NUMMER 4/2024 - ÅRGÅNG 40 PRIS 200 KR

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

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



BID – arbetar för ett bättre boende

Röster om brf:ens framtid

Chat GPT – ett perfekt bollplank

PROPTECH SORTERA RÄTT **GRÖNSKA BÄSTA MEDICINEN**
NY I STYRELSEN **FRAMTIDENS MAT** SÅ VILL VI BO I FRAMTIDEN

Den dagen – den sorgen...

Detta nummer av Borätt har temat FRAMTID. Ett kittlande ämne. Vi vill gärna se framtiden som ljus och blomstrande men ska framtiden bli som vi drömmer gäller det att inte slarva i nuet. Att tänka lite längre än näsan räcker. En fråga som dykt upp på redaktionen är vilket ansvar en bostadsrättsstyrelse har för framtida medlemmar. Upprinnelsen är ett samtal med en projektledare på Storholmen som sett hur styrelser i bostadsrättsföreningar väljer att måla över skavanker i stället för att göra en nödvändig reparation. Trots att de vet att den kortsiktigt billiga lösningen blir väldigt dyr på sikt – den huvudvärken lämnas åt senare styrelser och medlemmar – huvudsaken är att vi här och nu håller avgiften låg så att vi kan få ut ett bra pris inom kort när vi säljer!

I dag lever vi med tidigare generationers kortsiktiga och billiga lösningar. Åren 1965–1975 gav oss dagens utanförskapsområden Råslätt, Rinkeby, Vivalla, Skäggetorp, Geneta och många fler.

Hållbarhet har blivit ett honnörsord för stadsplanerare och bostadsutvecklare i dag. De pratar om att bygga energieffektivt, med bra materialval och genomtänkta gröna lösningar, men varför sparas så lite natur mellan husen? Varför tillåts så mycket byggfusk? Var ska barnen leka och vart rinner vattnet när det regnar?

Nej, en god framtid byggs långsamt. Det visar vårt reportage från Seved i Malmö. Där har lokalsamhället kraftsamlat i en så kallad BID. Mer än tio år har det tagit.

Det tidigare så ruskiga området har blivit tryggare. Oseriösa fastighetsägare har köpts ut, husen har renoverats, polis och räddningstjänst har etablerat god kontakt med områdets unga, skola, förskola, föreningar, olika myndigheter verkar alla på olika sätt för att erbjuda bättre alternativ än kriminalitet. Och insatserna fortsätter oförtröttligt.

Gamla synder går att reparera. Men det är onödigt att göra om misstag. Och ska det bli bra så tar det tid.



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 4 • 40: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
Stefan Fölster
Arturo Arques
Erik Rubenson
Stefan Nilsson

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



Electrolux PROFESSIONAL

Kan man renovera gamla tvättmaskiner så de blir som nya?

Det kan man. Med Electrolux Professional Certified uppgraderar vi maskiner som snurrat en bit in i sin livscykel med nya originaldelar. Maskinerna får en förlängd maskingaranti och längre livstid till en förvånansvärt låg kostnad. Låter det intressant? Kontakta oss idag.

Electrolux Professional –
din partner i vått och torrt

CERTIFIED



Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

Vi hjälper er med:

- OVK Besiktning
- Reparationer och ombyggnationer
- Rengöring ventilation och kanaler

www.permoluft.se info@permoluft.se Telefon: 060-785 38 00



INNEHÅLL 4/2024









14/ Fem snabba med boendeekonom Claudia Wörmann

EKONOMI

16/ Arturo Arques: Framtidssäkra föreningen

20/ Stefan Fölster: Framtidens hem – sjuksäng och äventyrsbana

22/ Dags för fastighetsdeklaration

STYRELSE

24/ Mörka moln över framtidens brf – men det finns hopp

28/ Årets brf-styrelse läs om de nominerade

30/ Allt för dig som är ny i styrelsen

36/ BID – en mjukare väg mot lugnare boende



INNEHÅLL 4/2024





TEKNIK

40/ AI– en kompis att snacka med

42/ Proptech – uppkopplad fastighet ger nya möjligheter

47/ Avfall är guld – så släng inte hursomhelst

LIVET

50/ Framtidens käk – glöm kniv och gaffel

60/ Unga tänker inte som ni tror

62/ Vi bäddar in oss i grönska



Så tar ni hand om er fastighet

Säger er underhållsplan att det är dags för renovering av fastighetens yttre, fönster, balkong, fasad eller tak? Att ligga steget före sparar både tid och pengar. Med rätt kunskap, planering och utförande kan ni i styrelsen undvika dyra misstag och minska elförbrukningen.

Spara kostnader – ta reda på er fastighets yttre skick
Vill du och din brf-styrelse känna er säkra kan ni som bor i Stockholm boka en översyn och analys av fastighetens yttre. Våra sakkunniga medarbetare ger konkreta råd, åtgärdsförslag och hjälper er i arbetet från start till mål.

Boka en kostnadsfri genomgång
fasadskolan.se/boka

SEHED TRESSON
I samarbete med Fasadskolan

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



FOTO: ADOBESTOCK

Svenskarna flyr kylan – värmen lockar

En färsk Sifo-undersökning, utförd på uppdrag av Fastighetsbyrån, avslöjar att 20 procent av svenskarna har övervägt att flytta på grund av det kalla svenska klimatet.

När det gäller köp av fritidshus föredrar en majoritet ett varmare land, med Spanien, Italien och Portugal som de mest attraktiva alternativen.

Svenska vintrar är kalla och mörka, medan somrarna ofta är ostadiga. Detta har fått många svenskar att överväga en flytt till varmare breddgrader. I undersökningen, som genomfördes av Verian, framkom att 20 procent av svenskar mellan 18 och 84 år har funderat på att flytta till ett nytt område, ort eller land på grund av det kalla klimatet i Sverige.

– Det är uppenbart att många svenskar vill ha mer sol och värme. Några tar steget och flyttar permanent medan en större grupp satsar på ett semesterboende i solen. Ökade möjligheter till distansarbete har också gjort att fler och fler väljer en hybrid där de kan jobba längre perioder i sitt andra hem, säger Martin Posch, affärsområdeschef för Fastighetsbyrån utland.

De mest populära länderna för fritidshus är Sverige, Spanien och Italien, enligt undersökningen. Portugal har klättrat till fjärde plats, medan Frankrike har fallit till sjätte plats. ■

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 BF



FOTO: ADOBESTOCK

Varning för bygglovsbluff

Enligt tidningen Branschaktuellt varnar flera kommuner för företaget Bygglovsupplysningen. Företaget skickar ut fakturor relaterade till bygglov utan att kommunerna är involverade. I Huddinge kommun har flera företagare hört av sig till kommunens servicecenter med frågor om fakturor de mottagit från Bygglovsupplysningen angående bygglov.

– Totalt har vi fått ett drygt tjugotal förfrågningar så det finns säkert fler därute, säger Morgan Randall Svahn, bygglovschef i Huddinge kommun.

Bygglovsupplysningen skriver på de utskickade fakturorna att de, baserat på sina uppgifter, misstänker att det mottagande företaget saknar bygglov för exempelvis en skylt eller vepa. De begär 5 100 kronor för att administrera en bygglovsrättelse. I det finstilta framgår det att byggnadsnämnden kan utfärda sanktionsavgifter om inte alla regler följs. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Politiker är också "NIMBY"

En ny studie från Stockholms universitet visar att kommunpolitiker i Sverige ofta undviker att godkänna bygglov för flerfamiljshus i sina egna bostadsområden. I stället placeras impopulära byggprojekt i andra delar av kommunen. En möjlig förklaring till detta förhållningssätt som brukar betecknas "NIMBY" – Not In My Backyard, kan vara att politikerna vill skydda värdet på sina bostäder och undvika kritik från grannar. Ekonomiska och sociala faktorer tros spela en betydande roll i dessa beslut.

– Genom den här studien hoppas vi att den här frågan lyfts. Jag är inte förvånad över resultatet, säger Olle Folke, Statsvetenskapliga institutionen, Uppsala universitet, en av de fyra forskarna bakom studien. ■





FOTO: ADOBE STOCK

Gifta får bättre ränta

Gifta par får flera tusen kronor lägre ränta än de som är sambo, singlar eller skilda. Detta enligt en undersökning från jämförelsesajten Zmarta.

Trots att bägge har en hög kreditvärdighet, alltså god ekonomi utan skulder eller betalningsanmärkningar, får en person som är sambo betala 1 000 kronor extra per år för varje miljon som lånas.

Singlar får betala mer i ränta även om de har hög kreditvärdighet. För varje miljon de lånar får de betala 7000 kronor extra per år jämfört med en gift person med samma kreditvärdighet.

Man gynnas inte heller av att vara skild, änka eller änkling hos banken. Då får man en ökning på 13 000 kronor per år i genomsnitt för den som lånar en miljon, jämfört med en gift person. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Brf:er domineras av äldre

I Sveriges 29 670 aktiva brf:er finns det kring 132 775 ordinarie ledamöter och ytterligare omkring 42 450 personer som är suppleanter, revisorer eller andra företrädare enligt sajten Hittabrf.se. Merparten av styrelseledamöterna är över 50 år och antalet över 60 är något fler än de under 50 år. Dessutom är det nästan lika många som är över 80 år som är under 30 år. ■

GR
AVLOPPSRENSNING



Underhållsspolning

Genom att underhållsspola fastighetens avloppssystem regelbundet så slipper man onödiga funktionsstopp. Det ger även en status på installationer i lägenheter och stammar som kan orsaka framtida problem. Undehållsspolning sker endast med rent uppvärmt vatten under högtryck .

Företaget har dygnet runt jour.

30 års verksamhet
1993 - 2023

AAA © Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade ISO 9001 - 14001 - 45001

STVF

NORVA24

08-795 75 10 gr-avloppsrensning.nu

Noxyde® - plåtfärgen som skyddar och inte flagnar!

induf

Plåttak utsätts för extrem väderpåverkan. Ihållande regn, snö och is, UV-strålning och temperaturer uppåt 70–80 °C varma sommardagar. Detta bryter förr eller senare ned de flesta färgbeläggningar varpå plåten snart börjar rosta.

Noxyde är en helt unik produkt som sedan fyrtio år har använts för att skydda utsatta plåtytor och stålkonstruktioner. Produkten bildar en elastisk och följsam beläggning som inte spricker eller flagnar. Den ger permanent skydd mot korrosion, även i de tuffaste miljöer. Den är dessutom halkfri att gå på och luktar inget under applicering.

Genom att anlita en av våra auktoriserade entreprenörer för utförande säkerställs ett bekymmersfritt tak med obligatorisk 10 års garanti.



RUST-OLEUM INDUSTRIAL

Svensk generalagent för Rust-Oleum® Industrial Europe





Du får ett professionellt lagt plåttak med lång hållbarhet

Vikten av ett tätt tak

Taket är det som skyddar resten av fastigheten mot läckage och de skador som kan uppstå av regn, snö, väder och vind. För att taket ska hålla helt tätt så är det viktigt att det är lagt på ett korrekt sätt och att de som lägger taket har den kompetens som krävs.

När är det dags att lägga om ett plåttak?

Fördelen med ett plåttak är att det har en lång livslängd och det är även lätt att underhålla. Ett plåttak som är lagt på ett professionellt sätt kan hålla i kring 100 år om det sköts om. Har du ett plåttak som börjat läcka så lönar det sig att få taket inspekterat av oss för att få förslag på åtgärder.

Plåtdetaljer

Plåtslageri är ett hantverk och hållbarheten ligger i detaljerna. Extra noggrannhet krävs vid takets genomföringar som till exempel skorstenar, takfönster, takkupor och ventilation.

Hur lägger vi om ditt plåttak?

Inför varje projekt planeras arbetet för hög säkerhet för plåtslagarna och folk runt omkring.

En arbetsmiljöplan upprättas som sedan noggrant tillämpas.

Varje vecka inspekteras arbetsplatsen under pågående arbete så att både den tekniska och säkerhetsmässiga kvalitén säkerställs.

När taket är klart besiktas taket och all dokumentation inklusive bilder och underhållsanvisningar överlämnas till beställaren.

Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

Av oss får du ett snyggt och tätt tak som klarar regn, snö, väder och vind så att du kan känna dig trygg i ditt hem.

Kontakta oss idag för en kostnadsfri översyn av ditt plåttak och en detaljerad offert

KOMPETENS
PLÅTSLAGERI

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
Tel: 08-649 10 10
E-post: info@kplat.se
Hemsida: www.kplat.se

AAA



David Frykman, VD

Läs mer här









Borätt forums och SEB:s Sverigeturné rullar vidare. Häng på!

Vår Sverigeturné tillsammans med SEB pågår för fullt. Det första eventet i Jönköping var välbesökt, laddat med intressanta och relevanta föreläsningar, minimässa, massor av mingel och god mat och dryck. Fram till i slutet på november besöker vi följande orter; Göteborg den 8 okterber, Linköping den 10 oktober, Stockholm den 24 oktober, Gävle den 5 november, Sundsvall den 7 november och Malmö den 21 november.

Utöver härligt mingel, intressanta utställare och föreläsare och god mat, serveras härliga jubileumstårtor vid varje event. **Läs mer och anmäl er nu på vår hemsida www.borattforum.se.** Hjärtligt välkomna!

BORÄTT forum

SEB

Laddning av elbilar – en värdeökning för hela föreningen

Har du problem med din nuvarande leverantör av elbilsladdning? Byt till oss - vi finns kvar! Vi har el, energi och elektrifiering i vårt DNA och förstår både de miljömässiga och tekniska fördelarna med en övergång till fossilfrihet. Vad är viktigt för dig?

Enkelhet - problemfritt för alla

- Vi tar kreditrisken! Vi som operatör äger avtalsrelationen med era kunder så att ni alltid får återbetalning
- Felanmälan 24/7 – ni slipper ta problem som kan uppstå
- Samma app och kort för era egna laddare som i vårt publika laddnätverk och hos våra roamingpartners

Trygghet – vi finns kvar

- IT säkerhet – är en viktig parameter för att inte läcka boendes data
- Vattenfalls arbete med fossilfrihet borgar för att vi finns kvar.
- Med vår långa erfarenhet av att projektera, bygga, äga och driva laddlösningar skapar vi trygghet för er och era boende

Flexibilititet – utveckla efter dina behov

- Möjlighet att sätta egna priser och ändra efter behov
- Öppet protokoll innebär att du kan byta leverantör om du inte är nöjd
- Ta kontroll över dina stationer



Läs mer på:
incharge.vattenfall.se/ladda-brf

VATTENFALL InCharge



Är ert skyddsrum redo?

Har du kunskapen som behövs för att kunna iordningställa ett skyddsrum på två dygn? Har ni utrustningen som behövs för att kunna använda skyddsrummet?



Skyddsrumslådan från Presto är allt du behöver. Den innehåller nödvändig utrustning och en handbok om hur du snabbt och effektivt iordningställer skyddsrummet.

Beställ idag!

Kontakta oss på 010-45 77 925 eller skyddsrum@presto.se för att beställa din Skyddsrumslåda. Våra skyddsrumsexperter kan även hjälpa till att inventera ditt skyddsrum.

Skanna QR-koden och läs mer om vårt erbjudande!

Presto®
Fire Safety | First Aid | Training



Fem snabba...

Claudia Wörmann boendeekonom på Hypoteket

Hon har lång erfarenhet av bank, fastighetsmäkleri, nyproduktion och med ett förflutet från bl.a. SBAB och som krönikör på bostadsportalen Boneo.

Hur tror du att framtidens, 2040-talet, bostäder kommer att se ut? Är det nya material vi kommer att använda byggnadstekniskt?

–Vi blir nog tvungna att använda mer nygamla material i framtiden, exempelvis trä och lera. Anledningen är att betongen som vi använder idag klassas som klimatnegativ och kalkbrytningen är kontroversiell. Det är en viktig beståndsdel i tillverkningen av cement. Här kan jag se att vi kommer på nya tekniker för att underlätta att bygga i dessa nygamla material. Även om 2040 kan tyckas långt bort tror jag att våra ideal ser ungefär likadana ut som idag. Vi är ganska traditionella i våra ideal och förändringar tar lång tid. I tider då räntan är låg så har fler människor möjlighet att unna sig ett extra rum och med högre boendekostnader ökar pressen på yteffektiva bostäder. Det finns en stark vilja, bland vissa att leva minimalistiskt. Om trenden växer sig starkare i kombination med höga priser så ser jag ökad efterfrågan på riktigt små bostäder. Kanske kan nyproduktionen ta inspiration från båt- och husvagnstillverkare för att hitta smarta lösningar.

Nu bygger vi en del på taken. Det sägs att grönska och natur har stor betydelse för vårt välbefinnande. Kommer det här att sprida sig till byggnader på vatten och i trädtoppar eller?

–Det finns ju trädkojor som man kan boka en natt, som hotell. Men jag ser inte att vi kommer att bosätta oss i träden året om. Då är det mer troligt att vi ser ett ökat antal bostäder på vattnet. Enligt Lantmäteriet har också antalet hus på vattnet ökat under senaste åren. Här tror jag vi får se ännu fler flytande bostäder framgent. Generellt tror jag intresset för att odla lär öka. Bostäder med odlingsmöjligheter ökar sannolikt attraktionskraften.

Tror du bostadsrätten är en förlegad form med tanke på att avgifter i föreningar och hyror i hyresrätter börjar närma sig varandra?

–Nej det tror jag verkligen inte. Hyresrätten innebär inget medbestämmande alls. Du har i en bostadsrätt mer inflytande, kan ändra i din bostad och även vara med på viss värdeutveckling. Bostadsrätten har sin givna plats. Och kommer fortsätta att ha en stark position i framtiden, tror jag.

Vilka är de största utmaningarna vi har framför oss på bostadsmarknaden?

–Utmaningarna är flera. Det finns grupper som har svårt att komma in på den ägda marknaden för bostäder. Om nu marknaden varvar upp igen lär det inte bli lättare för de unga, de som separerar och äldre. Skillnaderna blir tydligare mellan insiders och outsiders.

Vad gäller nyproduktionen finns en utmaning i att anpassa bostadsefterfrågan till vad som byggs. Långa processer leder till lång tid mellan beslut och inflytt. Mycket kan hända under tiden. När marknaden vände ned nyss fanns det människor som inte längre fick ihop kalkylen för den nya bostaden eftersom värdet minskat på den bostad de skulle sälja. Det fanns också köpare av nyproduktion som inte fick sin befintliga bostad såld med både psykologiska och ekonomiska effekter som följd.

Vad kan man göra åt det?

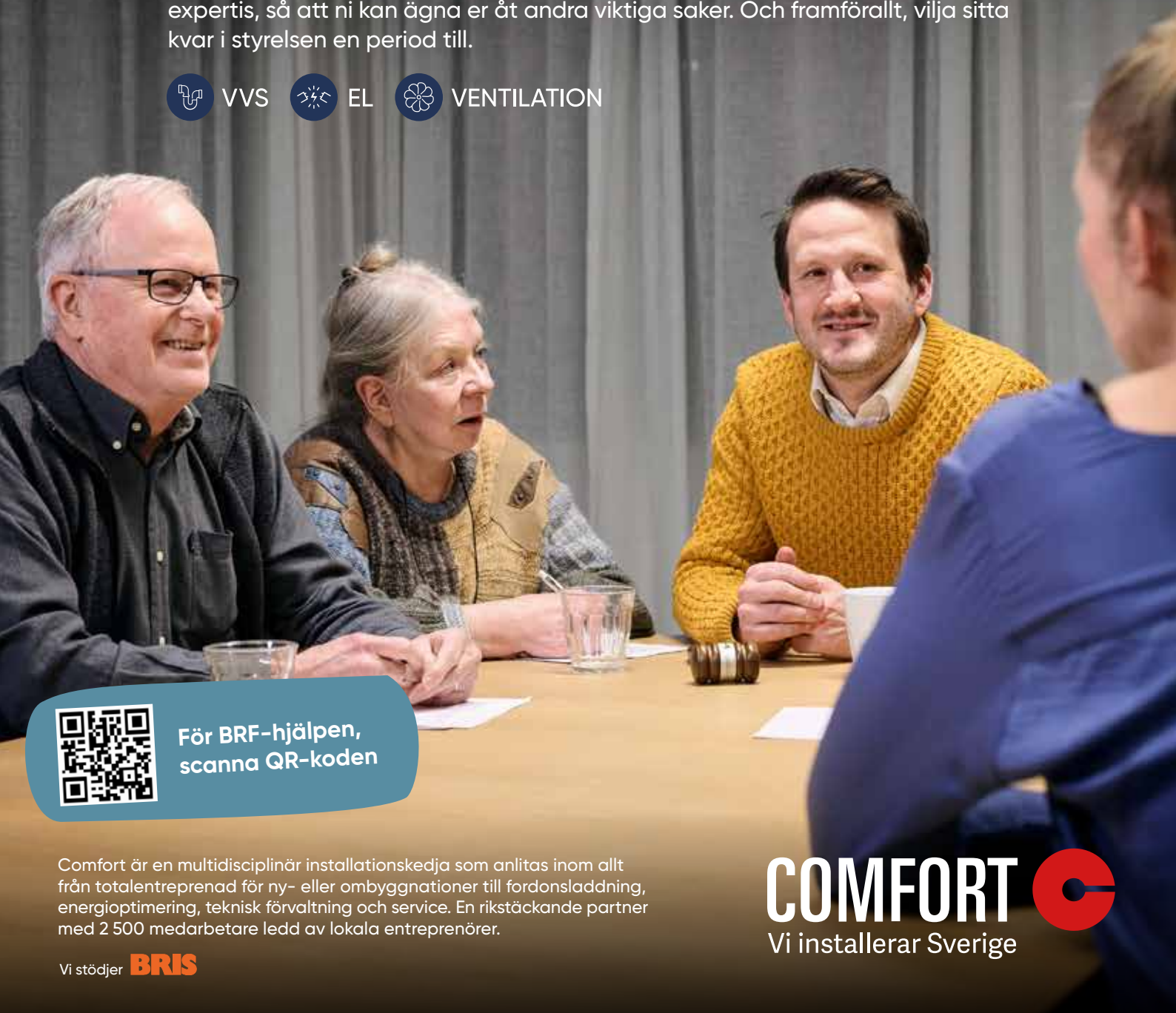
– Kortare processer inom nyproduktionen skulle minska risken för privatpersoner. Det skulle också gagna byggföretagen som enklare skulle kunna anpassa produktionen efter vad som efterfrågas. De långa ledtiderna kan leda till att när projekt planläggs, är efterfrågan hög på stora bostäder. När sen de nya bostäderna kommer ut på marknaden har efterfrågan ändrats, och det är små bostäder som människor vill ha.

Många tycker att det är svårt att ta till sig ekonomisk information. Det är heller inget man talar öppet om. Det är också en utmaning eftersom om man inte förstår kan man fatta felaktiga beslut. ■

Vi installerar mindre magkatarr i BRF:en!

Är du ordförande i din BRF och har fått nervösa ryckningar i ögonvrån? Då kan du ta ett djupt andetag och börja andas ut nu. Vi kan nämligen hjälpa dig och din förening med det mesta som rör era fastigheter: VVS, el, värme och ventilation, service, underhåll... you name it. Vi har som mål att vara BRF:ens bästa vän och hoppas kunna underlätta din styrelses vardag med certifierad expertis, så att ni kan ägna er åt andra viktiga saker. Och framförallt, vilja sitta kvar i styrelsen en period till.

VVS EL VENTILATION



För BRF-hjälpen, scanna QR-koden

Comfort är en multidisciplinär installationskedja som anlitas inom allt från totalentreprenad för ny- eller ombyggnationer till fordonsladdning, energioptimering, teknisk förvaltning och service. En rikstäckande partner med 2 500 medarbetare ledd av lokala entreprenörer.

Vi stödjer BRIS

COMFORT
Vi installerar Sverige

Framtidssäkra föreningen redan idag

I Sverige finns det två miljoner människor som bor i landets drygt en miljon bostadsrätter. Det är inte av en slump. Bostadsrätter är en populär och mycket bra boendeform när bostadsrättsföreningen förvaltas väl. På senare tid har dock bostadsrätter fått en del kritik som boendeform. Det tycker jag är synd och lite orättfärdigt.

Kritiken har handlat om kapade föreningar, oegentligheter, stora underskott och kraftigt höjda månadsavgifter. Ingen kan förneka att detta förekommer men i vissa fall är kritiken överdriven. Att bostadsrättsföreningar kapas och att det förekommer oegentligheter är sant men omfattningen är i det stora hela tack och lov liten. Det betyder inte att frågan ska sopas under mattan och inte diskuteras. Tvärtom – frågorna bör naturligtvis diskuteras i bostadsrättsföreningarnas styrelser för att öka medvetenheten och kunskapen om dessa risker. Genom att gå igenom den här typen av risker i styrelsen och tillsamman med revisorer ta fram rutiner och processer som säkerställer bra och tydliga rutiner för till exempel delegering av behörighet (vad du kan göra), befogenhet (vad du får göra) och betalningar kan riskerna minimeras.

Att många bostadsrättsföreningar går med systematiska underskott är också ostridigt. Det är naturligtvis oroväckande eftersom det är ohållbart och inte bra eftersom systematiska underskott leder till högre skuldsättning i föreningen eller krav på kapitaltillskott från medlemmarna. Vill man undvika detta finns bara en lösning - högre månadsavgifter vilket allt fler bostadsrättsföreningar insett. Att många bostadsrättsföreningar nu höjer sina månadsavgifter är ur ett föreningsperspektiv sunt. Att det däremot känns surt för många medlemmar har jag all förståelse för, inte minst för nyinflyttade medlemmar som känner sig vilseledda.

En fråga jag ofta får är varför en förening måste täcka kostnaderna för avskrivningar. De årliga avskrivningarna är den uppskattade årliga förslitningen på föreningens anläggningstillgångar. För att kunna bevara funktionaliteten på anläggningstillgångarna måste anläggningstillgångarna underhållas och efter en viss tid ersättas. Avskrivningarna används för att kunna ersätta anläggningstillgångarna när de är utslitna. För att bevara värdet på föreningens anläggningstillgångar och därmed värdet på medlemmarnas bostadsrätter krävs att föreningen tar in årsavgifter som täcker drift-, kapital- och avskrivningskostnaderna, det vill säga täcker samtliga kostnader. Om föreningen inte gör det bygger föreningen upp stora framtida upplåningsbehov. Det vill säga skuldsättningen i föreningen ökar kraftigt. Med ökad skuldsättning minskar värdet på föreningen och bostadsrätterna och medlemmarnas belåningsmöjligheter. Föreställ dig denna liknelse: Om jag köper ditt småhus och måste ta över dina bolån - vilket småhus tror du betingar högst marknadsvärde; ditt småhus med en miljon i bolån eller ditt småhus med två miljoner i bolån? I klartext: Du kan inte förvänta dig att någon vill betala lika mycket för en bostadsrätt i en bostadsrättsförening om föreningen har en massa lån och stora renoveringsbehov.

Konsumenterna på bostadsrättsmarknaden får bättre information och har högre kunskap idag vilket ökat möjligheterna att ta medvetna och rationella beslut. Resultatet av denna positiva utveckling ser vi idag. Välskötta föreningar med en bra ekonomi värderas högre än föreningar med sämre ekonomi. Se därför till att framtidssäkra din förening redan idag – se över föreningens ekonomi, stäng eventuella underskott och se över betalningsrutiner och attesterings-
regler. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas privatekonom

SBAB!

Hurra! Över 6500 brf:er väljer SBAB

Var femte brf i Sverige väljer SBAB för ett tryggt fastighetslån eller schysst sparande.

Ansök på sbab.se/varfemtebrf

Insättningsgaranti gäller*

*Per den 27/08/2024 har SBAB över 6500 bostadsrättsföreningar som spar- och/eller lånekunder. Våra sparkonton omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser, till exempel försäljning av privatbostad, avgångsvederlag, försäkringsersättning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försattes i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksgalden.se/sv/insattningsgarantin/.

Hur påverkas en brf av ett befogenhetsöverskridande från styrelsens sida?

I en bostadsrättsförening är det av vikt att veta som har befogenhet att rättshandla i vilka situationer. Av särskild vikt är förhållandet mellan styrelsen och föreningsstämman.

I bostadsrättsföreningar sker ofta misstag när det gäller gränsdragningen mellan vad som faller innanför ramarna för styrelsen befogenhet och vilka beslut som ska fattas på föreningsstämman. Styrelsen har ansvar för den löpande förvaltningen och föreningsstämman har ansvar för större beslut, t. ex väsentliga förändringar av föreningens byggnader och mark, beslut om ändringar i stadgan, om föreningen ska utvidgas på något sätt med mera.

En viktig fråga är då vad som händer om styrelsen går utöver sin befogenhet? Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska, om styrelsen rättshandlat för föreningen i strid med sin befogenhet, rättshandlingen inte gälla mot föreningen om föreningen visar att motparten insett eller borde insett befogenhetsöverskridandet. Enligt praxis finns det också undantag som innebär att föreningen kan bli bundna av styrelsens handlande.

Högsta domstolen har utvecklat regler om så kallad tillitsfullmakt som innebär att en fullmakt kan uppstå om en part skapar befogad tillit att parten har rätt att rättshandla för huvudmannens räkning. Vid bedömningen av om en sådan fullmakt föreligger ska enligt HD beaktas vilken typ av avtal det rör sig om, vilken verksamhet det gäller, hur vanligt förekommande avtalstypen är och vilka åtaganden avtalet innebär.

Det har också betydelse huruvida huvudmannen har förhållit sig passiv och den ena parten rättshandlat för huvudmannens räkning under längre tid. Här bör även beaktas om parten tidigare har fattat liknande beslut.

Styrelsen utgör firmatecknare och har således möjlighet att binda föreningen i många avseenden, förutom i de frågor som ska beslutas av föreningsstämman. Som nämnt ovan kan dock styrelsen genom föreningens passivitet och acceptans av styrelsens beslut i större frågor leda till att föreningen blir bundna av styrelsens handlingar. Det beror visserligen på vilka typ av beslut som fattas, vilka åtaganden besluten innebär, men ju längre tid och som styrelsen agerar utöver sin behörighet desto större blir risken att det skapar en befogad tillit hos motparten och att föreningen därmed blir bundna av styrelsens agerande.

Det är därför av stor vikt som bostadsrättsförening att förhålla sig aktiv och ha koll på de beslut och rättshandlingar som företas av styrelsen, särskilt för de som är medlemmar i föreningen och vill ha möjlighet att påverka de större beslut som tas. Värt att nämna är att till viss mån är det möjligt att i stadgan reglera förhållandet mellan stämmans befogenheter och styrelsens. Tydliga regler i stadgan kan således också bidra till att minska misstag eller övertramp från styrelsens sida. ■



BENJAMIN VON GOHREN
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB



Ert boende, vår expertis.

Vägen till en framtidssäkrad fastighet kräver både kunskap och planering. Hos oss får ni tillgång till specialister som kan hjälpa er bostadsrättsförening med rådgivning och skräddarsydd finansiering. Allt för att ni ska kunna skapa ett attraktivt boende både på kort och lång sikt.

Vi hjälper er med:

- → Energieffektivisering med hjälp av våra samarbetspartners
- → Gröna fastighetslån för nya och befintliga fastigheter som uppfyller kriterier om energieffektivitet
- → Energiförbättringslån för större åtgärder i byggnaden eller insatser inom utvalda områden

Läs mer på seb.se/brf och få framtidsråd.

SEB

Framtidens hem är också din sjuksäng och äventyrsbana

Under IT-boomen hypades det digitala hemmet. En del entusiaster lät ljusen och låsen styras av en dator som inte sällan hängde sig. Elektrolux utvecklade det talande kylskåpet med bildskärm i dörren. Då fanns dock ingen ”killerapp” som skapade mer nytta än krångel. Först nu stöps hemmet om.

Då talar jag inte om den nyckelfria entredörren, länkade kameror och robotdammsugaren. Mer livsförändrande är att hemmet för en del blir arbetsplatsen. Boendet anpassas med extrarum och utrustning. I framtiden kommer ännu fler att kunna jobba hemifrån, till exempel att övervaka självkörande lastbilar.

För fler blir hemmet också äldreboendet. På tio år har andelen över 80 på särskilda boenden minskat från 15 till 12 procent, utan att fler får hemtjänst. Inte främst på grund av ekonomisk nödvändighet, utan tack vare bättre hälsa och tekniska hjälpmedel som larm och robotiserad medicindosering. En ny generation av hjälpmedel hjälper fler att klara sig hemma. Det handlar inte om en ”terminator” som klankar runt i vardagsrummet utan om praktiska men livsavgörande hjälpmedel. En AI-baserad teknik har minskat fallolyckor med 67 procent. Automatiserade sängar, duschar och toaletter gör sitt intåg.

Trist behöver det inte heller bli. Jag klättrade nyss uppför Mount Everest, hemifrån med VR-glasögon. Vilken upplevelse! Den skröpliga kan be datorassisten att starta videosamtal med familj och vänner eller för den delen med en robotvän.

Även sjukvård håller på att flytta in i hemmen, rent av mycket avancerad sådan. Så kallad ”hospital at home” bedöms kunna ersätta 10-25 procent av all dagens inneliggande vård. Hemmet blir då en högteknologisk sjukvårdsplats fullt uppkopplad och integrerad i sjukhuset verksamhet.

Hemmets sysslor står självfallet också inför tekniklyft. På flera håll testas robotar som minns var du vill att allt i hemmet ska vara, och plockar upp och in. Att städa barnrummet kan bli ett minne blott. För några år sedan gjorde jag en kvalificerad kalkyl enligt vilken robotiseringspotentialen för hushållsarbete som matlagning, diskning, städning, tvätt, strykning, handla och underhålla så stor att det motsvarar en sparad timme per dag, som skulle kunna realiseras inom 20 år.

Frågan är vad vi gör med tiden? Enligt SCB lägger vi nämligen fortfarande lika mycket tid på hemsysslor som för 20 år sedan. Men karaktären ändras. Mer färdigmat beställs till dörren. Många lägger i stället oceaner av tid på att laga allt mer avancerade läckerheter i sina kök. Fler pysslar om hunden medan robotgräsklipparen jobbar på.

Mer av det sociala umgänget sker idag i mobilen, men kan möjligen bli mer levande hemifrån i metaverse. Vi gör färre utfärder eller ”resor” jämfört med innan pandemin och det gäller samtliga färdsätt, även cykel och till fots. Vi lämnar hemmet mindre för alla ändamål - arbete, fritid och att handla. Framtidens hem kanske är stället där vi gör allt mer av det som vi brukade åka till.

Hur vill vi då att en bostad skall se ut där vi klarar att göra allt mer? En spaning är att fler önskar bostäder med en viss flexibilitet, tex några flyttbara väggar och goda möjligheter att installera och dölja digitala hjälpmedel. Fler kommer att ställa hälsorelaterade krav, till exempel att mäta luftkvaliteten och påverka den till exempel avseende fukthalten. Och fler utan gröna fingrar kommer att vilja njuta av vacker växtlighet, skött av automatiserad hydroponi som måste kunna anslutas på ett säkert sätt. Framtiden bjuder förhoppningsvis på många överraskningar därutöver. ■



STEFAN FÖLSTER
Nationalekonom, debattör och författare



Balkonginglasningar för BRFer och dess medlemmar

Till oss vänder ni er när:
- Endast en medlem vill glasa in
- Några medlemmar vill glasa in
- Hela föreningen vill glasa in
- Vid renoveringsprojekt

Vi hjälper er med hela processen!
- Bygglovsansökan & ritningar
- Upprätta avtal mellan förening och boende
- Kontakt och support till styrelse och boende
- Montage, eftermarknad & service

Boka visning

Mer utrymme för livet
www.lumon.se

Tel: 010-150 21 00
kunderservice@lumon.com

LUMON®



Energieffektivare belysning

LED energy Nordic AB har de senaste 10 år utvecklat nya produkter och metoder som ger er full kontroll över er energiförbrukning av era belysningssystem, ökar hållbarhet och säkerhet. Vi följer er från idé till färdig installation och säkerhetsställer alltid att ert behov uppfylls. Byter vi de traditionella ljuskällorna mot LED kan vi minska miljöpåverkan och energikostnad med minst 50%. Användning av rörelsesensorer, dagsljussensorer och timers minskar också energiförbrukningen. Vi tar hand även om era gamla armaturer och ser till att de återvinns.

Kontakta oss på info@ledenergy.se eller ring 070-799 60 63 så hjälper vi er på väg till en hållbar framtid.

LED energy Nordic

www.ledenergy.se Svensk innovation för en ljusare framtid

Dags för fastighetsdeklaration

I dagarna landar deklarationsblanketterna för fastighetstaxering hos bostadsrättsföreningarna. I år är det viktigare än någonsin att upprätta fastighetsdeklarationen noggrant. Misstag kan stå föreningarna dyrt.



Skattejuristen Annika Arnström betonar hur viktigt det är att föreningen tar upp 2023 års verkliga lokalhyror i deklarationen.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** PRIVAT

Skattejuristen Annika Arnström har koll på fallgroparna. Hon förklarar att minst 60 procent av intäkterna i en bostadsrättsförening ska vara kvalificerade, det vill säga komma från medlemmarnas avgifter och eventuella garagehyror för att brf:en ska ses som äkta. Principen låter enkel, men de verkliga avgifterna får inte räknas med alls, utan Skatteverket bedömer en bruksvärdeshyra utifrån byggnadens värdeår. Värdeåret är ofta för lågt satt. Många föreningar ligger på gränsen till att klassas som oäkta, utan att veta om det.

– Skatteverket har ändrat uppfattning om hur beräkningen av en bostadsrättsförenings skattestatus skall göras. Därför är det viktigare än någonsin att upprätta fastighetsdeklarationen mycket noggrant, så att inte föreningen glider över gränsen, framhåller hon.

Skatteverket använder numera den så kallade hyresmetoden som innebär att man jämför den taxerade bruksvärdeshyran i det senaste fastighetstaxeringsbeslutet med den taxerade hyran för lokaler. Detta trots att det finns en dom från Högsta Förvaltningsdomstolen från december 2021 av vilken det framgår att en förening ska bedömas som ett privatbostadsföretag, alltså en äkta förening, om 60 procent av taxeringsvärdet belöper på bostäder som är upplåtna till föreningens medlemmar.

Taxeringsmetoden gynnar oftast föreningar, medan hyresmetoden missgynnar föreningar.

Skatteverket beslutar en bruksvärdeshyra utifrån åsatt värdeår. Om de förbättringar som gjorts i huset inte finns med när värdeåret beräknas blir bruksvärdeshyrorna för lågt satta. Skatteverket har även en uppfattning om att det för en förenings skattestatus har betydelse vem som har betalat för förbättringarna.

Hon råder föreningarna att gå igenom den förra fastighetsdeklarationen och Skatteverkets beslut, dammsuga den efter fel och begära omprövning av den förra fastighetstaxeringen om där finns fel som påverkar värdet.

– Ett vanligt fel är att bruksvärdeshyrorna är för låga medan intäkterna från kommersiella lokaler räknas för högt, säger hon.

För högt beräknade lokalhyror kan bero på att anpassningar som föreningen gjort, exempelvis en fettavskiljare till en restauranglokal, felaktigt tagits upp som något som ska driva upp taxeringsvärdet på lokaldelen. Hyresgästen och fastighetsägaren kan ha kommit överens om att fastighetsägaren ska sätta in fettavskiljaren mot att kostnaden läggs på hyran. Andra felkällor är att upplåtelse av mark, exempelvis för bilparkering, tagits upp som intäkt i fastighetsdeklarationen. Lokalhyrorna beräknas också stiga utifrån KPI och eftersom inflationen har varit hög så räknas lokalhyrorna upp kraftigare än bruksvärdeshyrorna på bostadsrätterna.

Annika Arnström betonar hur viktigt det är att föreningen tar upp 2023 års verkliga lokalhyror i deklarationen.

– Det är viktigt att föreningarna verkligen säkerställer att de deklarerade lokalhyrorna inte innehåller sådant som inte skall deklareras.

Många föreningar har undvikit att ta upp förbättringar som bostadsrättsinnehavare gjort i sina lägenheter för att de tror att det är gynnsamt med ett lågt värdeår på fastigheten och ett lågt taxeringsvärde. I stället är det viktigt att värdeåret på fastigheten motsvarar verkligheten.

– Skatteverket har i många fall också bedömt att förbättringar som bostadsrättsinnehavarna gör i sina lägenheter inte ska påverka fastighetens värdeår, men det går att argumentera för att alla förbättringar ska höja värdeåret. Det ska inte ha någon betydelse om det är föreningen, enskilda medlemmar eller ett byggföretag som exempelvis köper en råvind som gör den värdehöjande investeringen. Definitionen av bruksvärdeshyra är objektiv i den meningen att det är ett antal funktioner och egenskaper som skall bedömas, säger hon.

Fastighetsdeklarationen ska vara inlämnad till Skatteverket den 1 november. ■



Er ekonomiska förvaltare för framtiden

Vi skapar en enklare och tryggare vardag för bostadsrätts-föreningar. Vi har branschens nöjdaste kunder.

Tryggt

Allt hanteras utifrån de senaste lagarna och myndighetsbesluten

Enkelt

Digital tjänst tillsammans med personligt dedikerat kundteam

Ekonomiskt

En effektiviserad ekonomi-förvaltning är en investering som lönar sig för framtiden.



Kontakta mig idag för en offert!

Helena Andersson
Säljansvarig
010-175 71 01
offert@simpleko.se



Orosmoln över framtidens BRF

Bostadsrätten är en unik svensk företeelse med hundraårig tradition. Men hoten är många. Borätt har talat med Johan Nyhus på HSB, Jonas Gustavsson på Nabo och bostadsrättsjuristen Ingrid Uggla om bostadsrättens framtid.

TEXT: DAGMAR FORNE & ANNIKA GERENDAS **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

Bostadsrätten är sårbar eftersom styrelsen består av lekmän som ansvarar för mycket stora värden. HSB:s förbundsordförande Johan Nyhus ser flera oroande tendenser: Andrahandsuthyrningar, kriminalitet, ett samhällsklimat där demokratin sitter trängre och bristen på bostadspolitik som gör att unga hushåll får svårt att finansiera ett vettigt boende.

Johan Nyhus framhåller att alla HSB-föreningar har en ledamot från HSB i styrelsen. En erfaren person som hjälper föreningen att styra rätt i stort och smått.

Lite raljant uttryckt i en reklamkampanj riktad till presumtiva styrelsemedlemmar för ett par år sedan med en bild på en man på skateboard ”Du behöver inte veta något om elstigare”.

– Det är svårare att få yngre att engagera sig. Därför har vi inom HSB en generationsväxlingsstrategi. Vi behöver utbilda nya ledamöter så att de på allvar förstår rollen och vilket ansvar de har.

HSB-ledamöterna i föreningarna fångar också upp vad som bekymrar och engagerar.

– Styrelserna är restriktiva med andrahandsuthyrningar för de vill ha koll på vilka som bor i huset. Om en stor andel av de boende inte är medlemmar skapas otrygghet, säger han.

Han är djupt oroad över regeringens ambition att underlätta för bostadsrättsinnehavare att hyra ut sina lägenheter. Förslaget skulle innebära att föreningen inte skulle ha samma möjligheter att stoppa andrahandsuthyrning. Förändringen är tänkt att frigöra lägenheter som i stor utsträckning står tomma och göra det lättare för människor som behöver flytta till jobb eller studieort.

– Det skulle skapa nya möjligheter för kriminella att flytta in i brf:er, något som kan ge upphov till hotfulla situationer som sprängningar. Jag menar att det är så pass allvarligt att jag kommer att ta upp det med justitieminister Gunnar Strömmer och jag hoppas att utredningen som ska lämna sitt slutbetänkande i september hamnar där den hör hemma – i papperskorgen.



I dag bor en femtedel av alla svenska hushåll i bostadsrätt. Hushållen har oftast inte bättre alternativ än att köpa.

– Därför svänger det svenska bostadsbyggandet kraftigt med konjunkturen, säger han.

Ökade byggkostnader har drivit upp avgifterna för nyproducerade lägenheter samtidigt som höjda räntor tär på hushållens köpkraft. De som köpte lägenheter på ritning innan inflationen slog till har försökt dra sig ur eftersom kalkylerna inte håller.

– Nu går hela branschen och väntar på domen i Västeråsfallet, säger han.

Det handlar om att byggbolaget JM blivit stämt av en grupp köpare som ville kliva ur sina avtal efter en avgiftshöjning på 42 procent. JM kräver att köparna fullföljer avtalet, medan köparna lutar sig mot brf-lagen som säger att en ”väsentlig höjning” är ett godtagbart skäl att hoppa av.

Om köparna får rätt blir det en huvudvärk för bostadsutvecklarna:

– Visst kan de som byggt sänka avgiften för att få köparna att flytta in, men i avgiften ligger ju sparande för framtida underhåll. Risken är att man sätter köparen i en rävsax, säger han.

Bostadsrättsjuristen Ingrid Uggla är synnerligen kritisk mot systemet med förhandsavtal.

– Förhandsavtal borde förbjudas! Egentligen borde bostadsutvecklarna äga alla bostadsrätter själva och sälja dem på en öppen marknad. Då skulle den som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt skyddas av den vanliga köprättslagstiftningen, säger hon.

> **”Ett stort problem är de långa kedjorna av underentreprenörer”**

Johan Nyhus tror på förhandsavtal även i fortsättningen, men medger att det måste till en bättre riskfördelning:

– Bostadsbyggarna kommer inte att börja bygga med egna pengar. Bankerna finansierar inte utan att en stor del av lägenheterna är sålda. I dag står bostadsbyggarna och köparen för hela risken. Bankerna skulle kunna ta en del av risken för att ge unga människor bättre möjligheter att köpa bostad, säger han.

Jonas Gustavsson, chefsekonom på Nabo, delar oron för vad som kan hända i det nyproducerade bostadsrättsbeståndet när byggbolagen sänker priserna på lägenheterna och erbjuder avgiftsfrihet första året. Det kan komma surt efter.

– Totalt sett har kostnaderna ökat mer än intäkterna, vilket leder till minskat sparande. Byggkostnadsindex har stigit snabbare än inflationen, liksom underhållskostnaderna. Fjärrvärme och vatten steg rejält förra året, och vi kan förvänta oss fler kostnadsökningar framöver, säger han.



– De små föreningarna under tio lägenheter är bankerna tuffare emot. De minsta föreningarna får svårare att klara sig – de är färre som ska dela på renoveringskostnaderna. En trend är att det går mot fusioner, säger Jonas Gustavsson, chefsekonom på Nabo.

Han framhåller vikten av att föreningarna upprättar underhållsplaner eftersom kostnaderna ökar.

– Jag oroar mig för föreningar som skjuter på underhållet, vilket leder till höga skuldsättningsnivåer. Bostadsrättsföreningarna har hanterat stora avgiftsökningar, och nu börjar bostadsrätterna närma sig hyresnivåerna. Vad händer då? Sjunker de kraftigt i pris, eller försvinner efterfrågan?

Han menar, att även om medvetenheten om kostnader är hög, återstår frågan om medlemmarna prioriterar sin egen ekonomi eller föreningens bästa. Den tid man bor i en bostadsrätt är ofta kortare än underhållsplanens livslängd.

– Politikerna bör se över hyreslagstiftningen eftersom det finns gränser för hur mycket man kan ta ut för en hyresrätt baserat på närområden och jämförbarhet, vilket gör det mer lönsamt att bygga bostadsrätter, säger Jonas Gustavsson.

Visst tror han på bostadsrätten även i framtiden:

– Bostadsrätten ger en tydlig värdering av bostadsmarknaden här och nu. Vad man är villig att betala för att bo i lägenheten och området, säger han.

Han påpekar att det finns en risk att bo i en bostadsrätt, speciellt i en mindre sådan, men nya tankar och idéer letar sig fram.

– De små föreningarna under tio lägenheter är bankerna tuffare emot. De minsta föreningarna får svårare att klara sig – de är färre som ska dela på renoveringskostnaderna. En trend är att det går mot fusioner, säger han.

Svårigheterna att rekrytera till styrelser är också ett hot. Han lanserar idén att hyra ut styrelser i ett område med flera fastigheter.

–Det finns många driftiga pensionärer som kan styrelsearbete och kanske kan tänka sig att engagera sig i flera styrelser – en typ av förmedling av resurser, föreslår Jonas Gustavsson.

Johan Nyhus ser bostadsrätten som en hållbar framtidslösning som dessutom kan gå på export:

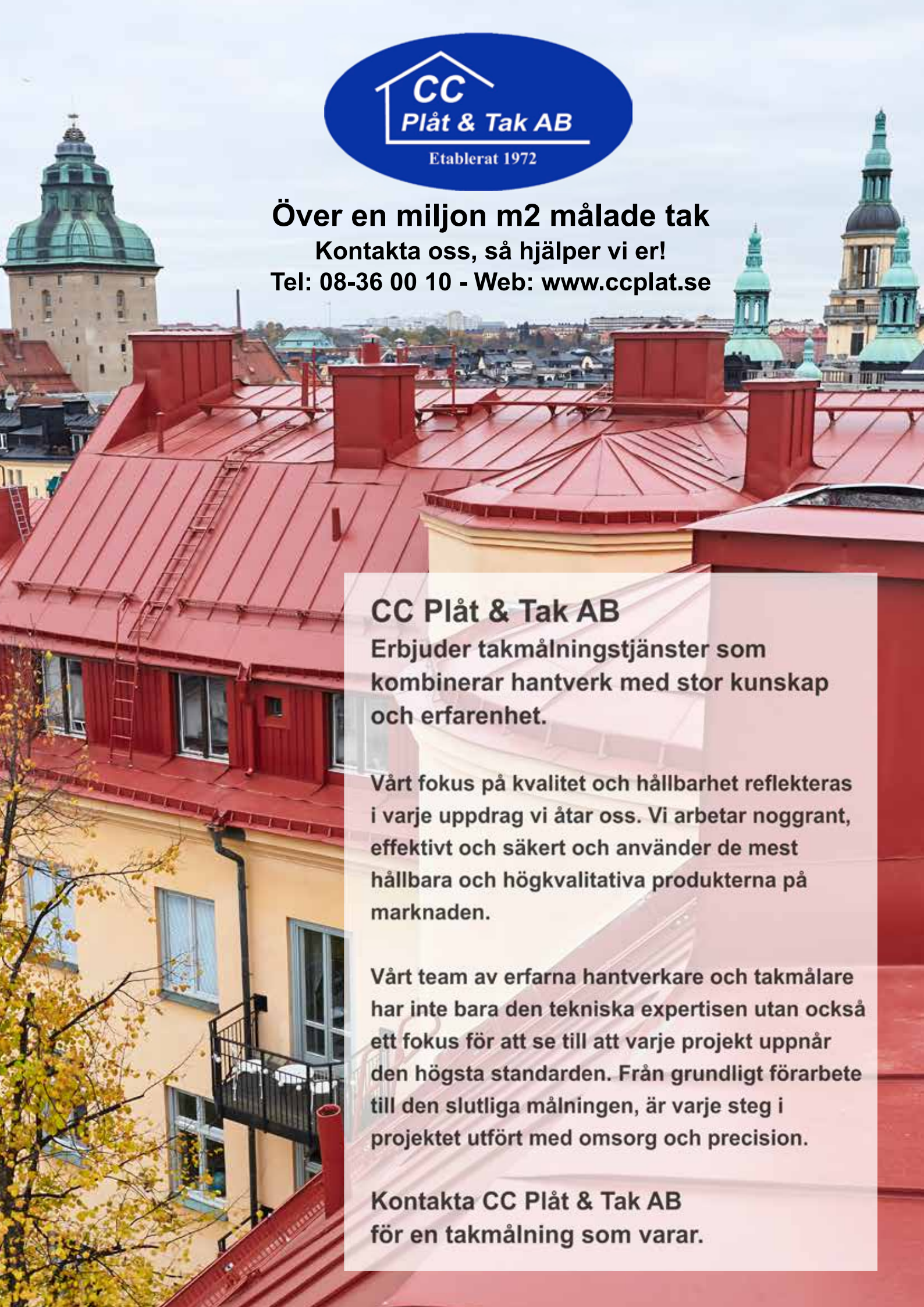
– Vi ska inte vara blyga – bostadsrätten står för trygghet, gemenskap och engagemang. Det är en svensk företeelse som mycket väl kan gå på export till länder som befinner sig där vi var under första hälften av 1900-talet, säger han.

Han tänker på Ukraina, som fått en så stor del av sitt bostadsbestånd förstört.

– När det blir fred och Ukraina ska byggas upp kan den svenska bostadsrättsrörelsen göra en insats. ■



Bostadsrättsjuristen Ingrid Uggla är synnerligen kritisk mot systemet med förhandsavtal.
– Förhandsavtal borde förbjudas!



CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Över en miljon m2 målade tak

Kontakta oss, så hjälper vi er!
Tel: 08-36 00 10 - Web: www.ccplat.se

CC Plåt & Tak AB

Erbjuder takmålningstjänster som kombinerar hantverk med stor kunskap och erfarenhet.

Vårt fokus på kvalitet och hållbarhet reflekteras i varje uppdrag vi åtar oss. Vi arbetar noggrant, effektivt och säkert och använder de mest hållbara och högkvalitativa produkterna på marknaden.

Vårt team av erfarna hantverkare och takmålare har inte bara den tekniska expertisen utan också ett fokus för att se till att varje projekt uppnår den högsta standarden. Från grundligt förarbete till den slutliga målningen, är varje steg i projektet utfört med omsorg och precision.

Kontakta CC Plåt & Tak AB
för en takmålning som varar.

Årets brf-styrelse – finalfältet är klart

Nu har vår jury valt ut de sex brf-styrelser som gått till finalomgången i Borätt forums tävling Årets brf-styrelse 2024. Juryn meddelar att det inte varit helt lätt. Det finns väldigt många duktiga styrelser runt om i brf-Sverige. Här möter du de tre första finalisterna som presenteras med ett axplock ur deras nomineringstexter. Vi ringde också upp och gratulerade finalisterna och fick en kort pratstund med dem.



Ronny Thörnqvist, Maria Sköld, Carina Bärkroth, Linda Iglamyhr, Jesper Wedebrand. På bilden saknas Nisad Mustafic, Jonathan Molin Johansson samt HSB:s representant i styrelsen Ann-Christin Karlsson.

Brf Solhem i Mölndal

Brf Solhem bildades 1985 och består av 49 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext: Styrelsen har sedan länge jobbat strategiskt och fokuserat med bland annat hållbarhetsfrågor ur olika aspekter, inte minst energieffektivisering. De har arbetat målmedvetet med att stabilisera föreningens ekonomi; sedan 2015 har de gjort extra amorteringar på 9,75 mkr, utöver ordinarie amorteringar, vilket inneburit att de långfristiga skulderna minskat med ca 35procent. De ökat avsättningarna till underhållsfonden. Samtidigt har ändå höjningarna av avgifterna inte överstigit tre procent per år. De har aktivt via valberedningen jobbat för att få en styrelse bestående av många olika kompetenser inom främst ekonomi, juridik, IT, kommunikation, energi, byggnadsteknik, praktisk utförande samt social kompetens. Merparten av styrelsen har varit med sedan 2017 vilket ger kontinuitet och gör styrelsearbetet lättare för var och en.

Föreningens ordförande Ronny Thörnqvist:

– Det känns fantastiskt roligt och hedrande att bli nominerad. Det är vi jätteglada för.

Han berättar att de arbetat väldigt strategiskt och strukturerat sedan 10 år tillbaka, med i stort sett samma besättning i styrelsen. Vi har arbetat med underhållsplan, digitalisering och framför allt med ekonomi för att förbättra för de boende. Skapat en mer nära relation med de boende vilket gör att vi bland annat har väldigt hög närvaro på våra arbetsdagar.

–Vi är särskilt nöjda med att vi kunnat digitalisera så mycket som vi gjort, stabiliserat våra lån och sänkt de långsiktiga lånen. ■



Främre raden fr vänster: Jenny Sandberg, Margit Kemmeter, Sara Bäckman Bakre raden fr vänster: Max-Göran Forsström, ordförande, Michael Söderström, Henric Larsson. Saknas på bild gör Kent Petersén, Marie Jarl och HSB-ledamoten Rolf Lind.

BRF Orion i Nässjö

Brf Orion bildades 1963 och består av 191 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext; Styrelsen för Brf Orion har fokus på medlemmarnas bästa och arbetar långsiktigt för att på bästa sätt förvalta föreningens fastigheter. Detta sker med miljömedvetenhet där föreningen vid ett par tillfällen prisats för sitt arbete. Den nästan hundraprocentiga närvaron på styrelsemöten och arbetsutskott visar hur man tar sitt uppdrag på allvar. Energieffektivisering har varit prio nummer ett under cirka tio år. Värmeprojektet var upptakten med ny fjärrvärmeanläggning och digital styrning och övervakning. Sedan har styrelsen låtit installera solcellsanläggningar på 7 hyresfastigheter under en 5-årsperiod. Föreningen har bytt till LED-armaturer i samtliga ljuskällor både inom- och utomhus.

Vi ringer upp brf Orion håller det på att avsluta ett möte. Föreningens vicevärd Bengt Laveklint är den som svarar;

– Det känns riktigt kul att bli nominerad!

Han berättar att de har jobbat hårt i tio år för att komma ifatt med underhållsplanen och miljöarbetet.

– Framför allt har vi satt miljön i första rummet, med inriktning på energi.

– Vi fick HSB interna miljöpris 2019 och 2022 fick vi Nässjö kommuns miljöpris, berättar ordförande Max-Göran Forsström. ■

BRF Kampementet 2 i Solna

Brf Solhem bildades 1985 och består av 49 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext: Styrelsen har sedan länge jobbat strategiskt och fokuserat med bland annat hållbarhetsfrågor ur olika aspekter, inte minst energieffektivisering. De har arbetat målmedvetet med att stabilisera föreningens ekonomi; sedan 2015 har de gjort extra amorteringar på 9,75 mkr, utöver ordinarie amorteringar, vilket inneburit att de långfristiga skulderna minskat med ca 35 procent. De ökat avsättningarna till underhållsfonden. Samtidigt har ändå höjningarna av avgifterna inte överstigit tre procent per år. De har aktivt via valberedningen jobbat för att få en styrelse bestående av många olika kompetenser inom främst ekonomi, juridik, IT, kommunikation, energi, byggnadsteknik, praktisk utförande samt social kompetens. Merparten av styrelsen har varit med sedan 2017 vilket ger kontinuitet och gör styrelsearbetet lättare för var och en.

Föreningens ordförande Ronny Thörnqvist:

– Det känns fantastiskt roligt och hedrande att bli nominerad. Det är vi jättеglada för.

Han berättar att de arbetat väldigt strategiskt och strukturerat sedan 10 år tillbaka, med i stort sett samma besättning i styrelsen. Vi har arbetat med underhållsplan, digitalisering och framför allt med ekonomi för att förbättra för de boende. Skapat en mer nära relation med de boende vilket gör att vi bland annat har väldigt hög närvaro på våra arbetsdagar.

– Vi är särskilt nöjda med att vi kunnat digitalisera så mycket som vi gjort, stabiliserat våra lån och sänkt de långsiktiga lånen. ■



Per Magnusson, Peter Hägglund, Anna Stenström, Tomas Löfgren, Leif Sundbom, Lars Schröder.

Ny i styrelsen – det här behöver du känna till

Som ny i bostadsrättsföreningens styrelse är det mycket att hålla reda på och ha koll på. Borätt forum Juridik har samlat ihop grundläggande information om styrelsearbetet, vad uppdraget innebär och vad som förväntas av någon som sitter i styrelsen. Vad krävs för ett framgångsrikt styrelsearbete och vilka är de vanligaste misstagen?

TEXT: BORÄTT FORUM JURIDIK

Föreningens verkställande organ är styrelsen som utses av medlemmarna på en föreningsstämma. Styrelsen ansvarar för att sköta förvaltningen av föreningens fastighet/fastigheter. Det är vanligt att styrelsen tecknar avtal med en extern aktör som hjälper till med att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen. Det är dock fortsatt styrelsen som bär ansvaret att förvaltningen sker i enlighet med lag, stadgar och avtal samt att de uppfyller de krav som finns för en god förvaltning.

För att åstadkomma ett så bra och effektivt styrelsearbete som möjligt behöver styrelsen organisera sig och dela upp arbetsuppgifterna mellan varandra. Styrelsens ledamöter har i princip lika stort ansvar förutom ordförande som har till uppgift att kalla och leda styrelsemöten samt som huvudregel öppna föreningsstämman. Det är viktigt för en fungerande styrelse att ha regelbundna styrelsemöten för att ha insyn över förvaltningen samt fatta beslut för föreningen. Styrelsemötena ska dokumenteras i ett protokoll som signeras av ordförande tillsammans med minst en styrelseledamot. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt. Utomstående har inte rätt att ta del av styrelses protokoll, protokollen är enbart för sittande styrelses ögon.

Styrelsens arbete regleras i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Vid sidan av lagstiftning finns kompletterande regler i föreningens stadgar och eventuella trivselregler. Utöver detta berörs en bostadsrättsförening av andra regelverk inom till exempel bokföring, redovisning, beskattning och entreprenadjuridik. Det finns flera principer som en styrelse behöver beakta i sitt styrelsearbete. Här punktas några av principerna ned:

Lydnadsplikt
Föreningsstämman är det högsta beslutande organet och styrelsen är skyldiga att följa och verkställa de beslut som stämman beslutat under förutsättning att dessa inte strider mot lag eller stadgar.

Vårdplikt
Styrelsens ansvar är att vårda föreningens fastighet och ekonomi på ett bra sätt. Styrelsen behöver fatta nödvändiga beslut och får inte vara passiv.

Lojalitetsplikt
Föreningens intresse ska alltid gå före styrelsen eller en styrelseledamots egna intressen.

Tystnadsplikt
Styrelsen får inte berätta för utomstående vad som diskuteras inom styrelsen.

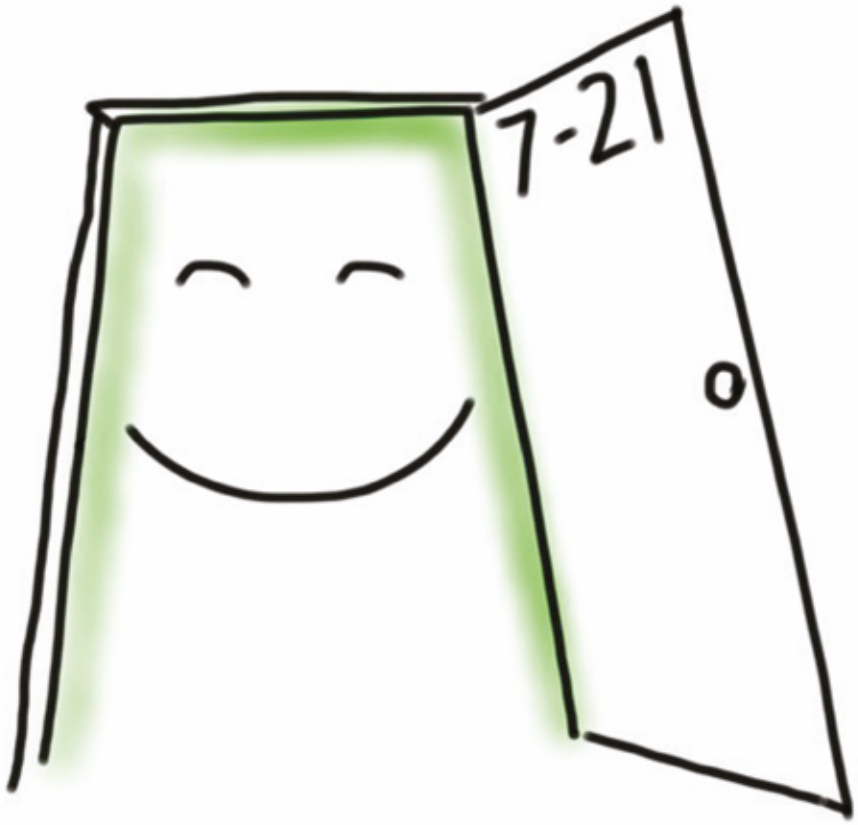
Likhetsprincipen
Styrelsen ska behandla alla medlemmar lika och får inte agera på ett sådant sätt att vissa medlemmar får ekonomiska fördelar eller gynnas på ett otillbörligt sätt på övriga medlemmars bekostnad.

Jäv
En styrelseledamot får inte diskutera eller besluta i frågor som rör den själv eller någon annan som denne har intressegemenskap med, till exempel närstående, om det kan strida mot föreningens intressen.

Vanliga misstag en styrelse gör:
- fattar beslut som borde beslutas på föreningsstämma - och vice versa
- för inte detaljerade protokoll
- brist på kunskap inom styrelsearbetet.

Ingen styrelse är den andra lik, och varje år efter föreningsstämma kan styrelsen ändras. Detta betyder att varje styrelse är unik, med olika nivå och bredd av kunskap inom olika områden. Det är därför viktigt att styrelsen förstår i vilka frågor som det kan behövas tas in en extern part för att hjälpa styrelsen. Styrelsen bör därför årligen se över utbildningsbehov för både enskilda ledamöter och styrelsen som helhet. ■

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

Dörren som skyddar allt och alla.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara matos. Den skyddar även mot eldsvådor och brandgaser, tjuvar och oljud. 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 Daloc Säkerhetsdörr på **daloc.se**

DALOC

Doors with purpose.





Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på **secor.se**

SECOR



Så vill vi bo - grönare med nära till allt

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

För att få grepp om framtiden tittar framtidsforskarna på vad människor i dag vill betala för. Trenden är tydlig. Biloberoende slår villaförorten, grönska slår asfalt och närheten till allt man behöver i vardagen är bästa försäljningsargumentet.

Alexander Ståhle på Spacescape är stadsforskare och stadsplanerare och han vet mycket om hur vi kommer leva och bo i framtiden. Att kunna leva utan bil är en eftersträvansvärd lyx. Unga hushåll vill ha bilen som en tjänst som kan nyttjas vid behov, inte som en nödvändighet för att klara vardagen. Bilberoende villaområden blir mindre attraktivt. Han ger några exempel:

– Zürich är en av Europas rikaste och tätaste städer. Där görs 20 procent av transporterna med bil. I Tokyo görs endast 12 procent av transporterna med bil. Jämför med bil- och villastaden Detroit, som faktiskt gick i konkurs för ett antal år sedan. Där går det inte att förflytta sig utan bil.

Forskningen har visat att alltför utspridda villaförorter är ett stort markanvändningsproblem. De har en kostsam infrastruktur i form av vägar och ledningsnät



som är dyra att underhålla för de relativt få människorna som bor där. Bevattning av trädgårdar och swimmingpools tär på grundvattennivåerna. Bilresandet blir en kostnadsbörda för hushållen och påverkar miljö och klimat negativt.

Villor och småhus bör om möjligt i stället byggas som blandade trädgårdsstäder där det också finns lägenheter i flerbostadshus och som också ger underlag för bra kollektivtrafik. I en sådan biloberoende miljö behöver man inte köra bil för att klara vardagen och har bättre hälsa eftersom man går och cyklar mer. Forskningen visar att övervikt, diabetes och hjärt-kärlsjukdomar är mindre vanliga i täta och gröna stadsdelar.

Förtätning av glesa områden kan därför vara positivt för både miljö och hälsa. Städerna kan spara både natur och parker i staden, samt skog och jordbruk runt om staden.

– Förtätningen av stadsnära områden pågår för fullt. Stora villatomter styckas av och det byggs flerfamiljshus. Det är en naturlig utveckling eftersom det är platser som attraherar människor och marken blir mer värdefull ju fler som flyttar dit.

> **Förtätningen av stadsnära områden pågår för fullt”**

Visst finns det ett ofta ett starkt motstånd från människor som redan bor på platsen mot planerade byggen. Överklaganden och protester är legio. Men Alexander Ståhle menar att de som motsätter sig nya bostäder även motarbetar sina egna intressen.

– Förtätningen ger möjligheter för äldre att bo kvar på platsen när de lämnar sina hus, och unga hushåll kan flytta in i de större bostäderna. I USA finns begreppet ”granny flats” bostäder där de äldre kan bo i närheten av barn och barnbarn. När par skiljer sig, eller när barnen flyttar hemifrån och vill bo kvar i samma stadsdel, måste det finnas mindre billigare bostäder, inte bara stora villor.

Han framhåller att det inte handlar om att bygga höghus mitt i idyllen, utan att bygga 2–3-våningshus anpassade till miljön.

– Om platsen ska behålla och förstärka sin attraktivitet är det viktigt att de nya bostäderna gestaltas utifrån platsens karaktär och skala, anser han.

Det betyder att det ska vara vackert och trivsamt. De nya husen ska bilda en harmonisk helhet med de gamla. Det räcker inte att bostäderna i sig blir ”bra” med funktionella kök och sovrum. Alexander Ståhle lyfter fram IKEA:s Bo Klok-koncept som exempel på standardiserat modulbyggande som det är svårt att bygga bra stadsmiljö med.

Han framhåller också att en tät stad ska rymma mycket grönska och natur. Parker, gårdar och alléer är viktiga för att klimatet i staden ska bli behagligt och ge möjlighet till lek och rekreation.

I hans framtidspaning ligger också en ny syn på byggande. Resursanvändningen har varit linjär, man river det gamla och bygger med nytt material. I dag finns en rörelse mot cirkuläritet. Gammalt material kan användas i nya byggnader och gamla kåkar kan upprustas, byggas om och få nya funktioner.

– I framtiden handlar det mycket mer om att återbruka, bygga om och bygga till efter nya behov, framhåller han.

På frågan om den utveckling han skisserar är mer önskvärd än trolig blir svaret att detta inte är någon utopi, utan bygger på forskning. Marknadsundersökningar visar vad människor är beredda att betala för och det görs också noggranna analyser inom stadsplaneringen av hur mark och hus används och prissätts.

– Mönstren är tydliga. De flesta människor kommer dras till täta och gröna städer i framtiden, säger han. ■



Möjlighet att cykla och gå istället för att åka bil gör stadsborna friskare.



BID – nyckeln till framgång är samverkan

Braskande rubriker om skjutningar, öppen droghandel och våld möter oss dagligen. Mycket utspelar sig i det som polisen kallar särskilt utsatta områden. Områden som står och förfaller och ofta kontrolleras av kriminella individer med stort våldskapital. Många ropar på hårdare tag, visitationszoner och fler poliser. Men är det vägen framåt? BID i Malmö valde en annan strategi. Något som gett ett resultat som BID:s verksamhetschef Milan Obradovic knappt vågade drömma om för tio år sedan.



TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Jag träffar honom och hans kollega Jeanette Berga, verksamhetsutvecklare hos BID Malmö, på deras kontor på Nobelvägen i Malmö. 2010 insåg Malmö kommun att man tappat greppet över ett antal områden i staden, bland annat Seved en del av stadsdelen Sofielund. Ett av de stora problemen var de många oseriösa hyresvärdarna. Av 59 var 20 oseriösa. Det var hyresvärdar som köpt och sedan flyttat till soliga breddgrader och håvat in hyror utan en tanke på underhåll, renoveringar eller service.

– De seriösa undrade ju vad som hände, en grannfastighet som bara förfaller. Så fokus var ju på tvångsförvaltning eller att seriösa köpte ut, berättar Jeanette Berga.

Vad som spädde på problemen var att de sociala myndigheterna försökte hitta boende till utsatta individer. De seriösa hyresvärdarna tog emot en viss procent i sina hus medan de oseriösa fyllde sina fastigheter utan att fundera över konsekvenserna.

– Under 2013 eskalerade problemen, berättar Milan Obradovic, det var som en krigszon. Öppen narkotikaförsäljning, prostitution, mögliga och nedgångna lägenheter, hus satta i förfall – ren misär. Hela området kontrollerades av 40 – 50 kriminella individer. Varken de sociala myndigheterna eller hantverkare vågade åka in i området. Janne Josefsson och dåvarande kommunalordförande Ilmar Reepalu var där med Sveriges television men blev utkörda. Något var tvunget att göras. Det första initiativet kom från de seriösa fastighetsägarna i området. De bildade föreningen Fastighetsägare BID Sofielund. Fokus låg på att försöka tvinga de oseriösa fastighetsägarna att sälja eller komma under tvångsförvaltning. Kommunen fick vara med men man var noga med att det var bolagen som skulle driva arbetet.

Samtidigt började man titta på processen som ursprungligen kommer från Kanada och står för Business Improvement District.

– Den ursprungliga tanken med BID var att optimera området med fokus på business. En följd av detta blev att man tömde fastigheter och topprenoverade vilket i sin tur medförde det blev svårt för de som tidigare bott där att bo kvar vilket ledde till gentrifiering, berättar han. Vårt BID står för att vi tillsammans med våra medlemmar sätter de boende och deras synpunkter högst upp på dagordningen för att skapa en positiv förändring. För oss står BID för Boende, Integration och Dialog. Först gällde kampen att få bort de oseriösa fastighetsägarna och skapa vettiga förutsättningar för ett bättre boende.

Den dåvarande verksamhetschefen Hjalmar Falck var gammal nyhetschef och hade goda kontakter inom media. Plötsligt kom det stort uppslagna reportage i Sydsvenska Dagbladet där de oseriösa var på bild. Inte särskilt populärt och flera sålde till den seriösa gruppen fastighetsägare. Sedan gick man samman med bland annat miljöförvaltningen och hyresgästföreningen. Kontroller i fastigheterna resulterade i kostsamma viten och allt fler sålde. I takt med att de oseriösa försvann fick allt fler av de boende hopp om en något ljusare framtid.

– Ungdomarna fick lite hopp, staden gick in med program som ”Sluta skjut” och vi jobbade med idrottsföreningar och civilsamhället. Vi började samverka tätt med Malmö stad, fixa belysning och klippa buskar. Vi tog också en dialog med polisen och de frågade vad vi ville göra. Vi bad dem stänga av gator så att det blev svårare att köra snabbt in och ut med narkotikan. Allt tillsammans gjorde att det blev bättre och bättre. Jakten på de oseriösa pågår fortfarande men nu återstår egentligen bara ett mindre företag med några få lägenheter.

Under de tio år som gått har det startats en förening till i området som ligger precis intill, Fastighetsägare BID Möllevången, för att där skapa positiva förändringar i ett område som verkligen har allt. De två föreningarna samverkar under samlingsnamnet BID Malmö med

Milan och Jeanette som spindlar i nätet. De skapar möjligheter till samverkan mellan medlemmarna och egentligen inom hela civilsamhället. De tar initiativ, tar fram idéer men det är fastighetsägarna, hyresgästerna, brf:erna, företagen, polisen, myndigheter, ja, i stort sett alla, som tillsammans genomför och driver utvecklingen mot det bättre.

Verksamheten finansierats genom medlemsavgifter. De stora fastighetsägarna betalar 9 kronor per uthyrd kvadratmeter, upp till 375 000 kronor per BID-område medan brf:er har en låg kostnad på några tusenlappar per år beroende på storlek och i vilket område de ligger i.

Ett extra plus är också att varje brf får en kostnadsfri trygghetscertifiering framtagen av Länsförsäkringar och Polisen, där man går igenom 70 olika punkter. Något man normalt får betala 15 – 20 000 kronor för. Han berättar att alla brf:er de kontaktat blivit medlemmar men att en hel del återstår ännu.

– De stora hyresvärdarna såg vikten av att ha med brf:erna. Det handlar om att få till dialogen och samsynen om området, få med alla på tåget så att om det händer något får man reda på det med detsamma, säger Milan.

– Händer det något kan vi genom vår samverkan se till att polis och andra myndighetsrepresentanter snabbt är på plats. Det gäller att släcka saker och ting som ligger och pyr innan det eskalerar till något värre.

En central samarbetspartner är föreningen Flamman - socialt förebyggande centrum. De är väl etablerade sedan decennier och har en hög trovärdighet bland ungdomar i hela stan. Flamman samverkar med BID Malmö, de fungerar som fältarbetare.

– Exempelvis kan de uppmärksamma en brf om att det kan finnas problem, ett ”häng” med ungdomar i närheten, berättar Milan. Flammans medarbetare söker då upp ungdomarna, pratar med dem och hjälper dem. De kan få komma till deras lokaler, få hjälp med skola, CV eller praktikplatser.

I december 2023 klassades Seved ner från Särskilt utsatt område till Riskområde. En milstolpe i områdets utveckling mot det bättre. Och de återkommer till det som de ser som sitt centrala ledord – samverkan.



Urszula Striner är ordförande i brf Gillet som ligger strax intill Möllevångstorget, hon berättar att det var en lång kamp men att bli av med den oseriösa lokalhyresgästen, men att hon kände tryggheten i nätverket inom BID Malmö. De hade personer de kunde prata och diskutera med och få stöd.
– Det extra roliga med det är att vår gata nu blivit en sommargata där det öppnat flera seriösa restauranger, säger hon.

– Vi är spindlar i nätet som får andra att samverka, säger Jeanette. Själva nyckeln till framgång är alla går in tillsammans, sätter sig och berättar vad de kan bidra med. Alla kommer överens om att vi alla har olika makt och inflytande i problemen vi vill lösa. Alla kan bidra med olika saker, men vi ska inte konkurrera eller bygga hierarkier, alla är på samma nivå.

De arbetar hårt med att hålla organisationen platt. Alla röster är lika viktiga.

Under åren har mycket fokus legat på ungdomar. Området har gått från att vara en krigszon, till brandsläckning och nu till ett allt lugnare område.

– När polisen kom förr kastade man sten, och satte fyr på polisbilar. Nu när polisen och brandkåren kom och hälsade på vårt gemensamma sommartorg sprang barnen fram och kramade poliserna. Han säger att han får gåshud när han tänker på det. Nu kommer polisen förbi och har en dialog med ungdomarna. Kanske med en och annan vänlig tillsägelse om nedskräpning eller annat. Tilltron ökar.

Milans och Jeanettes energi, engagemang och framtidstro smittar verkligen av sig. Milan säger att det tar 10 kanske 15 år att vända utvecklingen i ett område som var så illa ute som Seved. Och det är en ständigt pågående process. Allt från att man arbetar för att få bort oseriösa fastighetsägare till aktiviteter som gör att grannar lär känna och börjar prata med varandra; Boende – integration – dialog. Och att ungdomarna är nyckeln.

De berättar att de ofta har besök, särskilt från Danmark. De är imponerade av deras resultat och vill ta efter. Men den svenska regeringen tittar på Danmark och satsar på visitationszoner, trots att ingen forskning säger att de gör nytta. Förutom alla de dokumenterade framgångar BID har haft under de 10 gångna åren är de också vinnare av European Crime Prevention Award år 2019 för ett framgångsrikt förebyggande arbete mot narkotikaorienterad ungdomsbrottslighet.



– Vilka problem det än finns i ett område så är det en fastighetsägare inblandad, säger Milan. Är det hänget på pizzerian så är det fastighetsägaren som är inblandad. En brf tar in ett växlingskontor eller restaurang som hyresgäst, sedan tar andra vid och då kan det uppstå utmaningar, säger Milan.

Urszula Striner är ordförande i brf Gillet som ligger strax intill Möllevångstorget några minuters promenad från BID:s kontor. Hon har suttit med en stund under intervjun och hon har erfarenhet från just detta.

– Jag fick kontakt med BID via mitt jobb och förstod att detta var perfekt för oss. Just då hade vi problem med en restaurang som vi kände var väldigt oseriös. Vi gick med för att vi behövde stöttning med att försöka bli av med den oseriösa lokalhyresgästen. Det hade urartat till både knivslagsmål och knarkförsäljning. Samtidigt var hyresintäkten från restaurangen väldigt viktig för oss.

Hon berättar att det var en lång kamp men att hon kände tryggheten i nätverket inom BID Malmö. De hade personer de kunde prata och diskutera med och få stöd.

–Sedan hade vi lite tur i och med att vi hade en serös aktör som var intresserad att ta över. Efter hård kamp tog Scandwich över. Det extra roliga med det är att vår gata nu blivit en sommargata där det öppnat fler restauranger fyra seriösa restauranger – jättefin restauranggata. Vilket gör att det kommer andra människor dit från andra delar av stan för maten.

Milan inflikar att det är just det som riktig integration handlar om, att människor rör sig mellan olika områden och möts. Han formulerar det fint när han säger att till en början så såg de flesta bara till sin fastighet, sedan blev det vår gata, vårt kvarter och till slut vårt Malmö. Det handlar om att återupprätta ett fungerande civilsamhälle.

Jag tar några foton och lämnar Milan och Jeanette. Jag, precis som många andra tänker nog oftast att det är någon annan som ska lösa våra problem, men i själva verkat handlar om att vi alla samverkar och arbetar tillsammans. Alla är lika viktiga. Du också. ■

”Det är just det som riktig integration handlar om, att människor rör sig mellan olika områden och möts”



Jeanette Berga, verksamhetsutvecklare och verksamhetschef Milan Obradovic hos BID Malmö är stolta över att ha fått priset European Crime Prevention Award år 2019 för ett framgångsrikt förebyggande arbete mot narkotikaorienterad ungdomsbrottslighet.



AI - Det perfekta bollplanket

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** SCRIBILL AB

AI, artificiell intelligens, är på nästan allas läppar nu, både som hot och som en möjlig lösning på väldigt många utmaningar. Men vad för nytta kan Sveriges bostadsrättsstyrelser tänkas ha av AI? André Andersson som driver företaget Scribill tipsar.

Det allra viktigaste är att våga sätta i gång, menar han. Att helt enkelt ta ett förutsättningslöst snack med AI/Chat GPT. Att öppna ett konto kostar ingenting, det är bara att söka på Chat GPT och köra i gång.

Det första steget är att styrelsen sätter sig ner och skriver en lista på vad de skulle behöva hjälp med. Sedan tar man fram den information som Chat GPT behöver för att kunna utföra detta. Det tredje steget är att låta Chat GPT ta del av underlagen. Man laddar upp information, exempelvis i form av PDF:er, om föreningens mål, stadgar, avtal, dokument, lagar, agendor, ordningsregler och annat. Chat GPT:n söker sedan igenom allt detta och kan använda detta som kompetens. Dessutom är det lätt sökbart för alla medlemmar.

– Man kan använda AI/Chat GPT som en stor sökmotor där man kan ladda upp alla sina dokument och sedan chatta med den och be den ta fram olika underlag. På så sätt kan man öka förståelsen för innebörden i dokument och avtal och annat. Även medlemmar kan gå in, få information och ställa frågor och få saker förklarade exempelvis inför en årsstämma, säger han.

Han förklarar att ju mer man lär sig använda verktyget desto lättare blir det att få professionella resultat som man vill använda sig av. På sikt kan de

ökande insikterna om alla möjligheter och infallsvinklar avlasta styrelsen och minska antalet frågor från medlemmar. Medlemmarna får en större förståelse för hur styrelsen och föreningen fungerar och för vad som görs och ska göras. Kommunikationen med medlemmarna kan bli bättre. De kan få lagar, regler, stadgar och annat förklarat för sig. Chat GPT:n berättar enkelt hur det hänger ihop. Man kan komma förbi fackspråk och krångliga formuleringar. Kanske kan den bidra till ett ökat engagemang från medlemmarna.

Användningsområdena är väldigt många. Det handlar egentligen mest om att testa sig fram.

– I stället för ett medlemsbrev kan man dela en länk till alla medlemmar där all information finns och där medlemmar kan chatta med AI, säger André Andersson.

Styrelsen kan också använda Chat GPT:n för att generera texter till olika dokument, till stämman, inbjudningar, instagraminlägg eller texter till hemsida. I takt med att den vet mer och mer om brf:en så blir den lättare att använda.

– Det funkar väldigt bra med den äldre målgruppen eftersom det är ett så intuitivt, menar han. Du chattar (pratar) med den precis som med vilken individ som helst.

Han föreslår att styrelsen börjar använda Chat GPT som ett bollplank för vad man behöver veta eller få skrivet. Dock ska man inte fråga om färdiga lösningar för exempelvis optimala energilösningar.

– Mata i stället in så mycket fakta som möjligt om era förutsättningar och fråga Chat GPT om den kan se besparingsmöjligheter, om det är något ni missat. Använd den som en sparringpartner, menar han.

Avtalsförslag, offertförfrågningar, offerter och allt annat som styrelsen vill ha bättre koll på och få mer information om är bra material att mata in. Då kan man fråga om eventuella kompletteringar, få begrepp förklarade, få råd om vad styrelsen bör tänka på.

– Jag föreslår att alla i styrelsen har tillgång till tjänsten i sin mobil, där tror jag styrelser kan få stor hjälp, säger André Andersson.

Han framhåller dock man alltid måste verifiera innehållet.

– Man kan inte bara be den skapa färdiga dokument som exempelvis en underhållsplan, men matar man in den information som finns kan Chat GPT komma med idéer och synpunkter.

Ytterligare ett intressant användningsområde är bedömningen av möjliga scenarier. Om det här händer om två år hur påverkar det oss? Användningsområdena är i praktiken oändliga.

Jag frågar André Andersson om vad han tror om framtiden, hur fungerar det med AI om säg fem till tio år?

– Jag tror att AI kommer att vara integrerat i allting om 5 – 10 år. Alla datorer kommer att ha en egen ”hjärna” av något slag. Det kommer att vara en väldigt liten skillnad mellan att prata med en dator och en vanlig människa, filtret mellan oss kommer att försvinna. Du kan slå dig ner framför datorn och be den plocka fram underlagen för en upphandling som ni gjorde får två år sedan. Prata om utfall och erfarenheter och vad vi ska tänka på inför nästa upphandling Allt efter att åren går lär sig Chat GPT alltmer om er förening, på sikt kan det vara den som vet mest.

– På sikt kan den sitta med vid styrelsemöten, lyssna och komma med inspel, idéer och stöd.

Det finns en betalversion av Chat GPT som kostar ett par hundra kronor i månaden.

– Den är väl värd sina pengar, men samtidigt kommer man väldigt långt med gratisversion, säger han. Börja med den och när ni kommit en bit kan ni växla upp till betalversionen.

Avslutningsvis berättar André Andersson om varför han fastnat för AI/Chat GPT och arbetar med att utbilda andra inom området.

– Det jag tycker är allra mest inspirerande är potentialen. Jag var tidig testpilot av Chat GPT och insåg att AI kommer att förändra allt som vi jobbar med på ett eller annat sätt. Det känns väldigt meningsfullt att få introducera AI i människors liv – en del säger att hela deras liv har förändrats efter en kurs hos oss.

Så vad väntar du på? In och chatta med din blivande styrelsekompis Chat GPT. ■

> **”Jag föreslår att alla i styrelsen har tillgång till tjänsten i sin mobil”**



André Andersson tror att AI kommer att vara integrerat i allting om 5 – 10 år. Alla datorer kommer att ha en egen ”hjärna” av något slag. Foto: adobestock.



Detta är Proptech

Proptech är hett. Property technology eller på svenska fastighetsteknik, öppnar upp många möjligheter till att utnyttja nya digitala tjänster. Och det handlar inte ”bara” om energieffektivisering. Det handlar också om att ta del av och utnyttja andras data och kunnande och själva dela sin data. Till exempel om vård i hemmet, coworking och energidelning.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

Carl Ståhle är digitaliseringsexpert hos Sveriges allmännytta med totalt en miljon lägenheter. Han menar att Proptech handlar mycket om de nya aktörer som erbjuder ny kunskap och hur man kan koppla upp dessa mot fastighetens nätverk.

– Det finns oändliga möjligheter och jättemånga som är duktiga på att sälja olika tjänster, säger han. Men man måste börja i sin egen data.

Grundförutsättningen för att man ska kunna ta del av dessa nya externa tjänster och digitala verktyg är att man har en trådlös uppkoppling i hela fastigheten, även i gemensamhetsutrymmen, trapphuset och på gården. Viktigt här är att det är ett standardiserat system, gärna i en branschstandard som ISO19650.

Sedan behöver man också kunna dela



> **När AI:n hade fått leka runt i systemet i några timmar skar den ner energiförbrukningen med 30 procent"**

data och säkra data. För att klara av detta; samla, hantera, dela, säkra, analysera och agera på data så måste man ha internet.

– Vi kan inte installera alla programvaror i vår källare på vår egen server, utan det gäller att kunna använda sig av externa tjänster, så kallade SaaS (Software as a service) tjänster. Vanliga exempel på detta är e-post, kalender och kontorsverktyg som exempel Microsoft Office 365.

– När det gäller val av system är BIM/alliance en jättebra aktör att hålla koll på, menar han. Vilka format är det som gäller, vilka krav ska vi ställa och hur arbetar vi med dessa standards? Det finns en guide om heter nationella riktlinjer som är bra att titta på. Man måste kravsätta på ett speciellt sätt så att man inte behöver uppfinna hjulet varje gång man ansluter en ny tjänst.

Traditionellt har vinsterna med digitalisering handlat mycket om energieffektivisering och styrning av ventilations, värme- och energisystem.

Men nu ser vi även andra möjligheter till vinster genom att vi kan vara en del av ett större sammanhang. Vi kan dela energi med grannarna, skapa möjligheter för Coworking, ersätta en shoppingupplevelse med leveransboxar vid hemmet, installera laddstolpar och använda bilbatterier för lagring. Extern data som exempelvis väderdata kan bidra till ett effektivare värmestyrning.



Carl Ståhle är digitaliseringsexpert hos Sveriges allmännytta med totalt en miljon lägenheter.
Foto: Sveriges allmänytta

Ett område där det händer mycket är också inom vård och omsorg i hemmet. SKR, Sveriges kommuner och regioner skriver i sin rapport ”Hemmet – platsen för framtidens vård och omsorg med stöd av digitala tjänster och produkter”, att en övergripande inriktning hos regioner och kommuner är att vård och omsorg i allt större omfattning ska ske i hemmet.

Det handlar till exempel om digitala tjänster som innehåller appar och/eller hårdvara som hjälper individer med kroniska sjukdomar att bättre hantera sin sjukdom. Det kan också handla om sensorer som möjliggör för vårdgivare att hålla patienter under uppsikt på distans eller om behandlingsstöd för att lotsa en patient mellan behandlingar.

En utveckling som kommer att kräva säkra uppkopplingar och 5G-teknik. Liksom en robust elförsörjning i fastigheten. Till exempel tillgång till batterier om strömförsörjningen avbryts.

Det finns givetvis flera utmaningar med Proptech, utveckling går snabbt och det krävs korta payoff-tider. Vi har traditionellt förvaltat en byggnad ekonomiskt och tekniskt, dvs rent fysiskt. Nu har vi ett nytt område - digital förvaltning – hur tar jag hand om min data? Hur säkerställer jag att den stämmer, att jag kan dela den, att ingen kan hacka mig? Det är en helt ny nisch i sig.

> **Grunden är att infrastrukturen är på plats"**

Här behöver vi en ny typ av förvaltare, kalla det datasamordnare. Den kommer att bli en lika viktig del i en fastighetsförvaltning och i driften framåt för alla fastighetsägare, även brf:er.

Carl Ståhle förklarar att det första steget för en brf är att först utgå från de boendes behov.

Oftast är de mer digitaliserade än vad föreningen är. De kräver information och att få digital tillgång till den.

Trådlös uppkoppling i hela fastigheten för alla, i alla utrymmena, då kan man koppla på nya fastighetstjänster. Då är det heller inget problem att installera sensorer. Men grunden är att infrastrukturen är på plats. Viktigt att tänka på att använda sig av rätt standards, som 4G eller 5G.

– Vi har en del gammal teknik som kommer att finnas kvar och som fungerar bra, vattenmätare som skickar data en gång i timmen, enkelt driftsäkert och billigt. Men vi kräver snabbare uppkopplingar för exempelvis TV som bra wifi, säger han.

Idag har alla egna routrar, men har jag en starkare än grannen stör jag ut hen. Han anser att fastighetsägaren bör samköra allas routrar. Då optimeras systemet, både ur användnings- och energiperspektiv.

Sedan har vi denna magiska förkortning AI.

– AI kan ju bli en enorm tillgång, men vill du dela all data med hela världen? Enorma möjligheter dock. Tänk att få ta del av hela Sveriges brf:ers kunskaper. Ju fler som bidrar, desto bättre kvalitet. Alla bidrar och alla gynnas, både bättre och mer tillgänglighet, säger han.

Carl Ståhle avslutar med ett talande exempel kring AI:s potential.

– En av våra medlemmar kopplade upp en byggnad, skapade en enkel algoritm. kopplade på automatisering på ventilation, värme, el samt fönster och dörrar. När AI:n hade fått leka runt i systemet i några timmar skar den ner energiförbrukningen med 30 procent. Men det innebar att den öppnade och stängde fönster, dörrar och ventilationsschakt på ett sätt som vi inte kunnat göra förut eller ens förstå hur det hängde ihop. Kanske inte det bästa för de boende men väldigt bra för energiförbrukningen. ■

Ekerö Bygg AB
Etabl. 1964
Byggt på förtroende sedan 1964






Försäkringsskador | Kontorsanpassning | Fastighetsrelaterade tjänster Renovering | Ombyggnad & tillbyggnad | Lokalanpassningar

Byggföretagen KMA-certifierad
info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se

Det här sparar en av våra kunder.

En förening i Stockholm med 127 st lägenheter åstadkommer energieffektivisering och ökat investeringsutrymme genom att återvinna värmen i sitt spillvatten. Här är resultatet:

270 MWh/år
Återvunnen energi

26 %
Energibesparing

350 TSEK
Besparing år 1

7,7 MSEK
Finansiell hävstång tack vare minskade driftkostnader

Hur kan vi nå så bra resultat?

15-30 % av all värme lämnar en byggnad via spillvattnet. Vi kan återvinna minst 90 % av den. Vår lösning är byggd på världsledande teknik, är underhållsfri och har lång livslängd. Scanna QR-koden till höger och lär dig mer om hur er förening kan spara energi och minska kostnader.

Ecoclime Group energieffektiviserar större flerfamiljshus och kommersiella fastigheter med egenutvecklad och patenterad teknik. Vi hjälper fastighetsägare ta kontroll över energiflöden som förbättrar driftkostnader, ökar fastighetsvärdet och minskar klimatpåverkan.

ecoclime

ecoclime.se



Vi hjälper er med hela processen:

- Bygglovsansökan & ritningar
- Upprätta avtal mellan förening och boende
- Kontakt och support till styrelse och boende
- Montage, eftermarknad & service

Till oss vänder ni er när:

- Endast en medlem vill glasa in sin balkong
- Några medlemmar vill glasa in sina balkonger
- Hela föreningen vill glasa in balkongerna
- Vid renoveringsprojekt

Balkonginglasningar för BRFer och dess medlemmar

Besök något av våra showroom

Lumon Stockholm: Fredsforsstigen 22-24, Bromma
Lumon Västra Götaland: Industrivägen 4, Sävedalen
Lumon Skåne: Flygledaregatan 5, Malmö

Få en kostnadsfri offert för er BRF

Vi kommer ut till er BRF och gör beräkningar som mynnar ut i en kostnadsfri offert er BRF och era medlemmar
Skanna QR-koden för att be om en offert

Mer utrymme för livet
www.lumon.se

Tel: 010-150 21 00
kunderservice@lumon.com

LUMON®

Krav på att sortera rätt

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Avfall är guld. Att slänga allt i restavfallet är en dyr och dålig idé. Det är hög tid för bostadsrättsföreningarna att skapa utrymme för avfallssortering. Det är inte längre ok att betrakta allt som restavfall som körs direkt till värmeverket.

Sverige är bra på att återvinna avfall. En viktig del av vår avfallshantering har varit att återvinna sopor för att producera värme och el. Fjärrvärmeverken ger effektiv el-och värmeproduktion, men det är inte bästa sätter att hantera hushållssopor, säger Anna-Carin Gripwall på Avfall Sverige.

Nu håller Sverige på att ställa om sin avfallshantering mot ännu mer materialåtervinning. Några steg har tagits och flera är på gång.



2025 blir det lag på att textilier ska sorteras ut för återbruk eller återvinning"



Anonyma sopsäckar med diverse avfall är ett minne blott.

Insamling av matavfall är obligatoriskt sedan den 1 januari 2024. Då tog kommunerna också över ansvaret för insamlingen av förpackningar, men det är fortfarande producenterna som betalar för insamlingen och återvinning. Senast den 1 januari 2027 ska alla kommuner ha infört fastighetsnära insamling. Då ska vartenda flerfamiljshus och varje villa ha insamlingskärl för närsortering i källaren eller runt knuten. Många har redan gjort det och övergången sker successivt.

Redan 2025 är det slut med att slänga trasiga tröjor i restavfallet. Då blir det lag på att textilier ska sorteras ut för återbruk eller återvinning. Kommunen kommer då att organisera insamling. På många platser kommer man säkert att samarbeta med organisationer som Myrorna eller Human Bridge. Textilier från hushåll har varit kommunernas ansvar i många år, men det nya är att man inte längre får lägga dem i resavfallet.

– Egentligen kommer åtgärderna i lite fel ordning. Inom EU pågår diskussioner om att införa ett producentansvar för textilier, men detta ligger troligen några år bort. Därför är det ingen idé att kommunerna skapar en stor välutvecklad infrastruktur om producenterna sedan ska bygga en ny infrastruktur, säger Anna -Carin Gripwall.



Ju mer som sorteras ut, desto lägre blir avgiften, så det är en god affär för föreningen.

Inom många bostadsrättsföreningar funderar man över hur man ska få plats med sopsorteringen. Vad kommer nya miljörum att kosta? Behöver vi höja avgiften? En annan oro är om bio-avfallet kommer att locka råttor.

Anna-Carin Gripwall vill lugna föreningarna. Att slänga osorterat restavfall är förenat med en kostnad medan källsorteringen av förpackningar ska bekostas av producentansvaret. Ju mer som sorteras ut, desto lägre blir avgiften, så det är en god affär för föreningen och hushållen att sortera. Hygienfrågan behöver föreningarna ta på allvar.

– Se till att soprummet är väl belyst, rent och snyggt så att det känns ok att stå där och sortera. Har man bra kärl med lock ska inte råttorna kunna komma till. De lockas om man tappar eller spiller, säger hon och påminner om det kriminologer kallar ”broken window syndrom”. En trasig ruta indikerar förfall och när det väl börjat se skräpigt och trist ut bryr sig människorna inte om att hålla snyggt.

Anna-Carin Gripwall framhåller att det bästa sättet att spara både på miljön och ekonomin är att minska mängden avfall, dvs. att vi tänker lite kring hur vi kan konsumera mer hållbart. Tydligaste exemplet är väl att vi äter upp maten, men också att vi använder våra prylar tills de ”tar slut”, att vi ger de vidare till någon annan som kan behöva skjortan vi tröttnat på, eller att vi lagar skärmen på mobilen som gått i golvet.

– Att ta vara på och vårda det man äger är win-win för både miljön och plånboken, säger hon. ■

aeroseal®

Kostnadseffektiv tätning av ventilationskanaler. Från insidan.

AEROSEAL sparar på energiåtgång och uppvärmningskostnad. Dessutom bidrar metoden till ett mindre klimatavtryck.

Tekniken är snabb, kostnadseffektiv, miljövänlig och utan rivning.

En möjlighet för bostadsrättsföreningen att verkligen se om sitt hus!

Läs mer på www.roranalysisverige.se

RÖRANALYS I SVERIGE

08-599 098 00 • info@roranalysisverige.se • www.roranalysisverige.se



FRAMTIDENS MAT:

Potatisen ligger illa till

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** ADOBESTOCK

Vad äter vi i framtiden? Blir det insekter eller kanske bara tabletter? Svar på tal har Richard Tellström, docent i måltidskunskap, författare, matkulturell expert på Lantbruksuniversitetet och som har medverkat i TV:s programserie ”Historieätarna”. Vad ligger på tallriken om 50 år? Vad försvinner och inte? Potatisen ligger illa till.

Sådana här framtida nya matkulturer brukar uppstå efter kriser och det är ekonomiska, politiska och värderingsmässiga kriser senast var under 90-talet när Sverige går med i EU, den höga räntan, bankerna som gick omkull, det gamla folkhemmet går i graven och då blir det en ny matkultur som är omöjlig att förutsäga något om. Man vet bara att människor inte vill återvända till tiden före krisen.

Nu har vi en ekonomisk kris som vi börjar jobba oss igenom med inflation räntor som gått upp, mindre ekonomiska resurser, krig i Europa och den stora pandemin – den lever fortfarande.

Politik, ekonomi och värderingsskifte brukar föra med sig ny matkultur. Vi vill inte återvända till 2000- och 2010-talet. Gäller det också några specifika maträtter?

– Jag har gjort försök analysera om det finns några men det går inte. Ta kebabpizzan som kom under 90-talet och är cross-over- matlagning och 90-talets svar på cross-over, vi hittar på tacopaj och laxpasta med thaismak.

”Vi inne i den fjärde vegovågen sedan 1880-talet”

– Då frågar jag mig hur långt tid i förväg hade jag kunnat se de här. De bara uppstår eller de fäster vid tidsandan. Vad kommer att fästa 90-talets postmodernitet, blir det rullkorv på bensinstationerna? Kommer det att slå eller inte att introducera något. Kring år 2000 kommer en drickyoghurt med skruvkork – den lanserades första gången 25 år tidigare men den slår inte eftersom tidsanandan är fel. Det krävs ett värderingsskifte för att den ska kunna säljas, bl.a. att det är ok att gå ”omkring och halsa”. När jag växte upp under 60-talet ansågs det vara synnerligen ouppfostrat, det var bara ölgubbar som halsade men det har skett en förändring, idag kan man gå och dricka en mugg kaffe utan att någon höjer på ögonbrynen.

Lutar inte trenden mot det vegetariska och/eller stekta insekter på tallriken?

– Insekterna kan vi ta först och jag säger troligtvis inte och skälet till det är att det finns få tillfällen i vår historia vad gäller introduktion av nya livsmedel som slagit igenom. Det finns egentligen bara två produkter, den ena är potatis och det andra är sushi för vi har aldrig ätit rå fisk i Sverige. Sushi kom under sent



Richard Tellström, docent i måltidskunskap, författare, matkulturell expert på Lantbruksuniversitetet som har medverkat i TV:s programserie ”Historieätarna”. Foto: Thomas Szandra.



Matkulturen är på väg att gå över från tvåhands- till enhandsfattning. Alltså från kniv och gaffel till att man slevar i sig maten med sked eller gaffel. Det är för att man ska ha andra handen fri för mobilen så att man kan scrolla i den.

> **Sushi kom under sent 70-tal men det slår först år 1990 och det får räknas som väldigt snabbt"**



70-tal men det slår först år 1990 och det får räknas som väldigt snabbt.

– Jag är även tveksam till det vegetariska eftersom det var 2010-talets stora matidé och stora matidéer överlever inte trots detta är vi inne i den fjärde vegovågen sedan 1880-talet när den första mattas av och slutar för att sedan återkomma.

Enligt Richard serveras det mindre med potatis i skolorna, ungefär en gång i veckan, och betydligt mera av ris, pasta och tacos övriga dagar. Det är också en förändring vad gäller bordsskicket. Matkulturen är på väg att gå över från tvåhands- till enhandsfattning. Alltså från kniv och gaffel till att man slevar i sig maten med sked eller gaffel och äter mat som är sönderskuren från början som till exempel en biff i småbitar som man sticker in i munnen. Det är för att man ska ha andra handen fri för mobilen så att man kan scrolla i den.

Middagar och mat har väl ändå en stor social betydelse?
– Ja, men det blir mer vanligt att man äter bredvid varandra än med varandra.

Skiljer sig ovan om man är en familj, har en partner eller är ensamstående?
– Ja, är man ensamstående är nog enhandsfattningen ännu vanligare än i en familj men eftersom maträtterna går mot sönderskuret och wokat och liknande är rörelsen över mot enhandsätande. Man äter färre klassiska maträtter med kött eller fisk, grönsaker och potatis som man sätter ihop i en tugga med kniv och gaffel. Det sättet att äta kommer att försvinna.



Själv äter Rickard Tellström allra helst fläsk med löksås med kokt potatis - en hotad rätt? Foto Annika Gerendas

Vad kommer att bli extremt exklusivt?
-Det är ganska stabilt och sträcker sig över lång tid; hummer, kaviar, champagne, filékött, grädde, bearnaisesås, fett har högre status.

Mycket handlar om timing, förändring och nya värderingar. Om ICA presenterar tio nya produkter räknar de med att åtta av dem misslyckas på marknaden.

Vad äter du helst själv?
Fläsk med löksås – det är världens godaste maträtt tillsammans med kokt potatis! ■



Före, Alpstigen, Stocksund.



Färdigställt, Alpstigen, Stocksund.

Du får ett perfekt tak med lång livslängd.

Vikten av ett korrekt lagt tak

Ett tätt och korrekt lagt tak skyddar fastighet och egendom från snö och regn vilket gör att man slipper läckage och dyra reparationskostnader som fukt och mögelskador kan föra med sig. Ett gammalt tak eller ett tak som inte är korrekt lagt från början kan orsaka dessa skador, därför är det viktigt att regelbundet se över det gamla taket så man upptäcker fel innan skadorna är allt för omfattande.

Om DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning har gått i arv i tre generationer. Vi är proffs på omläggning av tak med tegel/betongpannor med tillhörande plåtdetaljer och har många goda referenser från kunder i Stockholm. Vår långa erfarenhet i takbranschen, vårt genuina intresse för hantverket och förvaltning av våra kunskaper har resulterat i att vi är ett prisvinnande takföretag med Tusentals nöjda kunder. Vi använder oss av ett kvalitetssystem som säkerställer största noggrannhet så att våra kunder kan känna sig trygga med ett tak fritt från läckage som håller i många år framöver.

Tidplan

Noggrann planering, många års erfarenheter av större entreprenader och tydliga organisatoriska rutiner gör att vi håller tidplanen och oftast färdigställer arbeten inklusive besiktning innan den uppsatta tidplanen.

Säkerhet

Vi tar säkerhet på allra största allvar. När man arbetar på hög höjd är det av största vikt att man tänker på säkerheten, både för de som arbetar på taket och för de förbipasserande. Inför varje projekt planeras arbetet för hög säkerhet och en objektsanpassad arbetsmiljöplan upprättas. Varje vecka inspekteras arbetsplatsen under pågående arbete så att säkerheten bibehålls.



Hur får du ett tätt tak som håller länge?

Kontakta oss på DM TAK så bokar vi en tid där en av våra offertskrivare kommer på ett platsbesök på ert tak, gör en noggrann undersökning och tar mått. Ni får sedan en detaljerad offert som är specificerad efter de behov som ditt tak har för de långsiktigt mest ekonomiska åtgärderna. Under arbetets gång så kommer ni ha löpande kontakt med arbetsledare som regelbundet informerar er om arbetet och svarar på eventuella frågor. Arbetsledarna på DM TAK har hög teknisk kompetens, varje vecka under pågående arbete inspekterar de kvalitén enligt vår 147 punkters checklista och egenproducerade instruktionsvideos där vår exakta standard visas i detalj. På så vis uppnår vi alltid 100 % DM TAK-standard och godtyckligheter undviks. När arbetet är färdigställt utan anmärkningar lämnar vi över dokumentation och underhållsanvisningar. Efter det så kan ni njuta av ett korrekt lagt tak som kommer hålla i många år framöver.

DM TAK

Kontakta oss nu och få en kompetent inspektion av ditt tak och en detaljerad offert kostnadsfritt!

08-604 74 45



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

Ansvarsgränsen mellan boende och föreningen

I vår förening planerar vi att skriva om våra stadgar så att medlemmen ansvarar för alla skador som kommer från dennes lägenhet. Det skulle till exempel betyda att han får stå för vattenskador som beror på att han kopplat in sin diskmaskin felaktigt eller att den som han anlitat för att göra det har gjort ett dåligt jobb. Som det är idag krävs det att vi kan bevisa att skadan beror på en vårdslöshet, men med denna skrivning hoppas vi kunna komma ifrån det. I dagsläget får ju föreningen alltid bekosta fuktutredning och utrivning och det tycker vi är fel.

En sådan skrivning i stadgarna måste jag avråda från och det av två skäl: för det första skulle det strida mot Bostadsrättslagen och av den anledningen vara ogiltig. För det andra så skulle medlemmen i fråga inte ha något försäkringsskydd genom sin hemförsäkring för ett sådant strikt skadeståndsansvar och därför behöva betala skadorna ur egen ficka.

Medlemmen har ett långtgående underhålls- och reparationsansvar för skador i sin lägenhet enligt Bostadsrättslagen. Utöver Bostadsrättslagen kan detta ansvar preciseras ytterligare i föreningens stadgar. Men Bostadsrättslagen är tvingande till medlemmens fördel, vilket betyder att föreningens stadgar aldrig får skrivas strängare än vad Bostadsrättslagen medger. Att skriva in ett strikt ansvar för alla skador som härrör från medlemmens lägenhet står definitivt i strid med Bostadsrättslagen och därför skulle en sådan skrivning anses vara ogiltig.

En medlem kan bli ersättningsskyldig för skador på två, helt olika, grunder. Den första är på grund av den underhållsskyldighet för skador på sin lägenhet som följer av Bostadsrättslagens regler och föreningens stadgar. Observera att denna underhållsskyldighet endast gäller för skador inne i lägenheten och inte för de eventuella följdskador som uppstår i husets stomme eller i grannens lägenhet!

För att medlemmen ska ha ett ansvar även för dessa kostnader krävs den andra grunden, nämligen att han har ett skadeståndsansvar för det inträffade. Enligt gällande skadeståndsrätt har man ett skadeståndsansvar om man har orsakat skada för någon annan genom vårdslöshet eller försumlighet. Observera också att det krävs egen vårdslöshet för skadeståndsansvar, inte att den hantverkare man anlitat har varit vårdslös. Om en anlitad hantverkare eller entreprenör orsakar en skada för föreningen genom vårdslöshet eller bristande fackmannamässighet så har denne ett eget skadeståndsansvar och både drabbade medlemmar och föreningen kan vända sig mot denne för att få ersättning för sina skador. Föreningen kan alltså inte få sådan ersättning från medlemmen och låta denne föra kravet vidare till sin anlitade entreprenör. Däremot kan medlemmen ha ett eget skadeståndsansvar om han varit vårdslös i sitt val av entreprenör, det vill säga anlitat någon som inte har rätt kompetens för att utföra jobbet på ett fackmannamässigt sätt.

Om medlemmen själv orsakar en skada genom att till exempel installera sin diskmaskin på ett felaktigt sätt så blir han skadeståndsskyldig. Han kan då ta hjälp av sin hemförsäkring för att bemöta och hantera ett sådant krav. Hemförsäkringen innehåller nämligen ett ansvarsmoment som innebär att om man har ett skadeståndsansvar enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler så kan ersättning till den skadelidande lämnas ur försäkringen. Däremot gäller inte hemförsäkringens ansvarsmoment om medlemmen själv har tagit på sig ett ansvar, utöver gällande skadeståndsrätt. Om föreningens stadgar skulle innebära att medlemmen ska anses vara ansvarig, trots att han inte varit vårdslös, gäller således inte hemförsäkringen för detta. ■

Det moderna måleriföretaget med tradition



Olofssons Måleri är ett familjeföretag med säte i Vällingby som sedan 1985 utfört diverse måleritjänster, alltid med stor kunskap och trygghet i ryggen. Med mottot att alltid göra ett högkvalitativt arbete som ger nöjda och lojala kunder. Vi utför alla typer av måleritjänster och målningsarbeten och tar oss an projekt inom ett brett spektrum. Allt ifrån nyproduktion och lägenhetsrenoveringar, till ommålning av puts- och träfasader, samt trapphus.

- **Trapphusmålning**
- **Trapphusrenovering**
- **Fasadmålning**
- **Fönsterrenovering**
- **Lägenhetsmålning**
- **Totalentreprenad**

info@olofssonsmaleri.se
www.olofssonsmaleri.se
Tel:08-87 40 70 alt. 070-717 18 73

olofssons MÅLERI

Nya lagar om sopsortering!

SopHia Miljösystem
STOCKHOLM - GÖTEBORG - MALMÖ

SopHia Miljösystem hjälper er att anpassa soprummen och spara pengar med optimerad sortering!

- Anpassade sopsorteringssystem
- Behåll era sopnedkast med SopHia
- Renovering av soprum
- Lukt och Luftrening
- Anpassade transporthissar för kärl
- Trapphissar
- Ramper
- Kärl
- Sanering



Sophia Miljösystem
Stockholm, Göteborg, Malmö
+46 708 281 007

info@sophiamiljosystem.se
www.sophiamiljosystem.se

PREMIUMKLUBBEN

– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

Som Premiummedlem i Borätt forum får ni tillgång till erbjudanden och förmåner från våra partners. Alltifrån digitala energilösningar till måleri, renovering, juridik och brandsäkerhet. Du får även tillgång till vår tidning, kostnadsfria digitala utbildningar samt rådgivning och support till rabatterade priser.

SopHia Miljösystem

JUST NU erbjuder SopHia Miljösystem en GRATIS besiktning av ert nuvarande system för att kontrollera möjligheterna att installera SopHia källsorteringssystem i just er fastighet!

CLEANFRESH

Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.

LUMON

Vi erbjuder samarbetsavtal där vi hjälper er genom varje steg; från att välja rätt typ av inglasning, till att ansöka om bygglov och montera inglasningarna enligt Boverkets och Balkongföreningens riktlinjer.

STORHOLMEN förvaltning

Storholmen Förvaltning en flexibel brf förvaltare. Vi bygger vår förvaltning baserat på egen forskning och vi är branschens utmanare.

olofssons MÅLERI

Olofssons Måleri är ett komplett måleri med mer än 30 års erfarenhet. Vi erbjuder kostnadsfri färgsättning när kontrakt skrivs vid trapphusmålning eller fasadrenovering.

DM TAK

Vi erbjuder en kostnadsfri taköversyn! DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning gått i arv från takläggare till takläggare i tre generationer.

AEGIR

Vår lösning rengör rörsystem, skyddar mot korrosion samt utrotar legionella. Vi erbjuder en rabatt på 8% vid beställningar av våra produkter och tjänster. Ange kod: 888777 vid beställning.

ANDRÉS MÅLERI GOLV BYGG

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

ecoclime

Vi är en helhetsleverantör som hjälper kunder att minska energianvändningen i sina fastigheter. Genom en kombination av unika tekniska lösningar och ledande tjänster gör vi fastigheter smarta, återvinner spillvärme & nyttjar förnybara energikällor.

iLOQ Life made limitless.

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

ANEO

Få 50 % rabatt! Teckna ett avtal med oss under 2024 för att ta del av erbjudandet. Ange koden "Borätt" och få 50 % rabatt de första sex månaderna.

Electrolux PROFESSIONAL

Vi utför energibesiktningar och hjälper er med rätt utrustning för er förening ska få så låga driftskostnader som möjligt. Med professionella maskiner, serviceavtal, och projektering är vi din partner i vått och torrt.

Ekerö Bygg AB
Etabl. 1964

Ekerö Bygg utför sedan 80-talet skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare. Vi utför även Renovering- Om och Tillbyggnader (ROT).

SEB

På SEB får du tillgång till rådgivare som specialiserat sig på bostadsrätts-föreningar. Vi erbjuder skräddarsydda finansieringslösningar med flexibla amorteringsplaner.

induf

Svensk representant för Rust-Oleum® Europe - högkvalitativa färgprodukter för industriellt skydd och underhåll. Leverantör av Noxyde® - ledande produkt för renovering av plåttak.

Tullinge Elektriska AB

Vi ger Brf:er 20% rabatt på offert gällande el-besiktning av allmänna ytor inom föreningen, det så kallade kontrollprogrammet. (Föreningen är numera skyldiga att ha koll på detta).

BRANDKONTORET

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

DAHL

Vi är Sveriges ledande VVS-grossist och vår verksamhet omfattar även Mark & VA, Industri, Fastighet och Kyla. Ange ert medlemsnummer i Borätt Forum. e-post: fastighetspoolen@dahl.se Telefon: 020 -30 40 50

GR AVLOPPSRENSNING

Borätts forums medlemmar får 1 rörinspektion (max 2 tim) i samband med en stamspolning/underhållsspolning. Tel: 08-795 7510
E-post: rolf@gr-avloppsrensning.nu

every

EVERY AB erbjuder 15% rabatt på beställning av en fastighetsbesiktning.

Fixit!

10% rabatt Fixit! Vi gör det du själv skulle kunna göra men som du inte vill, har tid eller orkar göra själv. Ange er medlemsnummer i Borätt Forum. Kontakt www.s-fixit.se 0771-786 746 fixit@storholmen.se

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

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

Checkit Health Care
Hjärt-lungräddning.se

Vi hjälper er att hjärtsäkra er BRF med hjärtstartare & utbildning. Vi erbjuder hjärtstartare & larmat skåp, försäkring ingår under första året.

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

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

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB
Part of VESTUM

GW Asfalt levererar helhetslösningar inom asfalt och alla mark- och tätskiktsarbeten med specialinriktning på att renovera innergårdar i Stockholm.

RÖRANALYS
I SVERIGE

Vi strävar efter kvalité i varje utförd tjänst - liten som stor - och kunden ska alltid känna trygghet med oss. Vi har ett brett tjänsteutbud för underhåll och renovering av fastigheter.

Frågor och svar

Att slippa fastna i svårbesvarade frågeställningar är ett utmärkt sätt att effektivisera styrelsearbetet. Ställ frågorna till Borätt forum så får ni svar.

FRÅGA: Vi har nyligen stängt ner sopnedkastet och byggt moloker. Vi har nu problem för att de boende klarar inte av att sortera soporna hemma och lägga i molokerna som är klart skyltade. Vad ska vi göra?

Svar: Det är ett vanligt förekommande problem i de flesta föreningar, vilket har blivit extra tydligt nu med den nya lagstiftningen gällande sortering av matavfall. Det vi tidigare har rekommenderat till föreningar är att gå ut med information och eventuella instruktionsblad som visar hur man sorterar rätt.

/Linus Skantz Storholmen Förvaltning

FRÅGA: Min fråga är om medlemmarna har rätt att kräva röstning om en motion som styrelsen önskar avslå? Vem har sista ordet?

Svar: Stämman har sista ordet kring motionen. Stämmoordförande bör låta motionären presentera motionen på stämman om personen önskar det och i samband med det kan även styrelsen redogöra för varför ni rekommenderar att avslå den.

/ Therese Sandström Borätt forum juridik

FRÅGA: Kan föreningen ta ut en avgift för de som hyr ut i andrahand?

Svar: Lagen medger att föreningen har rätt att ta ut en avgift av medlemmen när denne hyr ut sin lägenhet i andra hand. Maxbeloppet är 10% av gällande basbelopp per år. Men för att föreningen ska få göra det så måste det anges i föreningens stadgar. Om det inte står i stadgarna, så får föreningen alltså inte ta ut någon avgift av medlemmen.

/Elisabeth Dansk, Borätt forum

FRÅGA: Vi i styrelsen har en fråga angående två före detta medlemmar som inte har gjort en adressändring när de flyttade härifrån, trots påtryckningar från styrelsen. Min fråga är om styrelsen kan göra något för att de inte ska vara skrivna i vår förening?

Svar: Det finns egentligen inte något som ni i styrelsen kan göra i denna fråga mer än att ni kan uppmana nuvarande bostadsrättsinnehavare till de berörda bostäderna att gå in på Skatteverket och anmäla detta.

/Therese Sandström Borätt forum juridik

FRÅGA: Vid nästa årsstämma måste två nya medlemmar väljas in till vår styrelse. Valberedningen får uppdraget att sondera för att finna lämpliga kandidater. Måste valberedningen fråga alla brf-medlemmar om de kan tänka sig styrelseuppdrag, eller kan de välja ut vissa, som de anser vara lämpliga?

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

/Jacob Bellstam Borätt forum teknik

VÅRA EXPERTER

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

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?

Presto
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?

Belfor
Svarar på frågor om både den akuta delen och reparationen av alla typer av skador.

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

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

Checkit Health Care
Kan ni rädda liv vid hjärtstopp i er brf? Vi har expertkunskapen.

iLOQ
Svarar på frågor om digitala låssystem och hur du säkert och smidigt hanterar alla behörigheter.

Andrés Måleri
Svarar på frågor om fönstermålning, fönsterrenovering, fasadmålning, lägenhetsmålning och trapphusmålning.

Röranalys
Vi strävar efter kvalité i varje utförd tjänst - liten som stor - och kunden ska alltid känna trygghet med oss. Vi har ett brett tjänsteutbud för underhåll och renovering av fastigheter.

Tullinge el
Vi ger Brf:er 20% rabatt på offert gällande el-besiktning av allmänna ytor inom föreningen, det så kallade kontrollprogrammet.

Ecoclime
Vi är en helhetsleverantör som hjälper kunder att minska energianvändningen i sina fastigheter.

Olofssons måleri
Olofssons Måleri är ett komplett måleri med mer än 30 års erfarenhet

Frakka
Vi utför bland annat stambyte, takrenovering, fasadrenovering, balkongrenovering och fönsterrenovering.

Electrolux
Vi utför energibesiktningar och hjälper er med rätt utrustning för er förening ska få så låga driftskostnader som möjligt. Med professionella maskiner, serviceavtal, och projektering är vi din partner i vått och torrt.

GO Revision
Go Revision är ett viktigt verktyg för att bygga starka företag, men som revisorer kan vi hjälpa dig med så mycket mer i form av rådgivning, analyser, prognoser m m. Hör av dig så berättar vi mer!

Lumon
Vi erbjuder samarbetsavtal där vi hjälper er genom varje steg i processen; från att välja rätt typ av inglasning och upprätta avtal mellan er och lägenhetsinnehavarna, till att ansöka om bygglov och montering.

Miele
Miele är ett konsumentföretag som arbetar med vitvaror men som också har en professionell del, där vi bland annat arbetar med att förse brf:er med utrustning till tvättstugan. Vi har ett brett spann av produkter och därmed även kunder.

Every AB
VERY AB erbjuder 15% rabatt på beställning av en fastighets besiktning.

Storholmen projekt
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Sehedtresson
SEHED Tresson är en totalleverantör av utvändiga arbeten på fastigheter; vi renoverar, reparerar och skapar nytt. Vi erbjuder allt inom fasader, fönster, balkonger, tak, solceller och utvändigt måleri. Vi arbetar med ROT-projekt såväl som nyproduktion.

Ekerö Bygg
Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

DAGS FÖR STAMBYTE?



GRATIS KONSULTATION!*

08-22 33 90
info@frakka.se

**Gäller fastighetsägare i Stockholms-området*

Efter **90 STAMBYTEN** vågar vi kalla oss **STAMBYTESEXPERTER!**

Hur gör man under stambytet med badrum som redan har renoverats?
Hur vet man om byggföretaget klarar att genomföra projektet?
Hur tar man fram ett, för projektet, korrekt avtal?

Vi har svaren på era frågor!

Vi sysslar även med *fasader*, *tak*, *balkonger* och *fönster*!

VÅRA KUNDER SÄGER:

"Vi har anlitat Frakka vid stambyte och vid fasadrenovering, med byte av balkonger. Båda uppdragen sköttes exemplariskt."

Tommy Ekman, BRF Söderby

KUNDPERSPEKTIV (GRATIS KONSULTATION)

Vi är alltid lyhörda inför våra kunders krav och önskemål och vi brinner för att göra livet enklare för er som är beställare av stambyten och andra renoveringar. Vi erbjuder därför, bland annat, gratis inledande konsultation.*

VI ÄR OBEROENDE OCH FÖRETRÄDER ER

Ibland kommer era önskemål att stå i strid med andra parters intressen i stambytesprojekt. Det är därför viktigt att ni, som beställare, har en kunnig och oberoende fastighetskonsult som företräder era intressen. Vi på Frakka är helt oberoende och kommer att vägleda er vid avtalsskrivningar och eventuella tvister.

VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV

Vår flexibilitet innebär att vi kan arbeta effektivt på det sätt som passar just er. Vi erbjuder till exempel både fasta arvoden och/eller löpande fakturering då vi vet att våra kunder har olika preferenser.

*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län

08-22 33 90 info@frakka.se www.frakka.se

Frakka ab



Så vill ungdomar bo

Vad önskar sig ungdomar kring sitt framtida boende? Strategibyrå Quattroporte har ställt frågan till ungdomar i gymnasieåldern runt om i Sverige varje år sedan början på 00-talet. Svaren idag både överraskar och oroar.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

På frågan om vad som är allra viktigast för ungdomarna och deras framtida boende tvekar inte Peter Majanen, vd på Quattroporte, en sekund.

– Säkerhet och trygghet. Det står ut allra mest. Ungdomar känner behov av att bo i ett område där man inte behöver vara otrygg. Det kan innebära olika saker, allt ifrån att det finns gott om poliser eller vaktpersonal eller att det finns bra säkerhetssystem. Men det är ännu bättre om det finns någon slags gemenskap där man bor, att man känner varandra och har ett ansvar för boendet tillsammans, menar han.

Orsakerna till detta är säkert flera, men han menar att det har piskats upp en känsla av osäkerhet i hela samhället. Den trenden har pågått under hela 2000-talet. För 20 år sedan var trygghet knappt ens en fråga.

– Den framtida utmaningen blir att skapa trygga och säkra

områden utan att göra dem hermetiskt tillslutna och segregerade, säger han.

Intervjuerna visar också på att det finns en allt större acceptans att bo lite utanför städerna och citykärnan. Att bo en halvtimme utanför stan funkar. Ungdomarna är intresserade av att bo lite större än tidigare och ha möjlighet att göra fler saker i hemmet. Dock kan man tänka sig pruta ner på är köket som kan vara mindre, för man gillar inte att laga mat.

– Det får gärna vara en fin bostad, ett ”premiumboende”, något man kan ta bilder på och lägga ut på INSTA gram. Gärna klassisk arkitektur, tänk Stenstaden i centrala Stockholm, säger Peter Majanen.

Men hur är det med kollektivtanken frågar jag, något som man ju traditionellt förknippar med den yngre generationen.

– Vi såg en stark uppgång i intresset för kollektiva boendeformer innan Covid. Nu har intresset svalnat rejält. Liksom intresset för det ”gröna tänket”. Det både vi och andra ser är ju att generation Z är den mest materialistiska generationen som vi någonsin har sett.

Det hållbara kan verka vara betydelsefullt vid en första anblick, menar han, men gräver man djupare så är det lägre prioriterat än vad det generellt är bland dagens 40 – 50 åringar. Ett betydligt mindre fokus på hållbarhet och grönt tänk än för 10 – 15 år sedan.

– Många retar sig på Greta Thunberg, tycker att hon har saboterat deras uppväxt, säger han.

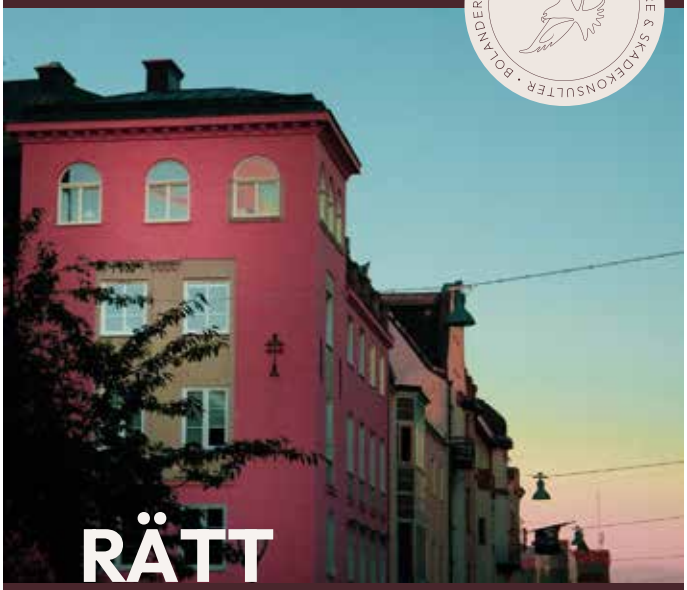
Men ungdomarna vill å andra sidan inte hamna i samma skuldfälla som sina föräldrar, de vill låna mindre. Något som kanske inte helt går i linje med drömmarna om ett tjusigt boende.

Att det gröna tänket ligger en bit ner på listan konfirmeras också att många ungdomar vill ha tillgång till en egen bil och ha plats för den intill sitt boende. Ytterligare en stor skillnad jämfört med 80- och 90-talisterna som inte alls var intresserade av att ha en bil.

Det här är en generation som vill shoppa mer än alla andra, menar han. Det vi äldre inte riktigt fattat är att det anarkistiska, upproriska beteendet idag inte är att vara grön, utan att konsumera. Precis som vanligt går den unga generationen på tvärs emot förväntningarna från de äldre generationerna.

– Mitt budskap till byggbolag och bostadsutvecklare, baserat på data, är att bygga större. Små och trånga bostäder gör att ungdomarna vill konsumera mer, resa mer, vilket kanske inte är det rätta med tanke på de utmaningar vi står inför. Den mesta oron finns faktiskt kring att få tag i en bostad, annars är man inte så oroad för framtiden, avslutar Peter Majanen. ■

Bolander & Co



RÄTT FÖRSÄKRAD?

Har det skett en skada?
Ska ni renovera fastigheten och vill vara säkra på att ni har rätt försäkringsskydd?
Har en vattenläcka från en lägenhet spridit sig till en annan?

Med över 50 års erfarenhet som försäkringsrådgivare och skadekonsulter hjälper vi våra kunder att hitta trygga och kostnadseffektiva försäkringslösningar.

Hos oss ingår alltid kostnadsfri rådgivning.

www.bolander.se
brf@bolander.se
018-56 71 00

GRÖNSKA bästa medicinen

Många människor tar en skogspromenad när de vill lugna sinnet och rensa tankarna. Nu finns det också forskningsbelägg för att grönska kring hemmet är kopplat till bättre psykisk hälsa i form av mindre uttag av antidepressiva läkemedel och mindre sömnbesvär.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Det är lite höst i luften. Ett varmt eftermiddagsljus silar ner genom trädkronorna där Borätts reporter och forskaren Cecilia Stenfors stämt möte vid en skog i Stockholmstrakten.
Cecilia Stenfors, docent vid psykologiska institutionen vid Stockholms universitet leder flera forskningsprojekt där man gjort studier på hur människor påverkas av att vistas i naturnära miljöer.

Hon har bland annat forskat på värdet av att hålla arbetsmöten utomhus, så det passar bra att ta en skogspromenad medan vi talar om naturens helande inverkan.

Nyligen publicerade Stenfors med kollegor studier som visar att mer grönska i den omedelbara miljön runt hemmet är kopplat till mindre uttag av antidepressiva läkemedel och bättre sömn. I andra nya studier har man även sett att mer frekventa naturvistelser var kopplat till bättre psykisk hälsa under pandemin.

–Att vistas i naturnära miljöer kan påverka välbefinnande och hälsa på flera sätt. Det är särskilt viktigt i hemmet som är platsen för vila, sömn och återhämtning, säger hon, medan vi följer den väl upptrampade stigen inåt skogen.

–I en studie vi gjorde för några år sedan i Malmö med bland annat Charlotte Petersson Troije i spetsen, undersökte vi former och effekter av att förlägga en del av kontorsarbetet utomhus. Vi fann att kontorsarbete utomhus hade flera positiva effekter, inklusive upplevelser av minskad stress, mental återhämtning och ökad kreativitet, säger hon.

I en annan studie hon gjort fann man att naturvistelser förbättrade arbetsminnesprestationen. Hon beskriver grönska som ett skyddande hölje runt bostäder. Ett hölje med många funktioner:

– Grönska kan ha en buffrande effekt. Det kan dämpa trafikbuller och ge bättre luftkvalitet. En grön transportsträcka separerad från motortrafik till exempelvis tunnelbanan, bussen eller skolan kan göra det mer attraktivt och trafiksäkert att gå eller cykla. Gröna platser som en gård eller en park kan också gynna sociala processer, likt ett socialt kitt – de blir platser för kravlösa möten, där man kan småprata med grannar, något som



Grönt är skönt. Träd och grönska kring bostaden stärker välbefinnandet.



kan stärka gemenskapen och tryggheten i grannskapet säger hon.

Men grönska ger också det forskarna kallar resiliens, alltså motståndskraft, mot klimatförändringar, framhåller Cecilia Stenfors. Träd skyddar mot värme och ökar luftfuktigheten, samtidigt som marken kan ta hand om stora regnmängder. Vidare bidrar vegetation och inte minst träd till upptag av koldioxid och inlagring av kol.

Här kommer vi in på de ekonomiska konsekvenserna av att bygga tätt och grönfattigt. För när husen omges av hårdgjorda ytor kan fastigheterna bli mer sårbara för både skyfall och värme. Cecilia Stenfors framhåller att klimatsäkerhet kan komma att bli en allt viktigare faktor när fastigheter värderas.

– I dag vill man bygga täta effektiva städer. Därför bygger man gärna precis invid stora vägar. Väl isolerade fasader och fönster kan göra att trafikbullret inte når in i lägenheterna, men så fort man öppnar fönster eller går ut bullrar det kraftigt. Det finns också tidigare exempel där marken blivit instabil när man avverkat skog intill trafikvägen.

Hon förordar i stället att man bevarar eller planterar träd eller skogspartier mellan bostäder och trafikerade vägar. Det kan bidra till en mer hållbar miljö på flera sätt.

Vi slår oss ner på ett mossigt stenblock i skogen och pratar om tidigare studier hon jobbat med som visade att barn som leker mer ute i naturen har lättare att koncentrera sig.

– Sådana här stora stenblock kan bli sjörövarskepp och slott och allt möjligt annat. Så det är viktigt att bevara riktig natur nära bostäder, framhåller hon.

Det finns vissa möjligheter att skydda bostadsnära naturvärden som exempelvis gamla träd i detaljplaner. Då krävs marklov för att få ta ner trädet även om det står på bostadsrättsföreningens gård eller en villaträdgård.

Det finns stor kunskap om hur mycket naturen betyder för människors välbefinnande, men andra intressen får ofta styra stadsplaneringen.

–Den skarpa förtätningen är inte bra för hälsan. Barn rör sig för lite i dag. Att kunna röra sig tryggt utomhus, cykla till skolan eller gå till kompisar själv är viktiga pusselbitar i att främja rörelse och utomhusvistelse. Det är centrala frågor i stadsplanering. Regleringar och ekonomiska perspektiv som är mer långsiktiga och inkluderar olika värden är mycket viktiga här, menar Cecilia Stenfors. ■

"Grönska kan ha en buffrande effekt"



Allt inkluderat i ett pris

Vi tar ett helhetsansvar för er laddanläggning och laddinfrastruktur

Vi sköter alla installationer samt drift och underhåll till ett fast månadspris

Ingen investering krävs från föreningen

Administrationsfritt

Vi tar hand om allt, från förberedelser av parkeringsplatser till fakturering och support till de boende

Teknisk trygghet

Vi optimerar er anläggning med en teknik som är framtidssäkrad och säkerställer smidig och pålitlig laddning för alla boende

Kontakta oss gärna för att höra mer!

E-post: **post.mobility@aneo.com**
Telefon: **08 527 003 50**

aneo.com/se/elbilsladdning



Förenkla Styrelsearbetet med SimpleSign – Din Digitala Partner för Smidig Avtalshantering

Att driva en bostadsrättsförening innebär ofta en tung administrativ börda med pappersarbete, kontrakt och mötesprotokoll. Med SimpleSign får er bostadsrättsförening ett digitalt verktyg som gör det enkelt att hantera allt detta på ett smidigt och säkert sätt.

Med SimpleSign kan ni skapa, skicka och signera dokument digitalt. På så sätt sparar ni tid och minskar krånglet med fysiska papper. Alla signaturer är juridiskt bindande och följer högsta säkerhetsstandard, vilket garanterar trygghet för både styrelsen och de boende.

Dessutom erbjuder SimpleSign smart avtalsbevakning, som gör det enkelt att hålla koll på alla viktiga avtalsdatum. Oavsett om det gäller utgående avtal som hyreskontrakt för föreningslokaler, eller inkommande leverantörsavtal för tjänster som fastighetsskötsel, snöröjning och bredbandsleverans så ser ni till att inget glöms bort. Med automatiska påminnelser kan ni vara säkra på att inga avtal förnyas eller löper ut utan att ni har full kontroll, vilket minimerar risken för obehagliga överraskningar och onödiga kostnader.

Plattformen är användarvänlig och anpassad för föreningar av alla storlekar, oavsett teknisk kompetens. Den ger er en tydlig överblick över alla dokument, pågående ärenden och signaturer som väntar – allt samlat på ett ställe, även för efterträdande styrelsemedlemmar. SimpleSign underlättar samarbetet i styrelsen, där alla kan granska och signera dokument som årsstämmoprotokoll, fullmakter eller boenderegler, oavsett var de befinner sig.

Är du nyfiken på hur SimpleSign kan underlätta för just er förening? Skanna QR-koden eller kontakta oss på 076-202 00 01 alt. e.weber@simplesign.se för att boka ett kort möte där vi berättar mer och visar hur enkelt ni kan komma igång.

Vad vet du om skydds-rum och säkerhet?



Har du som styrelsemedlem koll på skyddsrum och säkerhet? Testa dig om vad du vet i vårt quiz!

Fråga 1: Vem har rätt till skyddsrum?

A. Som ägare eller nyttjanderättshavare till ett skyddsrum

B. Skyddsrum är en kollektiv tillgång där alla människor har rätt att söka skydd i händelse av krig

C. Som innehavare av en bostadsrätt alternativt hyresrätt i närliggande fastigheter

Fråga 2: Vilken myndighet ansvarar för kontroll av skyddsrum och besiktning?

A. IMY (Integritetsskyddsmyndigheten)

B. Lantmäteriet

C. MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)

Fråga 3: Kan bostadsrättsföreningar neka medlemskap om köparen är tidigare straffad?

A. Medlemskap kan endast nekas pga låg inkomst

B. Antas kriminaliteten påverka boendet kan det utgöra en godtaglig grund för att neka medlemskap.

C. Kriminalitet i allmänhet är ett giltigt skäl till att neka medlemskap

Fråga 4: Är det tillåtet för bostadsrätts-föreningar att kameraövervaka?

A. Det krävs inget tillstånd och bostadsrättsföreningen äger rätt att fritt sätta upp kameror

B. Föreningen måste ha ett så kallat berättigat intresse för att kamerabevaka, tex genom att förebygga och utreda brott

C. Det beror på vad det står i stadgarna

Fråga 5: Vad är byggfusk?

A. Arbete som inte utförts fackmannamässigt är regelmässigt att betrakta som felaktigt och avvikelse från vad parterna avtalat

B. Underentreprenörer i flera led

C. Bygget har inte skett i enlighet med projektplan

Fråga 6: Vad kan bostadsrättsföreningar göra för att öka tryggheten i fastigheten?

A. Installera inbrottslarm i varje lägenhet

B. Sätta upp kamerabevakning och god belysning, öka samvaro och gemenskap mellan de boende

C. Patrullera i närområdet tillsammans med ideella föreningar och väktare

Fråga 7: Kan en bostadsrättsförening säga upp en lokalhyresgäst (juridisk person) vid byte av ägare?

A. Ja, eftersom det är en ny ägare och därmed en ny lokalhyresgäst

B. Nej, byte av ägare av juridisk person är inte en förverkandegrund

C. Ja, om det finns en klausul om äganderätts-övergång och lokalhyresgästen bryter mot klausulen.

BORÄTT forum

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

Detta är en betald annons från iLOQ *2024*

DIGITALISERING

Med iLOQs digitala nycklar så håller ni säkerheten alltid på topp. Nycklar kan över tid alltid förändras eller blockeras. När tillträden till fastighetens gemensamma utrymmen kopplas till den boendes unika lägenhetsnyckel, så minimeras risken att en nyckel lämnas ut till utomstående. Nycklar som har varit utlånade till entreprenörer och fastighetstekniker kan avprogrammeras och läggas i en skrivbordslåda, redo att kunna programmeras vid senare tillfälle, och nyckelskåp som en säker förvaring blir således inte nödvändig längre.

”Jag skulle absolut rekommendera iLOQ S5. Vi behöver inte längre göra massa onödiga resor för att byta cylindrar eller göra nya nycklar. Vi kan enkelt spärra nycklarna digitalt och vi frigör på så vis massa tid och resurser.”







Giltig 2024

iLOQ

UPP TILL TVÅ NYCKLAR PER LÄGENHET PÅ KÖPET

Vi erbjuder Brf:er och fastighetsbolag en gratis nyckel per lägenhet när man väljer att byta ut hela sitt låssystem till ett digitalt iLOQ-system. Om ni bjuder in en representant från iLOQ att presentera och demonstrera systemet så dubblar iLOQ erbjudandet till två nycklar gratis per lägenhet.*



Kampanjerbjudande

Pär Olsson, Sales Manager
08-400 686 42
par.olsson@iLOQ.com

Anders Klees, Sales Manager
08-400 686 43
anders.klees@iLOQ.com

iLOQ Sverige AB
08-650 72 00
sweden@iLOQ.com



STEFAN NILSSON
Trendexpert, förläsare och skribent

KRÖNIKA

No place like home

Hur ser framtidens boende ut? Det är givetvis en stor, nästan omöjlig, fråga att besvara. I design- och trendvärlden diskuteras den brett just nu. Jag vet inte om det finns något trovärdigt svar ännu, men det är intressant att frågan är aktuell.

Vi har genom historien regelbundet haft diskussioner om det framtida boendet. Boutställningen H55 i Helsingborg pratade mycket om ungdomarna och deras rum. Och vardagsrummet som ”allrum” kom också då. Själv fick jag vara med år 2017 när Linköping gjorde sin bo-utställning i Vallastaden. Jag gjorde en lägenhet för en regnbågsfamilj men kanske mest intressant var generationsboendet där mormor bodde med den moderna familjen och passade barn.

Som trendspanare är det en del av mitt jobb att undersöka vad som händer här och nu. I april går varje år världens största design- och inredningsfestival, möbelmässan iSalone i Milano. Det är en fullständig kakafoni av tusentals utställningar och produktlanseringar. I och med att den är världens största och viktigaste så ställer Google ut, liksom modehusen och så klart IKEA. Alla vill vara med och diskutera vart vi är på väg. Techbolaget Google försökte föra ett resonemang om färger i våra liv. Kan man trivas mer eller mindre om rummet går i blått? Kanske inte superlyckat när besökarna i slutet på upplevelsen fick gå ut genom ”gift shop” och se årets nyheter i just de färger vi upplevt. Lite ytligt…

Men det fanns riktigt många bra diskussioner om det framtida hemmet. En amerikansk studio som går under namnet Rapt berörde flera saker. Nu när AI blivit ett verktyg så kan vi med några knapptryck visualisera ett nytt vardagsrum. Eller designa egna vinglas. Det utställningen diskuterade – nu när alla kan designa (till exempel) vinglas – kommer det att bli en oändlig variation av vinglas? Eller blir det tvärtom? Om jag ska designa ett vinglas, är det inte lika bra att det har en glasfot, är kupat och av klart glas? Det kunde ha varit ett rosa moln med inristade enhörningar, men det är nog lika bra att designa ett vanligt glas. Eller?

Rapt menade att AI tyvärr inte kommer hjälpa kreativiteten utan tvärtom stjälpa den. Så de ställde frågan ”hur kan vi KÄNNA mer för våra objekt”. Och visade en utställning med saker som användare älskade. Här fanns till exempel en gammal gungstol i ”fel” sorts grön färg som överlevt krig och generationer, men också lampor med värme och kärlek.

När jag träffade kreatörerna bakom projektet ställde de en fråga till mig ”om ditt hus börjar brinna – vad räddar du då?”. En spännande tanke. Jag skulle lämna de dyra franska designmöblerna och rädda snigeln gjord i 70-talets Glasriket som jag fick ur min mammas dödsbo. Utställningen handlade alltså om att få oss att se på våra saker omkring oss. Vad värderar vi?

Men det fanns fler diskussioner. En konferens sponsrad av Prada visade inga objekt utan handlade om samtalet om våra hem. Efter pandemin, nu när vi kan arbeta hemma ganska mycket – vad är ett kök? Om vi säger att ”hemma” är mer en känsla än en fysisk produkt – hur kan vi få det att kännas ännu mer ”hemma”. Någon berättade att hon alltid reste med stora scarfs som hon slängde ut i gästrum och på hotell för att liksom lämna ett spår efter sig. Eller den transexuella som bodde med sex katter – hur inreder man ett hem för sex katter??

”There is no place like home” – men vad är egentligen ett hem?

Jag avslutar den här texten med en massa frågor, och det är exakt där vi är i den här diskussionen. Jag tycker det är otroligt spännande. Kanske en av de mest spännande frågor vi har just nu. Hur ska vi bo? Hur ska våra hem se ut? IKEA har skickat ut superfotografen Annie Liebovitz för att dokumentera hem över hela världen, och det är intressant utifrån en ”nulägesanalys” – men vart är vi på väg? Ingen verkar veta. Och det är otroligt rafflande. Det enda vi vet just nu är att vi vill känna mer för våra saker. Ingen bryr sig om din teppanyakihäll – men din snigel i glas från 70-talet har ett fantastiskt stort värde i framtiden. ■

Skaffa Borätt forum **Premium PLUS+**

Ett heltäckande trygghetspaket för er förening för endast **5 995 kr/år.*** Obegränsad tillgång till den hjälp ni behöver inom juridik, ekonomi och teknik.



Sveriges bästa brf-erbjudande bara ett klick bort.

Skanna QR koden med telefonen och läs mer.
Eller ring 08-520 252 13.

Med vårt **Premium PLUS+** börjar inte debiteringsklockan ticka så fort ni hör av er. Ni får lätt kontakt med Borätt forum Fakta via mail eller telefon och ni får första återkoppling inom 2 timmar.

Läs mer om vad som ingår i medlemsskapet på **borattforum.se/medlemskap-premium-plus**

Therese, rådgivare Juridik

* Pris gäller brf:er med 50 till 150 lägenheter.

"Nu kan vi få stöd av proffs när vi behöver det utan att betala skyhöga arvoden"

Karl-Erik, ordförande

"Det här är vår trygghet när någonting oväntat händer"

Marianne, ordförande