som säg en solcells- eller bergvärmeanläggning. Dessutom gäller det att vara så pass insatt att man kan visa för föreningens medlemmar att detta är något att satsa på.

– Jag skulle nog säga att det mest handlar om att komma i gång, menar Rikard Strid.



Rikard Strid, ordförande KTC vill hjälpa brf:er att komma igång med digitalisering.

Till att börja med ska man sätta sig in i hur fastighetens energisystem fungerar, vad det är som drar energi och hur mycket. I princip kan man dela upp digitaliseringsresan i ett antal steg.

– Först handlar det om att ta tempen på fastigheten genom att göra energikartläggning. Ta hjälp av er förvaltare eller någon annan samarbetspartner som har rätt kompetens och gå igenom fastigheten. Redan från början är det viktigt att ha ett helhetsperspektiv på fastighetens hela värme/energisystem. I nästa steg börjar man samla in data. Sätta ut värmesensorer i ungefär var tredje lägenhet. Dessa kopplas ihop med automationen, styrsystemet i fastigheten, som trimmas och justeras in.

Bara genom att styra värmen i fastigheten efter inomhustemperaturen i stället för utomhustemperaturen sparar man uppåt tio procent på energinotan och får ett bättre inomhusklimat på köpet.

– Efter det kan börja bli lite mer offensiv i sina ambitioner med att optimera sitt system. Exempelvis koppla det till väderprognoser, så kallad väderstyrning. Man använder fastighetens klimatskal som en termos och utnyttjar trögheten i den energi som finns lagrad i byggnaden och sänker temperaturen tidigare när prognosen pekar på varmare väder. Sedan kan man även koppla systemet till timtariffer om man har rörliga elavtal, se till att balansera sitt fjärrvärmesystem för att kapa effekttoppar med mera.

– Detta är lågt hängande frukter för att snabbt digitalisera sin fastighet och få besparingar på uppåt 15 – 20 procent. En investering som i dagens läge har en payoff-tid på cirka två år.

På frågan om vad som krävs av enga-

> Ta hjälp av er förvaltare eller någon annan samarbetspartner som har rätt kompetens och gå igenom fastigheten.”



Att mäta är att veta. Sensorer i lägenheterna ger koll på inomhusklimatet.

gemang och medverkan av föreningen menar han att det fordras ett visst engagemang men att det allra viktigaste är att välja en förvaltare som har kompetensen och helhetstänket. Han återkommer till detta flera gånger – helhetsbilden, det holistiska perspektivet. Utan det kan det gå snett. Han ger ett varnande exempel.

– En brf var tidiga med att sätta ut laddstolpar och gjorde det på eget initiativ utan att prata med sin förvaltaren. Nu sitter föreningen på en laddarinfrastruktur som inte kan hantera spotpriser, timförbrukningar. Vilket gör att de inte kan använda sina laddare idag, eftersom de inte kan debitera för den faktiska kostnaden för laddningarna. Deras upplägg byggde på ett stabilt elpris och ett schablonpris för alla. Något som inte gäller i dag.

En annat enkelt feltänk kan ju vara att man kör sin frånluftsåtervinnare där den faktiska vinsten i återvunnen energi understiger elkostnaden för återvinningen. Eller föreningen som skippade all fjärrvärme och satsade allt på bergvärme, de har det tufft just nu.

Men det här med att placera ut sensorer i var tredje lägenhet, menar jag, det är väl knappast gjort i en handvändning?

– Historiskt sett har det varit både knöligt, tidskrävande och dyrt, men ny teknik har gjort det så mycket enklare och billigare. Vi har ett samarbete med Telia där vi utnyttjar deras 5G-nät för att koppla upp de utvalda lägenheterna och då talar vi inte om många minuter per lägenhet, berättar han.

Många föreningar förundras över hur lätt det är att samla in data. Egentligen behöver man inte ens ha en tekniker på plats för att placera ut sensorerna. Styrelsen kan själv göra det om de har tillgång till en bra instruktion.

– Man ska dock ha respekt för att i takt med att man vill få en allt smartare och mer effektiv fastighet ökar komplexiteten, menar han. Då ställs det allt högre krav på den förvaltare/samarbetspartner man valt och givetvis också mer krav på styrelsen också.

På frågan om detta fungerar för alla fastigheter menar han att effekten till viss del är beroende av byggår, typ av fasad och grad av isolering. Men alla gör vinster i spannet från sex till tjugo procent.

Avslutningsvis menar Rikard att om du inte koll på ditt inomhusklimat så kan du inte göra någonting. Att mäta är att veta, helt enkelt. Du kör ju knappast runt i en bil utan bensinmätare eller hastighetsmätare, eller hur?

Allas vår gröna omställningsresa börjar med att mäta och få kontroll och nyckelordet är digitalisering. ■



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



Från ett eftersatt hus till en ekonomisk fullträff. Det handlar om Brf Lingonet på Hornsgatan i Stockholm som lyckades få med föreningen på en 70 miljoners omvandlingsresa. Det har varit tufft men med hjälp av externa konsulter har de snart nått målet – att halvera sina energikostnader.

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

–När vi köpte huset var det i väldigt dåligt skick. Det har vi hanterat och gjort enorma investeringar i fastigheten. Vi har varit noggranna och arbetat metodiskt tillsammans med konsulter och gett ständig information till medlemmarna berättar Johan Tangen, kassör i föreningen. Fastigheten består av tre föreningar med 116 lägenheter med tomträtt i området Drakenberg på Söder. Föreningen köpte fastigheten, med eftersatt underhåll sedan många decennier tillbaka, av Svenska Bostäder år 2009. Styrelsen bestämde tidigt att de måste sköta fastigheten så professionellt de kan. ”Inte tro att vi förstår allt själva”, menar Johan.

Många föreningar kanske har ett berg av åtgärder framför sig. Hur får man med sig medlemmarna i föreningar där nya planer och stora investeringar ska göras?

–Vi var väldigt noggranna med att titta på exakt vad vi måste göra och sedan säga exakt som det är till folk. Vi hade



En omvandlingsresa med medlemmarna med på tåget

flera informationsmöten och skickade också ut informationsbrev. Vi planerade långt i förväg men visst var det otroligt jobbigt för en del av de boende att flytta under den period vi bytte fasad, fönster, slitytor och fronterna på alla balkonger.
De flesta åtgärderna gjordes samtidigt på dagtid under 3–4 månader, då de flesta är på jobbet. Det krävdes ibland både evakueringar och ersättningslägenheter.
–De som var minst benägna att klaga och de mest stryktåliga var de äldre och pensionärerna. Vi försökte göra mycket under sommaren när många är bortresta eller kanske har möjlighet till annat boende. Vi förklarade för berörda att vi inte hade något annat alternativ.

"De som var minst benägna att klaga och de mest stryktåliga var de äldre och pensionärerna"

Ungefär hur många miljoner har ni satsat under åren 2010-2021?
–Gissningsvis handlar det om 65–70 miljoner. Anledningen till att vi har haft råd till detta var framförallt den extremt låga räntan.

Vad har varit de största utmaningarna, vad har varit tuffast?
–Tuffast är att när man har genomfört en stor åtgärd, sedan får alla i föreningen vila litegrann och sedan måste man utmana medlemmarna igen ”jag är ledsen men vi måste även göra den här grejen”. Det handlade om att byta hissar och med tanke på de äldre, rullstolsbundna eller de med rullator hur ska de komma upp och ner? Problemet med en fastighet är att den är extremt nära den som bor där så varje insats man gör blir alltid en påverkan på deras privatliv.



Bergvärmen gav en fantastisk besparing, berättar Johan Tangen kassör i brf Lingonet.

Kan du ge några råd till andra föreningar? Vad är extra viktigt när vi nu går mot en vargavinter?
–Jag skulle sätta mig ner med den ekonomiska förvaltaren och ta fram en genomarbetad budget så man verkligen har koll på varenda kostnad och var den kommer ifrån. Se över alla avtal för det finns mycket pengar att tjäna eller spara beroende på hur man är lagd. Det är väl spara man gör när man omförhandlar avtal.

Vad är kvar att göra i er förening?
–Solceller, när vi tittade på solceller första gången var effekten så låg att det inte var värt det och då var det 50 års avskrivning. Nästa gång vi gjorde en undersökning var det 25 år och jag kan gissa att nu börjar vi närma oss 10 år och då börjar det bli värt för oss.

Om du sammanfattar de här tio år när ni har gjort energibesparande åtgärder. Vad har ni gjort? Vad har ni sparat ungefär?
–Vi förbrukar 50 procent mindre energi genom bytet av fönster och fasad. Vår konsult mätte med värmekamera innan och efter. Fönstren läckte tidigare nu syns ingenting i kameran. Pengamässigt tog vi bara 20 miljoner extra i lån resten gick på vårt kassaflöde och sålda lägenheter. Nu har vi börjat amortera av också. Vi går lägre ner i skuld hela tiden. När vi gjorde om p-platserna såg vi till att vi fick några extra men vi bytte också parkeringsbolag och våra intäkter ökade i samband med bytet. Resten av gatan har ett annat p-bolag.



P-platserna är en bra intäktskälla.

Vad har varit lönsammast vad gäller sparandet?
–Bergvärmen utan tvekan. Innan betalade vi 1,4 miljoner för fjärrvärme, nu ligger vi på 400 000 kr. Trots alla höjningar så det är en fantastisk besparing både penga- och resursmässigt. Bergvärmen tas från berget på bakgården. Värmebehovet är mindre och det är så varmt att det kan upplevas som om luften ligger stilla i lägenheterna på vintrarna. De boende måste ibland öppna och vädra ut. Det är helt enkelt väldigt bra gjort.

Ni förstod tidigt att ta in externa projektledare/konsulter som kan upphandling och har översyn på alla avtal och underlag?
–I stället för att plocka in en entreprenör som ska åtgärda bristerna så tog vi in en extern projektledare som stod på vår sida. Den personen har varit nyckeln till att vi kunde sköta det professionellt, säger Johan. Jag har inte kompetens att bedöma



Brf Lingonet har sparat 50 procent på energikostnaderna.

vad, när och hur det ska åtgärdas. Jag är kock och jobbar med marknadsföring inte fastigheter.

– Vi gjorde exempelvis en relining för ett par år sedan men från början blev vi rekommenderade att göra ett stambyte, sedan visade det sig att det bara var avloppsrören som det var problem med. Kopparrören hade lång livslängd kvar och då beslutade vi att göra en relining som har 25 års livslängd till. Då skjuter vi på den större investeringen, det var ett medvetet val.

De var noggranna, plockade ut rörbitar, skickade på analys, tittade i mikroskop. Styrelsen fick en metallurgisk undersökning av rörens skick för att få ett adekvat underlag och inte bara lyssna på vad konsulterna sa.

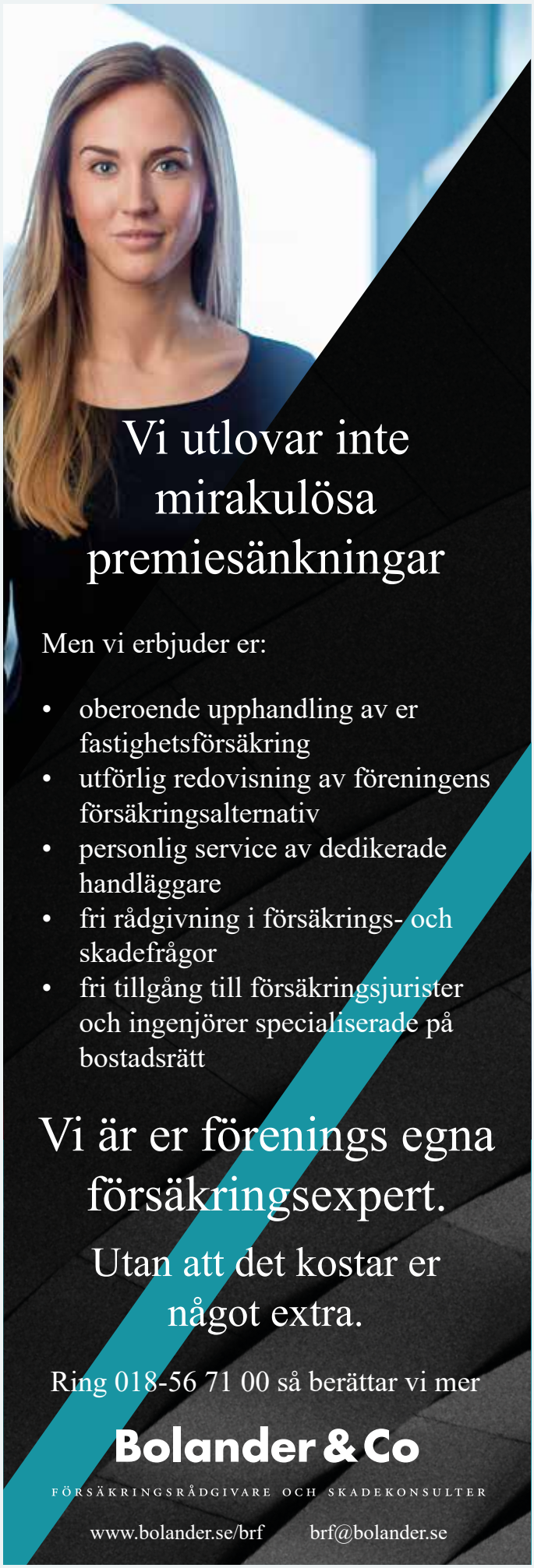
–Den första rekommendationen var att ”byt ut allt det här” och det kommer att kosta 55 miljoner, ok sedan tillkommer alla hundratals badrum som ska göras om i alla lägenheter och hur ska vi kunna motivera detta? Då måste vi verkligen veta att det är det enda valet vi har.

En i styrelsen var teknisk kunnig och rören filmades och de kontaktade en projektledare på Borätt Forum projekt för att ta nästa steg. Han rekommenderade en kombinationsinvestering.

–Den dyraste investeringen blev ett ”energipaket” för vi skulle ändå byta fasad som började krackelera och trilla ned och var farlig för folk. Samtidigt valde vi också att tilläggsisolera delar och byta ut alla fönster till energifönster, vi bytte dörrarna till alla loftgångar som läckte mindre energi och i samband med det gjorde vi också om radiatorsystemet och installerade bergvärme.

Vårt tema på tidningen är ”Överlevnad” nu är det kris på alla håll och kanter. Vad känner ni för detta? Är ni rustade för de närmaste åren?

–För oss innebär det högre räntor. Vi kanske kommer att landa på tre procent. Vilket innebär en ökad kostnad, kanske ska vi amortera för våra 20 miljoner kr men samtidig kan man räkna på nya energieffektiviseringar. Det största problemet är lokalhyresgästerna, det vill säga om vi tappar de intäkterna. Att försöka hitta nya hyresgäster i en brinnande lågkonjunktur - det är verkligen en utmaning, avslutar Johan. ■





Elbilen – potentiell bran

En läsare hör av sig till Borätt med oroliga frågor: är det lämpligt att föreningen sätter upp laddstolpar i garaget under fastigheten? Vad händer om elbilar börjar brinna? Han har ställt dessa frågor till flera myndigheter. De skiftande svaren minskar inte hans oro.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** SHUTTERSTOCK

En koll på olika myndigheters hemsidor ger en högst varierad bild. Kammarkollegium skriver på sin hemsida om riskerna med litiumjonbatterier som driver exempelvis elbilar, elcyklar och elrullstolar. Batterierna är känsliga för slag, för överladdning och för höga temperaturer. När elfordon brinner bildas den frätande gasen vätefluorid i större mängder än vid bilbränder i diesel- och bensindrivna fordon. Dessutom är bränder i litiumjonbatterier svåra att släcka. Därför är det viktigt att batteriet blir nerkylt under tillräckligt lång tid för att förhindra att det återantänds, eller att det placeras någonstans där en eventuell återantändning inte kan orsaka mer skada.

Storstockholms brandförsvar varnar på sin hemsida för att brand i batterier kan uppstå vid laddning eller om bilen fattat eld av annan orsak. Då kan det uppstå något som kallas termisk rusning ”en okontrollerad och irreversibel ökning av temperaturen i batteriet”. En konsekvens vid en termisk rusning kan vara att batteriet börjar brinna, ofta med ett häftigt förlopp.

Det låter obehagligt, men Boverket har inte bedömt riskerna som förhöjda jämfört med vanliga fossildrivna bilar. Elsäkerhetsverket går ut med informationen att det kan vara riskfyllt att ladda elbilar med vanlig hushållsel.

Tommy Carnebo är brandman, med lång erfarenhet från räddningstjänsten i Botkyrka, ett område där bilbränder är vanliga. Numera arbetar han på DAFO Vehicle fire protection, med brandsäkerhet när det gäller elfordon.

Han förklarar att det i princip inte



dfara

Säkerhetsåtgärder enligt Tommy Carnebo

- Kollisionsskydd på laddstolparna, eller att laddningen placeras högre upp på väggen.
- Brandlarm kopplade till laddstolparna som bryter strömmen om det börjar brinna.
- Sprinklersystem är dyra men bra. De släcker inte elden men sänker temperaturen.
- Brandceller med dörrar som stängs automatiskt om en brand bryter ut förhindrar spridning.
- Det ska också finnas möjlighet att samla upp det giftbemängda släckvattnet.
- Vid nyproduktion av bostadsrätter är det viktigt att anlita brandkonsulter med kunskap om elbilbränder.

finns något regelverk när det gäller laddning och brandskydd kring elbilar i Sverige och att olika myndigheter inte samtalar med varandra i frågan.

Elbilar medför egentligen inte större risker, men riskerna är annorlunda, framhåller han.

Han förklarar att kunnandet brister på många håll, men att räddningstjänst, byggföretag och försäkringsbolag har visat ett stort sug efter kunskap, medan myndigheter och politiker inte har visat samma intresse.

40 av landets räddningstjänster har tagit fram rekommendationen att laddning under jord helst inte bör tillåtas, och att laddstolpar som finns i garage ska placeras nära utgången så att räddningstjänsten ska kunna föra ut bilarna snabbt vid en brand. Boverket å sin sida ställer krav på att alla garageplatser ska förberedas för elbilsladdning. Elsäkerhetsverket går ut med att det medför risker att ladda elbilar med vanlig 220-volts hushållsström, men något direkt förbud finns inte.

Elsäkerhetsverket och Boverket sätter sina regler efter hur ofta brandtillbud sker. Räddningstjänsten tänker på konsekvenserna när något händer. Argumentet att elbilbränder är ovanliga håller inte, säger Tommy Carnebo.

Räddningstjänsten vill inte ha bränder i underjordiska garage.

För brandmän är en bilbrand i ett underjordiskt garage bland det svåraste uppdragen. Detta oberoende av vilken typ av bil det är som brinner, säger han.

Han beskriver den täta röken, som gör det omöjligt att se, de giftiga rökgaserna, hettan som får släckvattnet att koka. Att öka säkerheten kring elbilarna är inte bara viktigt för fastighetsägaren utan också en fråga om brandmännens arbetsmiljö.

Tommy Carnebo framhåller att han inte är emot elbilar och elbilsladdning, men att man måste skapa en säker infrastruktur kring elbilarna.

– Jag får många frågor från bostadsrättsföreningar om hur de ska agera och mitt svar är att det finns många åtgärder som ökar säkerheten väsentligt, säger han. ■



Riskerna är inte högre men annorlunda säger Tommy Carnebo på DAFO Vehicle fire protection.



Sätt gränser för rättshaveristen

Besvärliga personer med rättshaveristiska tendenser kan vara ett stort bekymmer för bostadsrättsföreningen.

KÄLLA: DAGENS NYHETER **FOTO:** ADOBESTOCK

– De är svåra att stoppa, men med rätt metoder kan omgivningen undvika att deras agerande skapar långvariga problem, säger psykoterapeuten Jakob Carlander som skrivit en handbok om rättshaverister. Många bostadsrättsföreningar söker hans hjälp att hantera medlemmar med rättshaveristiskt beteende.

– Behandla inte personer med rättshaveristiskt beteende annorlunda än andra medlemmar. Alla medlemmar måste bemötas på samma sätt, annars kan föreningen hamna i en ond spiral, där rättshaveristen kräver alltmer långtgående anpassningar, säger Jakob Carlander och ger ett varnande exempel:

En medlem i en bostadsrättsförening klagade på missljud i lägenheten och krävde en mätning. Styrelsen beställde en mätning, men personen tyckte att den skulle utföras under alltför kort tid och krävde att den skulle ske under en vecka. Styrelsen accepterade detta, varpå medlemmen sade att han inte kunde vistas hemma under den veckan och krävde att få bo på hotell, som föreningen betalade. Även det kravet godtogs av styrelsen.

Mannens husdjur kunde dock inte vara på hotellet och han krävde därför att det ordnades med ett djurpensionat. Sedan ville mannen även få skjuts till pensionatet samt ersättning för förlorad arbetsinkomst.

– Många av de styrelser som kontaktar mig inser snart att de nog gjorde fel från början. När de väl har inlett med att vara tillmötesgående blir det sedan svårt att ta sig ur denna onda spiral.

Personer med rättshaveristiskt beteende kan söka sig till styrelser för att använda den platsen som en megafon. En annan arena är föreningars årsmöte, som är som en sockerbit för en fluga för dessa personer, beskriver Jakob Carlander. Där har de chansen att, inför publik, uppmärksamma brister hos styrelsen eller i deras beslut. Att vara rättshaveristisk innebär inte att personen har fel. Personen kan ha en poäng i sitt påstående, men proportionerna är skruvade. Det här gör att åhörarna kan bli förvirrade.

De som håller i mötet bör därför vare sig tysta personen eller ge den fritt spelrum.

Grannar till en person som driver en kamp bör vara försiktiga om ämnet tas upp, råder Jakob Carlander.

– Genom att bara lyssna på personens beskrivningar kan det tas som medhåll och trigga personen. Markera i stället avstånd, men på ett vänligt sätt. Säg att det är tråkigt att personen känner obehag, men att den får tala om det med styrelsen. ■

Livet	Teknik	Ekonomi	Styrelsearbetet

STYRELSEUTBILDNING ANPASSAD FÖR DIN STYRELSE

Vi vill göra styrelsearbetet effektivare

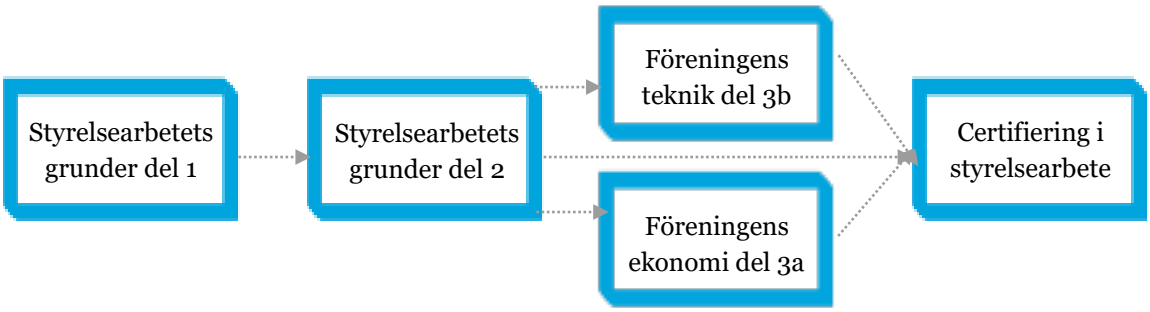
Styrelsearbetet ligger ofta som en extra arbetsuppgift utöver vardagens bestyr. Styrelsearbetet är viktigt men måste också vara effektivt. Det behöver dessutom vara utvecklande så det blir attraktivt att deltaga i. Skapa därför ett styrelsearbete som är bra för föreningen, medlemmarna och där styrelsen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



Klockstapeln överlevde:

Från kaos till välm

På historisk mark, strax utanför Sigtunas idylliska stadskärna ligger brf Klockstapeln. Nära granne med Sigtunastiftelsen och Sigtunaskolan. Bedårande utsikt över Sigtunafjärden. Solceller på taket. En välskött förening, trevlig att bo i.

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

Nu ja! Men i år är det första gången som vi befinner oss i ett slags normalläge, utan ständiga brandkårsutryckningar, säger ordförande Dan Ståhl. Vi ses på kontoret i bottenplanet på hans souterränglägenhet, där föreningens styrelse brukar jobba.

Sedan inflyttningen sommaren 2017 har kriserna avlöst varandra.

Mårten Flink, styrelseledamot och tekniskt ansvarig, är uppvuxen 500 meter från Klockstapeln. När han var barn tillhörde huset, som är byggt på 1930-talet, Kyrkans Ungdom.

Det köptes på 2010-talet av en liten grupp investerare för att byggas om till bostadsrättsförening. En av investerarna var också engagerad i det byggbolag, Villa Total, som skulle bygga om huset. En interimsstyrelse bildades 2015.

– När jag och min fru letade bostad i Sigtuna föll vi direkt för Klockstapeln.

Läget är perfekt, lägenheterna såg jättefina ut och föreningen hade hälften så stora lån som nybyggena i den nya områdena i staden.

I juni 2017 flyttade de och övriga grannar in. Då lade byggbolaget ner arbetet och försvann trots att huset inte var färdigbyggt.

Det visade sig att byggbolaget var skyldiga investerargruppen 20 miljoner för marken och byggnaderna, men de tänkte att de skulle lämpa över den skulden på föreningen. Planen tycks ha varit att sätta bostadsrättsföreningen i konkurs, så att byggbolaget skulle få ut pengarna.

I början av december dök en delgivningsman upp med 20-miljonerskravet på föreningen.

Till saken hör också att byggbolagets ekonomichef var ordförande i interimsstyrelsen.



åga på fem år

– Först var vi helt chockade. Vi insåg att vi var på väg att förlora både våra pengar och bostaden, så det var bara att kavla upp ärmarna och börja jobba, berättar Mårten Flink.

De nya bostadsrättsinnehavarna samlades till krismöte, avsatte interimsstyrelsen och tog kontakt med de övriga investerarna som också höll på att bli blåsta.

Med hjälp av skickliga jurister lyckades investerarna och föreningen komma undan betalningskravet.

Nu stod man med ett hus fullt av brister. Byggbolaget fick komma tillbaka och färdigställa bygget. Det gick sådär.

Den vintern var temperaturen i lägenheterna 14 grader. Ändå skenade energiförbrukningen.

– Nu var vi tvungna att hitta en riktigt bra entreprenör som kunde reda ut vad som behövde göras för att få ordning på värmesystemet och som vi skulle kunna lita på i fortsättningen, säger Mårten Flink.

Man valde ett stort välrenommerat bolag som upptäckte att värmepumpen var kraftigt underdimensionerad och måste bytas, samt att installationer i övrigt var behäftade med mängder av fel.

"Den vintern var temperaturen i lägenheterna 14 grader. Ändå skenade energiförbrukningen."

Föreningen fick stå för färdigställandet av fastigheten själva.

Mårten Flink berättar att han lagt ner 100-tals arbetstimmar varje år tillsammans med övriga styrelsen. Först för att rädda föreningen, sedan på att förbättra föreningens ekonomi genom kloka teknikinvesteringar och bra avtal.

Nu är föreningens ekonomi god.

Ordförande Dan Ståhl var inte med under föreningens första turbulenta tid. Han köpte sin lägenhet först några år senare, av en av cheferna i Villa Total.

– Lägenheten hade stått tom. Det verkade som om säljaren behövde pengar snabbt så jag fick ett bra pris, säger han.

Dan Ståhl som arbetat mycket med effektivisering, "lean-management", i stora organisationer gick in som ordförande med insikten att det fanns ytterligare förbättringar att göra när de akuta kriserna klarats av. Han och den teknikintresserade Mårten Flink blev snabbt ett radarpar. De diskuterar dagligen olika lösningar.



Brf Klockstapeln är i dag välskött och välmående tack vare en mycket aktiv styrelse.

Vi tar en rundtur. Första stoppet är undercentralen, där en stor förbättrings- och målstyrningstavla upptar en vägg. Här syns diagram över elanvändning, solcellseffekt, överskott som sålts till Vattenfall och mycket annat.

– När vi installerade solceller fick vi ner elförbrukningen osannolikt mycket. Det visade sig att Vattenfall under lång tid lyckats mäta förbrukningen dubbelt. Hur många föreningar råkar ut för det utan att det upptäcks, undrar Dan Ståhl.

Solcellerna kom på plats inför våren 2022 och har gett ett överskott under hela sommaren, så föreningen har i princip haft gratis el. Den entreprenör de valde övertygade dem om att välja solceller med optimering, det vill säga att om några av solcellerna skuggas av exempelvis ett träd under en del av dagen så påverkas inte hela anläggningen.

Nu klurar de på att installera vertikala vindsnurror, som skulle kunna generera bra med el också under vintern.

Men det gäller att skynda långsamt, utvärdera olika alternativ, rådgöra med experter.

Laddstolpar står högt på listan över framtida investeringar, men med tanke på att regelverket kring laddstolpar och elbilar ännu är ganska outvecklat gäller det att fundera ett varv till.

–Vi hade tänkt sätta dem i befintlig carport, men behöver nog utvärdera säkerheten innan vi fattar beslut, säger Mårten Flink, med en nick mot ytterväggens träpanel.

Brf Klockstapeln är en liten förening med 13 lägenheter. Svårigheterna har skapat en stark gemenskap bland medlemmarna. Runt huset prunkar rabatterna och gräsmattan är smaragdgrön. Ett par av medlemmarna ägnar mycket tid och möda åt att planera och sköta gården.

– Vi lägger 1000 kronor per lägenhet och år på att skapa utomhustrivsel, säger Dan Ståhl och visar stolt rabatten mot gatan som han själv grävt upp och planterat med härdiga rosor.

Dyrtiderna och allt turbulens till trots har föreningen hållit samma avgift sedan starten och ingen höjning är planerad i närtid.

– Vi ser alltid minst två år framåt. Vi band våra lån i god tid, vi har förhandlat oss till riktigt bra elavtal och är uppmärksamma i all upphandling. När vi väljer entreprenörer ser vi till att hitta företag som kan ta ett helhetsansvar och som är intresserade av att diskutera olika lösningar, förklarar de.

Visst kräver det mycket jobb och ständiga diskussioner. Från början kämpade föreningen för sin överlevnad. Hade de nyinflyttade gett upp skulle de ha förlorat allt. Sedan har man fortsatt. Belöningen ligger i att fastigheten ökar i värde.

– Jag förstår att alla föreningar inte kan jobba som vi, men många skulle kunna vässa sitt arbete för att stoppa pengablödning. Mångas ekonomi dräneras av oförmånliga avtal och av att man köper tjänster som kanske inte utförs eller som föreningen inte behöver, säger Dan Ståhl.

En dag i våras kom det som de hoppas var den sista käftsmällen för föreningen:

Ett brev från Sigtuna kommun med hot om ett högt vite för att föreningen inte ansökt om bygglov för en del av fastigheten.

När de gick tillbaka i annalerna fann de att en person som hade anlitats av Villa Total fått rundligt betalt för att göra bygglovsansökan men aldrig slutfört uppgiften.

I ett sådant läge finns bara en sak att göra:

– Äg problemet! Vi ringde upp kommunen, förklarade hur det låg till, fick lite respit, ringde runt efter någon kunnig som kunde hjälpa oss och hittade en man i Uppsala som kom hit, besiktigade, sammanställde den dokumentation som krävdes och fick in papperna i tid. Han debiterade 15 000 spänn. ■



Tvättstugan - mer hållbar än någonsin

Trenden mot att dela på resurser i sin bostadsrättsförening har pågått ett bra tag nu med bland annat bil- och cykelpooler. Allt för att spara på resurserna. Men en delningstjänst slår det mesta när det kommer till hållbarhet och energieffektivitet. Allas vår gamla gemensamma tvättstuga. Frågan är om vi i framtiden ens kommer att ha individuella tvättmaskiner och torktumlare i våra lägenheter.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Bostadsrättsföreningen är en boendeform som bara finns i Sverige, även om det finns liknande boendeformer i Finland och Norge. Likadant är det med den gemensamma tvättstugan. Den finns nästan bara i Sverige. I de flesta andra länder är egen tvättmaskin i bostaden det vanliga. Tvättstugan är ett folkhemsprojekt med rötter i 30-talet då Sverige skulle moderniseras och alla skulle få det bättre. Idag finns gemensamma tvättstugor i de flesta flerfamiljshus, både i hyresrätter och bostadsrätter, även om många har egen tvättmaskin.

Under senare decennier har den gemensamma tvättstugan fått stå tillbaka för bekvämligheten av att ha sin egen tvättmaskin och torktumlare i den egna lägenheten. Dessutom har den fått utstå en hel del spott och spe genom åren, arga lappar, problem med ordning och bokningar. Ibland en källa till friktion bland medlemmarna. Men nu, i spåren av en galopperande energikris är det dags att ta den till heders och kanske



En modern tvättstuga kan vara riktigt mysig. Foto: Miele

datera upp den.

Martin Fors, fastighetschef på Einar Mattsson, gick så pass långt att han vid ett webbinarium förra året, anordnat av bland andra Gröna städer och Electrolux, menade att Stockholm stad på sikt inte kommer att tillåta individuella tvättmaskiner och torktumlare i sina markanvisningar. När jag ber honom kommentera uttalandet medger han att det var lite tufft.

– Men ska vi bli klimatneutrala tills 2045 som Stockholm stad sagt, då krävs det förändringar. Och de behöver absolut inte vara till det sämre, menar han.

– Jämför man alternativen gemensam tvättstuga och tvättmöjligheter i alla lägenheter, vinner tvättstugan i utklassningsstil då det gäller alla aspekter på hållbarhet, energisnålhet och miljö.

Dessutom är de stora maskinerna väldigt mycket mer energisnåla och driftsäkra än konsumentmaskinerna, menar han. Han fortsätter räkna upp fördelar som gäller såväl i hyreshus som i brf:er; vi undviker risk för vattenskador som all vet är mycket dyrbara, vinner i boyta och slipper höga effekttoppar när kanske 20 – 30 tvättmaskiner rullar i gång i fastigheten. Även kostnaden för vatten är på väg uppåt, men 25 procentiga ökningar i exempelvis Stockholm.

– Rent krasst ser vi också att tvättstugan snabbt blir alltmer använd i vårt hyresbestånd i takt med att elpriserna skjuter i höjden, säger han.

Martin Fors arbetar mest med hyreslägenheter, men motivationen i en brf borde vara ännu högre med tanke på att avgiften hänger direkt ihop med de totala kostnaderna i föreningen. Allt fler föreningar inför IMD – Individuell mätning och debitering för förbrukning av värme, vatten och el. Så den gemensamma tvättstugan bör bli alltmer attraktiv.

Sedan kan man driva rättvisan ännu längre i dessa el-dyrtider. Karlstads Bostads AB började redan 2007 att debitera varje tvätt på varje hyresgäst.

Petra Höyhtyä, Fastighetschef Karlstads Bostads AB berättar om hur vissa tvättstugor användes väldigt mycket mer än andra, man körde halvfulla maskiner.

– Vi tänkte att hyresgästerna skulle få ta ansvar för sina tvättar. Genom en överenskommelse med Hyresgästföreningen sänkte vi hyrorna proportionellt till ytan och införde ett pris på 12 kronor tvätten. Tvättfrekvensen blev snabbt mer normal.

Debiteringen bygger på att man har ett digitalt bokningssystem. Varje tvättstart debiteras och sedan ingår torkning, missar man sin bokade tid debiteras man ändå.

Martin Fors menar att vi måste satsa mer på våra tvättstugor, jobba med trygghet, enkelhet, transparens, hålla snyggt och rent och öka tillgängligheten. Vinsterna är så uppenbara.

Digitala system för bokning och tillgänglighet kan öka känslan av trygghet och förenkla hela hanteringen och organiseringen av tvättstugan. anser Jonas Wallentin, driftsansvarig förvaltare på Storholmen förvaltning, som har arbetat med tvättstugor i närmare 30 år.

– Det finns mängder av möjligheter i moderna bokningssystem. Allt bygger på appar, manuella system försvinner mer och mer. Man kan också koppla det till låset på tvättstugan så att ingen annan kan komma in under din bokade tid.

Det finns både enklare och mer avancerade system, berättar han. Alltifrån en webbansluten Ipad i trapphuset till molntjänster där alla bokningssystem och utrymmen kan kopplas till en och samma app, t. ex. lås till bastu, gemensamhetsutrymmen, gästlägenhet, postboxar osv.

Sedan är det ju upp till föreningen att använda sig av lite kreativitet och se till att den gemensamma tvättstugan blir ett trivsamt ställe. BRF Glädjen som vi skrivit tidigare om, lyckades ge sin stuga rena lounge-känslan. Till en mycket låg kostnad.

Den snart 100-åriga gemensamma tvättstugan är kanske mer relevant idag än någonsin. Man sparar massor av el, undviker vattenskador, vinner utrymme, jämnar ut effekttoppar och bidrar till klimat- och miljömål. Det är hög tid att gå med i tvättpoolen. ■



Martin Fors på Einar Mattsson spår en renässans för tvättstugan. Foto Einar Mattsson AB.



Lilla Solcellsskolan

1. Fördelar med solceller
2. Hur får man ut mesta möjliga
3. Teknik och etik
4. Ekonomi
5. **Fallstudier**
6. Cliffhanger

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

Fallstudier av solceller

Att installera solceller, IMD och batteri är både lönsamt, miljövänligt och främjar fred i Ukraina. Varje kWh som Sverige kan sälja till Europa minskar deras behov av fossil energi. Brf:en blir en ekonomisk vinnare.

När en brf installerar solceller, IMD och ett batteri händer följande:

Utan IMD (Individuell Mätning och Debitering) projekteras solcells-anläggningen utifrån fastighetens elförbrukning, d.v.s. elen som förbrukas i gemensamma utrymmen. Det resulterar vanligen i en mindre solcellsanläggning eller en stor anläggning där mycket av den producerade solelen säljs. Tidigare har det varit till en billig peng vilket inte stämmer under 2022.

Vid IMD sänker alla medlemmar sina fasta elkostnader då de slipper kostnaden för elabonnemanget (ca 1500 kr per år). De betalar bara för energin de förbrukar i sin lägenhet inkl. moms. Priset per kWh till sina medlemmar bestämmer brf:en själv.

Med solceller i kombination med IMD används elen till fastigheten och boende direkt i stället för att sälja en stor del av den producerade elen till nätet, för att sedan köpa tillbaka den.

Sedan årsskiftet är det tillåtet att dela energi mellan byggnader och fastigheter i ett kompletterande nät. Det ökar egenanvändningen av solelen ytterligare och möjliggör en större solcellsanläggning.

Brf:en sänker sina elkostnader avseende överföringsavgift, energiskatt, moms och elpris på all egenkonsumerad solel.

Brf:en får en intäkt av den del av solelen som säljs till medlemmarna.

Att estimera elkostnaden i framtida budgetar blir säkrare, eftersom en stor del av elen alltid är gratis och den del man behöver köpa kan ske när dygnspriset är som lägst. Man blir inte lika sårbar om energiskatt eller elpris höjs.

Om brf:en har ett överskott av solel kan de antingen lagra den i batteriet, eller sälja på nätet. Just nu får man bra betalt för solel, då elpriserna ligger som högst mitt på dagen.

Att först installera en solcellsanläggning, mäta, analysera och efter det se vad ett batteri faktiskt kan göra är ett bra sätt att börja.

Vid effekttariff kan föreningen sänka sina effekttoppar med hjälp av ett batteri. Detta är möjligt med ett batteri som kan styras att jämna ut effekttopparna tillsammans med en smart växelriktare.

I tider med stor variation mellan priserna på natt och dag, kan föreningen välja att ladda batteriet på natten och använda elen på dagen. Vid stora prisvariationer kan förtjänsten bli stor.

Vid installation av elbilsladdare kan en solcellsanläggning tillsammans med batteri göra att tillräcklig effekt finns tillgänglig utan att behöva säkra upp huvudsäkringen.

FRIENDLY POWER

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

PREMIUMKLUBBEN – mängder av fina erbjudanden från våra partners!

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

Som Premiummedlem har du även tillgång till vår tidning, kostnadsfria digitala utbildningar samt rådgivning och support till rabatterade priser. På vår hemsida kan ni läsa mer om fördelarna att bli Premiummedlem samt hitta blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Premiumklubb?

Kontakta oss på info@borattforum.se eller på tel 08–520 252 02

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

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

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

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

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

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



Storuman Energi jobbar för hela Sverige och levererar el på ett för dig som kund förmånligt sätt. Elmixen – Sveriges smartaste elavtal!



Spara Pengar Med Rena Rörsystem! Energieffektivisering, energirenovering i kallvatten-, varmvatten- & värmesystem! Klart Bättre Vatten!



Tilläggsisolering av vinden är en av de mest lönsamma energibesparingsåtgärder ni som Brf kan göra. Vi hjälper er genom hela processen.



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.



Projektledning för socialt intensiva miljöer! Vi gör saker tillsammans. Vi skapar. Vi levererar. Ibland blir tjänsten som ska utföras så omfattande



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



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



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



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.



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



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



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



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.



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: Vad kan vi göra när grannarna stör genom att banka på väggar titt som tätt? Mest kvällstid efter 21.00 men även nattetid. De har blivit tillsagda men blånekar. De bor i en markvåningslägenhet (bostadsrätt) med grannar på båda sidor. Grannarna på båda sidor har samma klagomål.

SVAR: Det är svårt med störningar om det inte går att föra en dialog med den som stör men ju mer underlag som finns dokumenterat desto bättre. Samtliga grannar som blir störda behöver därför anteckna varje gång det sker med datum, tidpunkt samt vad som stör vid tillfället, alltså föra en logg över störningarna. Detta behöver uppföras under minst två veckor. Sedan kan föreningen skicka en anmodan om rättelse och samtidigt skicka en orosanmälan till socialtjänsten, båda dessa brev skickas via rekommenderat brev så att både boende och socialtjänsten blir delgivna meddelandet.

/Therese Sandström, STORHOLMEN FÖRVALTNING KUNDSUPPORT

FRÅGA: Hur kan vi ta reda på vem som "äger" källaren i ett hus?

SVAR: Detta bör regleras i upplåtelseavtalet för berörd bostadsrätt och huruvida källaren ingår i upplåtelsen. Man bör börja med en kontroll där.

/Jacob Bellstam, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vi har en fråga angående vilka krav som finns på antal handikapplatser på föreningens parkering på tomtmark. Våra hus har byggår 2013.

SVAR: Det finns inga regleringar avseende antal handikapplatser som en förening måste ha. Detta skiljer sig ofta från förening till förening och är ett beslut för styrelsen att ta.

Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Vi i styrelsen tänker installera solpaneler på vårt tak. Frågan är om styrelsen kan ta beslut om detta eller måste ett beslut hänskjutas till föreningens årsstämma?

SVAR: Vi anser att beslutet ska hänskjutas till föreningens årsstämma då det rör sig om en nyinstallation och då är det inte styrelsen som bör besluta om detta utan stämman.

Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Får andra än styrelseledamöter delta i styrelsemöten (alltså lyssna och eventuellt göra inlägg, men inte delta i omröstningar)?

SVAR: Styrelsen har rätt att bjuda in deltagare till styrelsemötet för att få information eller konsultera kring olika beslutspunkter. Vi anser att utomstående personer ej bör närvara vid själva omröstningen då de kan komma att påverka ledamöterna även om de inte innefattas i själva omröstningen.

Således kan externa personer vara med på delar av möte om styrelsen anser att det krävs för att kunna fatta beslut men det bör inte vara standard att externa personer närvarar utan att ett tydligt syfte finns.

Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

VÅRA EXPERTER

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

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

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

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

Jurideko
Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

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.

Isoleringslandslaget
Tilläggsisolering av vinden är en av de mest lönsamma energibesparingsåtgärder ni som Brf kan göra. Vi hjälper er genom hela processen.

Storuman Energi
Storuman Energi jobbar för hela Sverige och levererar el på ett för dig som kund förmånligt sätt. Elmixen – Sveriges smartaste elavtal!

Bauer water technology-System
Spara Pengar Med Rena Rörsystem! Energieffektivisering, energirenovering i kallvatten-, varmvatten- & värmesystem! Klart Bättre Vatten!

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

08-649 10 10 info@kplat.se kompetensplatslageri.se



Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

Som styrelseledamot är det viktigt att känna till såväl Bostadsrättslagen som lagen om ekonomiska föreningar, då dessa två lagar ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

Fråga 1. Vilken statlig myndighet utser intygsgivare av kostnadskalkyler och ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar?

A. Bolagsverket

B. Boverket

C. Fastighetsmäklarinspektionen

Fråga 2. Vad är sant om inneboende?

A. Tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden krävs om en inneboende ska bo permanent och folkbokföra sig på lägenheten.

B. Tillstånd från styrelsen krävs inte för inneboende men en kopia på hyresavtal måste ges in om den inneboende inte är närstående till bostadsrättshavaren.

C. Inget tillstånd eller annan anmälan till styrelsen krävs.

Fråga 3. I vilken situation nedan behövs inte samtycke till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand?

A. Om bostadsrätten upplåts till familjemedlem.

B. Om bostaden upplåts under kortare tid än 14 dagar

C. Om bostadsrätten innehas av en kommun och lägenheten är avsedd för permanentboende.

Fråga 4. Var kan en köpare av en bostadsrätt överklaga om styrelsen säger nej till medlemskap?

A. Tingsrätten

B. Bostadsdomstolen

C. Hyresnämnden

Fråga 5. Vad stämmer angående medlemsförteckningen i en förening?

A. Vem som helst har rätt att ta del av medlemsförteckningen.

B. Endast bostadsrättshavare har rätt att ta del av medlemsförteckningen.

C. Styrelse har ingen skyldighet att lämna ut en medlemsförteckning i annat fall än i samband med överlåtelse eller pantsättning av en bostadsrätt.

Fråga 6. När krävs upprättande av ny ekonomisk plan i en bostadsrättsförening?

A. Ny ekonomisk plan krävs alltid när nya bostadsrätter upplåts i en bostadsrättsförening.

B. Ny ekonomisk plan krävs innan upplåtelse av nya bostadsrätter om förändring av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet har skett sedan den senaste ekonomiska planen upprättades.

C. Ny ekonomisk plan krävs alltid när mer än 10 % av medlemmarna begär det.

Fråga 7. Vilken förutsättning enligt nedan medför alltid att företrädare för en bostadsrättförening äger rätt till tillträde av en lägenhet?

A. Om bostadsrättshavaren underlåtit att betala årsavgift

B. Om det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra

C.Om det pågår en tvist om förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.

JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

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

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



Funkis i sin ”bästa form”

I entrén syns akvariet med samma typer av fiskar som var populära under tidigt 40-tal. Det mesta finns kvar i original i det ljusa funkishuset på Gärdet, från de smäckert rundade balkongerna till de oanvändbara porttelefonerna i entrén.

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

Det var arkitekten Sture Frölén (1907–1999) som ritade huset 1939. En av dem som bott där längst är Lars-Erik Larsson, tidigare ordförande, han flyttade in huset 1973. Han sköter om akvariet sedan dess.

Vad är bäst med att bo här?

– Jag är intresserad av arkitektur, vilken typ är av mindre betydelse men är det funkis ska man bevara funkis. När vi fick barn för 30 år sedan promenerade jag och min fru och besökte alla portar och trappuppgångar på övre Gärdet. Vi tittade på färgsättning, armatur och dörrar.

– Redan då upptäckte vi att många föreningar bytt ut de gamla dörrarna mot moderna, tråkiga metalldörrar. Funkis är en yta i väggen, en annan i taket och det finns inga bårder, inga ornament eller något annat mellan dessa ytor. Det är väldigt lätt att man förbiser ursprunget när nya personer kommer med i styrelsen och har idéer om att byta ut eller lägga till det ena och det andra.



Skylten målade en av de boende i början av 40-talet.

Huset på Gärdet har även kallats ”lyxfunkis”. Ett begrepp som myntades i en film på Facebook om fastigheten. Den tidstypiska marmorväggen som sträcker sig både utanför och inne i entrén kostade säkert en hel del även i slutet av 30-talet.

–Arkitekten hade ekonomiska möjligheter att göra det lite flottare med marmor och större, luftigare entré än i många andra hus här. Akvariet som står på en blank pelare klädd i rostfritt stål med betong under ser riktigt lyxig ut.

Skylten i hisse**n** målade och tecknade en man som bodde i huset i början av 40-talet. Han blev irriterad över att många slängde igen hissdörren efter sig och inte tryckte ned hissen.

Får du ofta kommentarer från vänner och bekanta som kommer hit?

–Alla som kommer in blir fascinerade av akvariet och det har jag skött sedan jag flyttade hit och gör det än idag. Tidstypiskt hittade jag ”akvarieutgifter” i räkenskaperna från 1943/44. Vi har skaffat samma fiskar som var vanliga under 40-talet som exempelvis kardinaltetror, guramis och svärdbärare.

När huset byggdes 1939 var alla lägenheter på första våningen hyresrätter, det var 21 lägenheter resten var bostadsrätter. Idag finns en hyresrätt kvar.

– Grunden för vår goda ekonomi är alla hyresrätter som vi har sålt av och våra låga lån.

Hur överlever ni i dessa tider med skenande elpriser och räntehöjningar?

– Vi får höja avgifterna igen. Vi höjde dem för första gången på tio år i våras men det kommer vi att behöva justera upp.

Detaljer som bevarats i fastigheten sedan den byggdes är porttelefonerna, vattenutkasten för brandslangar på varje våningsplan och sopluckorna till de igenbommade sopnedkasten. Sist men inte minst är den gamla hissgrinden och hissen i original. ■



Akvariet med tidstypiska fiskar sköts minutiöst.



De eleganta balkongerna är från byggåret 1939.

Snåla inte på allt. Här är räkningarna du ska prioritera

Även om hushållens plånböcker dräneras av högre räntor och rusande elkostnader finns det räkningar du inte ska ”snåla på”. Det kan handla om viktiga försäkringar som inte bör sägas upp eller se upp för inkasso om räkningen blir liggande. Det finns djupa fallgropar att falla i.



Nummer ett på priolistan är att inte stoppa huvudet i sanden genom att strunta i räkningar. Kronofogden ser hittills bara en liten ökning av antalet ärenden, som under det första halvåret uppgick till 545 000 krav på obetalda skulder.

–Men de ekonomiska effekterna av bland annat stigande räntor, ökade matkostnader och dyrare elpriser har inte nått oss än, säger Rebecka Öhman, enhetschef på Kronofogden.

Myndighetens grundråd är att tidigt kontakta bolaget som äger skulden och begära uppskov. Sök också råd hos kommunernas skuldrådgivare.

Vilka räkningar ska prioriteras? En bra hem- eller villaförsäkring är ett måste. Förutom att skydda ägodelarna ger den oftast skydd vid resor och ett visst juridiskt skydd vid tvister. Läs på villkoren för så kallade allrisktillägg, dessa kan vara prisvärda. En barnförsäkring rekommenderas också, framför allt för det ekonomiska skyddet vid långvarig sjukdom. ■

Ändring av amorteringskraven

SVT har gjort en undersökning och i den framgår det att majoriteten av riksdagspartierna vill förändra amorteringskraven. Det kan handla om att ta bort eller pausa amorteringskraven. I undersökningen har SVT tillfrågat samtliga riksdagspartier om deras tankar kring amorteringskraven. Inget parti är emot en förändring som kan handla om att pausa eller ta bort amorteringskraven. Men Socialdemokraterna vill inte ge besked i frågan nu då de inväntar en analys från Finansinspektionen. ■

Rättelse gällande artikel i Borätt nr 4

I artikeln om nya bostadsrättslagen i Borätt nummer fyra stod det att alla brf:er skulle behöva ha en 50-årig teknisk underhållsplan. Dock är det endast nybildade och föreningar som ombildas från hyresrätter som måste inkludera en teknisk underhållsplan på 50 års sikt när de upprättar sin ekonomiska plan. Likaså angavs det att det från och med årsskiftet 2022/2023 att en medlem – en röst skulle gälla. Rätt är en bostadsrätt – en röst. Redaktionen beklagar felaktigheterna.

Dags att snygga till entrén?



Hyresgästregister Papyrus

Just nu kampanj på portavlor

Hör av dig så berättar vi mer

SWEDSIGN®
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

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



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

Vem betalar - föreningen eller medlemmen?

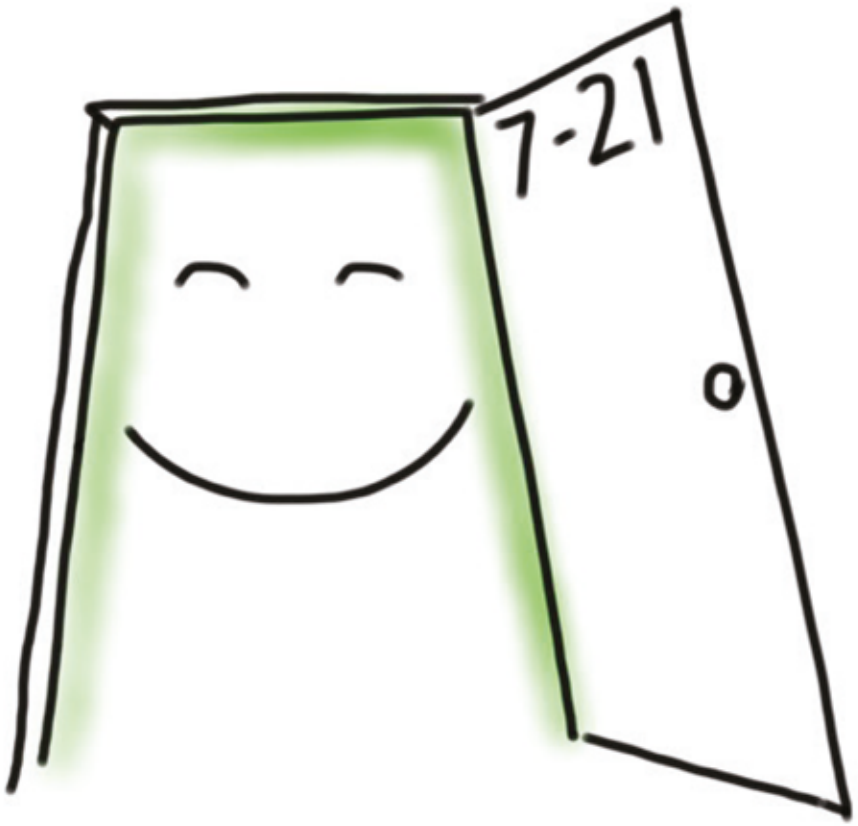
I somras drabbades vi av en vattenskada då en diskmaskin i en lägenhet började läcka. Vattnet gick ner i golvbjälklaget och även ner i underliggande lägenhet där innertaket blev skadat. Föreningen står för utrivning i skadelägenheten och uttorkning och medlemmen står för nya ytskikt i sin lägenhet. Problemet är medlemmen i lägenheten under som inte tycker att han ska stå för skadan på sitt innertak, eftersom han inte gjort något fel. Hur ligger det till, ska föreningen bekosta ommålningen av hans tak eller ska medlemmen i lägenheten ovanför göra det?

En inte ovanlig invändning från en drabbad granne, som tänker ”jag har ju inte gjort något fel, då måste ju någon annan betala!” Det finns dock ett tankefel i resonemanget – saker och ting händer som ingen rår för, men kostnaderna och konsekvenserna måste ändå hanteras.

Ni känner ju alla till reglerna om underhållsansvar i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Alla medlemmar i föreningen har ett underhållsansvar för skador i sin lägenhet. Dessa regler känns naturligtvis många gånger som ett ok, men samtidigt innebär reglerna en större frihet för medlemmen att utforma sin bostad utifrån eget tycke och smak, inom rimliga gränser förstås. Medlemmens underhållsansvar enligt 7 kapitlet 12 § Bostadsrättslagen innebär att denne, på egen bekostnad, skall hålla lägenheten i gott skick. Ansvaret begränsas till att gälla golvens, väggarnas och takens ytskikt tillsammans med fast inredning och installationer. Detta betyder i klartext att om något behöver göras i lägenheten så är det medlemmen som ska bekosta detta, oavsett orsak. De stora undantagen från denna huvudregel är när det gäller skador på grund av brand- eller vattenledningsskada, där föreningen i normalfallet måste bekosta reparationer även inne i lägenheterna. I det här fallet handlar det om läckage från en diskmaskin, vilket inte räknas som en vattenledningsskada, utan en vanlig vattenskada där huvudregeln gäller. Det här betyder att medlemmen med den läckande diskmaskinen måste ta kostnaden för skadorna på sina ytskikt, föreningen måste hantera kostnaderna för nödvändig rivning och uttorkning i golvbjälklaget och grannen i lägenheten under får ta hand om ommålningen av sitt yttertak.

Många gånger tänker grannen (och ibland även föreningen) att det var ju grannens diskmaskin som läckte och då måste väl han ta alla kostnader som skadan inneburit? Men så är det inte med någon automatik. Det skulle kunna vara så, om grannen har orsakat skadan genom någon form av vårdslöshet eller försumlighet, t.ex. om han på egen hand har installerat diskmaskinen på ett felaktigt sätt. Men om så inte är fallet, eller om det inte går att fastställa att så är fallet, finns ingen sådan skadeståndsskyldighet hos diskmaskinsägaren. Under alla omständigheter måste skadan först hanteras i enlighet med huvudregeln och de inblandade parterna kan få hjälp från respektive försäkringar; bostadsrättstillägget för medlemmarna och fastighetsförsäkringen för föreningen. Om man dessutom lyckas visa att skadan beror på diskmaskinsägarens vårdslöshet kan man i efterhand rikta ett krav mot denne, som i det fallet kan ta hjälp av sitt hemförsäkringsbolag. Inom ramen för ansvarsmomentet i hemförsäkringen kan hans försäkringsbolag utreda om han orsakat skadan genom vårdslöshet och därmed har en skadeståndsskyldighet gentemot föreningen och grannen. Ersättning för föreningens och grannens respektive självrisker kan i så fall betalas genom hans hemförsäkring. ■

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



THERÉSE ERIKSSON
Grundare barnrättsorganisationen Maskrosbarn

KRÖNIKA

Det går lättare att överleva med vuxna som bryr sig

”Grannskapsfesten, en sån där otroligt trevlig tillställning där hela kvarteret samlades en gång om året, där alla skulle visa upp sina familjer, ha med sig den bästa grillmaten, vara hela och rena och helst vinna den årliga tipspromenaden. En kväll då alla skulle dölja sina hemligheter, men vi har väl inga hemligheter i den här familjen?

Tänk om alla grannarna skulle förstå. Jag ville inte att de skulle se, jag ville inte att de skulle titta konstigt på mig när de mötte mig på gatan. Jag ville inte att de skulle skvallra om oss, säga att mamma var en dålig mamma. Tänk om de skulle kontakta socialtjänsten. Tusen tankar snurrade i mitt huvud. Nej, de fick inte se hur mamma mådde. Jag var tvungen att se till att mamma höll sig nykter.”

I min familj började hemligheterna när jag var 11 år, precis innan jag skulle börja i femte klass. Åren som följde kastade runt min familj mellan mammas missbruk och psykiska sjukdomar. Från behandlingshem, till sjukhus, till låst psykiatri. Vi hade så många hemligheter när vi satt på grannskapsfesten, så mycket som jag försökte skydda och hålla undan. Innan hemligheterna hade vi varit en helt vanlig familj. Med grannar som hade känt mig sedan jag föddes, grannbarn som gick klassen under mig i skolan. Mammor och pappor som lät oss springa in och ut hos varandra och som tillsammans skapade trygghet för alla oss barn. Tills vi fick hemligheter.

Nätverket kring vår familj blev mindre och mindre desto sjukare min mamma blev, tillslut fick ingen längre komma innanför dörren. Så tillslut så var jag helt ensam, med en sjuk mamma och en pappa som aldrig var hemma. Alla de där vuxna runt omkring mig liksom försvann, längre och längre bort desto mer jag behövde dem. Ingen hade längre insyn i vår familj, ingen vågade säga hej eller fråga hur det var. Ingen var längre hemma och lekte hos mig. Jag ville bara skrika, skrika att jag snart inte orkade längre, skrika att min mamma kommer dö om ingen hjälper henne. Men jag sa inte ett ord, för det var ingen som frågade.

Idag är det över 20 år sedan som jag senast träffade mina grannar, många av dem har däremot hört av sig, nu när jag är vuxen. Med dåligt samvete för att de inte vågade se. Kände skuld över att de inte hjälpte mig. Ville berätta att de hade tänkt på mig och pratat om mig och min familj, men att de inte visste vad de skulle göra.

Deras ord har följt med mig och jag vill göra allt jag kan för att inte göra som dem. Jag vill inte ringa mina grannbarn om 20 år och hoppas på förståelse för att jag valde att inte se, för att jag inte gjorde något, för att jag inte la mig i.

Jag vill så gärna vara den där vuxna som ser, som frågar hur det är. Som agerar när jag hör bråk genom väggen från grannen. Som tar det där jobbiga samtalet. Som lär mig alla barns namn och som skapar trygghet där vi bor.

För om det är något som jag har lärt mig av att lyssna till tusentals barns berättelser om missbruk, våld och psykisk sjukdom i familjen så är det att vi andra vuxna, vi som bor bredvid, vi som har barn i samma förskoleklass, vi som är engagerade i samma förening eller vi som möts på grannskapsfester – det är vi som kan göra skillnad. Och det behöver inte vara så svårt och läskigt, det kan räcka med att fråga hur det är, bjuda på skjuts till träningen eller säga att det är okej att stanna på middag. Det kan räcka att säga, jag tror jag vet hur du har det hemma och om du vill prata så finns jag här. ■

Maskrosbarn är en del av initiativet Barndom Utan Baksmälla – vill du ha mer tips om vad du som vuxen kan göra om du tror att ett barn far illa kolla in våra tips på: www.barndomutanbaksmalla.se

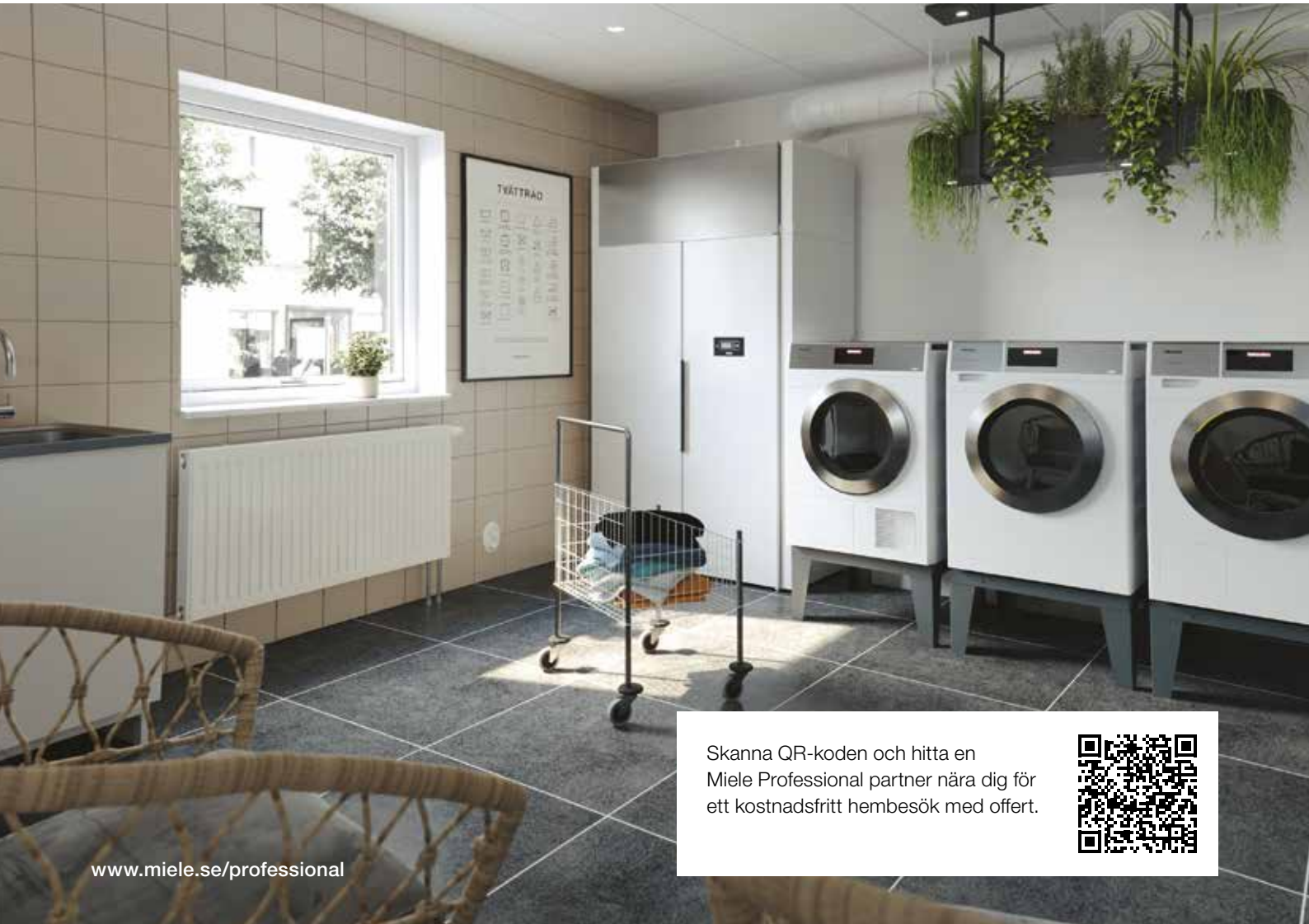
Miele

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