

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Hur ser livet ut i ett  
**KOLLEKTIV-  
BOENDE?**

**MICHAEL  
ENGLUND:**  
Så skapas  
en tryggare  
förening

**LEIF HÄSSEL:**  
”Vi är många som  
överskattat pandemins  
negativa betydelse för  
bostadsmarknaden”

Organisationen  
Huskurage  
- en policy  
för omtanke

**CARIN GERHARDSSEN:**

”Jag var ung och tänkte att  
nu kommer jag att bli en  
världsberömd författare”

**Henry Larsson**

Enhetsledare och behörig ingenjör brandlarm, Gullikssons El:

– Allt handlar om att brand i fastigheten kan upptäckas i tid. Ett godkänt brandlarm kan visa sig vara en livräddande investering.

# ”Varje sekund räknas om det brinner i huset”

– Hur vet vi om det brinner i källaren? Ett brandlarm som gör oss varse om brand i obevakade utrymmen kan vara avgörande för att undvika en katastrof.

De allra flesta lägenhetsinnehavare är bra på att sätta upp brandvarnare hemma. Men fastighetens övriga utrymmen då? Hur kan vi snabbt veta om det skulle börja brinna i källaren eller på vinden?

Henry Larsson är behörig ingenjör brandlarm hos Gullikssons El i Sollentuna. Han ser risker med att många föreningar i flerbostadshus förlitar sig på medlemmarnas egna brandvarnare, men ofta förbiser möjligheten till brand- och ut-



En brand som inte upptäcks i ett obevakat utrymme kan snabbt sprida sig och få förödande konsekvenser. Med ett godkänt brandlarm kan branden upptäckas i ett tidigt stadium.

rymningslarm i fastighetens övriga utrymmen. – I princip allting som är elektriskt; fläktar, maskiner och elledningar innebär en förhöjd brandrisk, säger Henry. Det finns därför en risk att brand kan uppstå i till exempel tvättmaskiner, torktumlare eller ventilationssystem. Saker som finns i fastighetens gemensamma, ofta obevakade utrymmen som tvättstuga, vind, källare, garage och trapphus.

Enligt Boverkets byggregler krävs inte generellt larm för brand och utrymning i flerbostadshus. En sådan installation görs på föreningens eget initiativ, men liksom i andra typer av fastigheter ser Gullikssons El ett behov av brandlarmsinstallationer även i flerbostadshus. Henry menar att ett korrekt utformat larm är en väl värd investering i säkerhet för boende i huset.

– Allting handlar att bli varse om branduppkomst så tidigt som möjligt. Tänk om en brand skulle uppstå på natten, någonstans obevakat i huset? Med ett korrekt utformat brandlarm vinner man dyrbara minuter att agera. Brandkåren kan larmas snabbare och man kan hinna med att utrymma fastigheten på ett snabbt och säkert sätt innan brand- och rökutveckling förvärras. Dessutom ökar brandkårens möjligheter att kunna släcka snabbare och förhindra brand- och rökskador.

## Fakta Brandlarm

**Brandlarmet** består egentligen av två funktioner; rökdetektorer och utrymningslarm. Brandlarmet kan kopplas direkt till larmcentral, men även till utvalda kontaktpersoner.

Utrymningslarmet aktiveras av rökdetektorer vid brand. Via ljud- och ljussignaler och även utrymningskyltar uppmärksammas om brand och vägar ut.

En brandlarmslösning med rökdetektorer och utrymningslarm anpassas efter fastighetens behov och utformning.

## Erbjudande för BRF: Temaveckor brandlarm – vi hjälper er till rätt lösning!

Funderar föreningen på att investera i ett brandlarm? Vill ni veta mer? Kontakta oss. **Just nu erbjuder Gullikssons El kostnadsfri konsultation och förslag på brandlarmslösning för just er fastighet!**

Erbjudandet gäller BRF inom Storstockholm t o m 18 dec 2020. Gullikssons El är certifierad anläggarfirma brandlarm.



Trygga, kostnadsbesparande installationer och underhållsservice till nöjda bostadsrättsföreningar i Stockholm och Mälardalen sedan 1998.

Kontakta oss om brandlarm och installation  
Ring: 08-594 123 40  
Maila Henry: [henry.larsson@gullikssonsel.se](mailto:henry.larsson@gullikssonsel.se)

**GE** Gullikssons El

# BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA  
OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING  
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR  
*Special 2/2020 • 36:e årgången*

## KUNDTJÄNST/PRENUMERATION

Tel: 08-52 02 52 02  
info@borattforum.se

## KOSTNAD

4 nr/år: 425 kr ex moms  
Styrelsepaket: 950 kr/år ex moms  
Premiummedlemskap: 2000 kr ex moms

## REDAKTÖR

Jakob Gromer

## SKRIBENTER

Arturo Arques  
Adrian Collins  
Jenny Fagerlund  
Leif Hässel  
Anna Karlberg  
Stig Orustfjord  
Eric Rubenson  
Maj Staberg Dalman  
Caroline Säfstrand

## ANNONSBOOKNING

Elisabeth Dansk

## LAYOUT/PRODUKTION

DTQ Media AB  
dtq@me.com

## TRYCK

Dixa AB

## ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

## SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

Webb: [www.borattforum.se](http://www.borattforum.se)

Telefon: 08-52 02 52 02

Mejl: [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)

Facebook: [facebook.com/borattforum](https://facebook.com/borattforum)

Instagram: [boratt\\_forum](https://instagram.com/boratt_forum)

LinkedIn: [Borätt forum](https://linkedin.com/company/boratt_forum)

## Postadress:

Borätt Forum AB,  
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov



# Så mycket mer än bara ett hem

För många har bostaden förvandlats till något annat än bara ett hem. Det som tidigare var ett ställe man sällan tillbringade sina arbetsdagar på har blivit en plats man tillbringar nästan all sin tid på. Hemmakontoret har snabbt blivit ett välkänt ord. Att man värderar sin bostad högre än tidigare syns även på bostadsmarknaden, som fortsatt stiga trots senaste tidens utmaningar. Mer om det kan du läsa i Leif Hässels sylvassa ekonomispalt.

Många har också lagt märke till detaljer och brister man tidigare inte tänkt på. Man ställer sig frågan om ventilationen alltid varit så dålig? Har det alltid varit dålig belysning i källaren? Problematik som tidigare endast ett fåtal av föreningens medlemmar lagt märke till uppmärksammas helt plötsligt av halva föreningen. I det här specialnumret av Borätt Forum fokuserar vi på trivselsn i bostadsrättsföreningen. Ni kommer bland annat få tips om hur ni kan göra er förening mer trygg samt få inspiration från BRF Lavetten Örnen som länge jobbat för att öka trivselsn och gemenskapen i föreningen. Och hur är det att bo i den alltmer växande boendeformen Kollektivhus?

Borätt Forums digitala "borättkvällar" har blivit en riktig succé. Tack vare den digitala lösningen har föreningar från hela landet kunnat delta och lyssnat på våra experter. Den digitala mässan fortsätter även under våren och är er styrelse intresserad av att delta kan ni kontakta oss på [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se).

I januari 2021 kommer vi att lansera podcasten "Prata bostadsrätt", där allt från styrelsearbetet till hållbarhet kommer diskuteras. Experter och andra spännande personer kommer även gästa podden – så missa inte det. Vi på Borätt Forum vill passa på att önska er en god jul och ett gott nytt år!

ELISABETH DANSK,  
VD 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? Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet (och läsa i Borätts arkiv). Ni finner de senaste frågorna på sidan 43.



# TOTALTREPRENAD TRAPPHUS

MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING  
PORTRENOVERING • SÄKERHETSDÖRRAR



[www.andresmaleri.se](http://www.andresmaleri.se) [info@andresmaleri.se](mailto:info@andresmaleri.se) 0200-580 220

## Städning för hela Fastigheten & BRF

TRAPPSTÄDNING  
AKUTSTÄDNING  
STORSTÄDNING  
GARAGESTÄDNING  
GOLVVÅRD  
POLERING AV STEN  
LUKTSANERING  
BYGGSTÄDNING  
ENTRÉMATTOR  
YT-DESINFICERING  
MATTVÄTT

*maries.se*  
**PUS & STÄD**

Rent. Enkelt. Naturligt. Alltid

08 86 18 17 – [www.maries.se](http://www.maries.se)  
[fastighet@maries.se](mailto:fastighet@maries.se)



**GR**  
AVLOPPSRENSNING



### Underhållsspolning

Genom att spola fastighetens stammar regelbundet **undviker du höga självrisker** hos försäkringsbolagen. På köpet slipper du illaluktande och bubblande avlopp.

Vi använder en metod som tillåter högre tryck vid spolningen än normalt. Trycket är mellan 100 och 450 kilo beroende på stammarnas kondition och belägningsgrad.

Vid stamspolning använder vi alltid hetvatten.

*Jour dygnet runt!*

**08-795 75 10**

[info@gr-avloppsrensning.nu](mailto:info@gr-avloppsrensning.nu)  
[www.gr-avloppsrensning.nu](http://www.gr-avloppsrensning.nu)



ISO-certifierade

STVF AAA  
GR Avloppsrensning AB

# INNEHÅLL SPECIAL NR 2

## EKONOMI

Leif Hässel: Sund föreningsekonomi är en viktig trivsselfaktor.....	14
Ekonomispalten: Hur bör framtida renoveringar finansieras?.....	16
Juridikfrågan: Hur hanterar man en störande medlem? .....	18
Juridikfrågan: Byggarbetsmiljöansvar för bostadsrättsförening? .....	20

## STYRELSEN

"Bilder från den gemensamma trädgårdsdagen kan sluta i katastrof" .....	22
Styrelsens roll för trivsel i föreningen .....	24
Huskurage - en policy för omtanke .....	26

## TEKNIK

Odla en säkerhetskultur så alla håller ögon och öron öppna.....	28
Belysning gör stor skillnad.....	30
Nyckeln till trivsel är kommunikation och engagemang.....	32
Framtidsteknik.....	34

## LIVET

"Södermalm var ett spännande äventyr.." .....	36
Gemenskapen i vardagen gör att människor trivs.....	38
Frågor & Svar.....	43
Quiz .....	44
Skadefrågan .....	45
Krönika.....	46

## VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

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

[www.ssgnordic.com/se](http://www.ssgnordic.com/se)

tel. 010-277 01 00



Jour dygnet runt 020 - 100 140

# FÖRMÅNS

## **Bli Premiummedlem i Borätt Forum och få fina erbjudanden från våra partners!**

Som Premiummedlemmar i Borätt Forum får er styrelse och föreningens medlemmar tillgång till erbjudanden och förmåner från våra partners. I medlemskapet ingår även en styrelseprenumeration av tidningen Borätt med ett exemplar till var styrelsemedlem 6 utgåvor per år samt mycket mer. På sidan 11-12 kan ni läsa mer om fördelarna att bli Premiummedlem samt blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Förmånsklubb med riktade erbjudanden till våra medlemmar? Kontakta oss på [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se) eller på telefon 08-520 252 02.



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



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



## **Gullikssons El**

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



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



Är ni också trötta på att det är för höga hastigheter i ert område? Vi har flera olika lösningar så som fARTHINDER, vägbommar, hastighetsskyltar, speglar, stolpar m m. Besök vår hemsida eller ring oss direkt för den bästa lösningen.



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



Installerar främst värmekabelsystem och monterar taksäkerhet men utför flesta typer av installationer på tak, solceller mm. Är medlemmar i plåt- och ventföretagen och har elbehörighet.



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

# KLUBBEN



**Säker dörr. Säker installation.**

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



Blir du störd av buller? Störs du av grannens stegljud eller tvättmaskin? Är det höga ljudnivåer från restaurangen i huset? Väcks du av trafiken utanför? Låter ventilationen för högt?



Säkerställ er fastighet genom statusbesikningar! Utförs som underlag inför kommande renoveringar och budgetunderlag för fastighetens kommande renoveringsbehov. Tak, fasad, fönster eller våtrumsbesiktning.



Möten - konferenser & event. Ska ni ha möte, konferens eller ett event? Vi har lokalen! Moderna ljusa lokaler invid Globen, passar lilla mötet, konferensen, eventet & föreläsningen.



CC Plåt & Tak AB 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.



I Sverige räddas årligen 1300 personers liv efter plötsligt hjärtstopp. För att ge den drabbade möjlighet att överleva måste hjärt-lungräddning påbörjas omedelbart inom 1-3 minuter.



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



BM Luftbehandling arbetar med installation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som tex värmesystem, ventilationssystem mm, både webbaserade och konventionella. Vi utför även ventilationsservice.



Binab är en avdelning i NCC Industry och marknadsledande inom tätskikt och gjutasfaltbeläggningar på innergårdar, bjälklag och parkeringsdäck. Vi utför totalentreprenader inkl betongreparationer och gårdsupbyggnader.

08 - 556 962 00  
 INFO@SODERKYL.SE  
 WWW.SODERKYL.SE

**SÖDER  
 KYL**  
 Mycket mer än kylar!

**Electrolux**

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar

**Dags att förvandla sotigt pannrum till tvättstuga med splitterny utrustning?**

- Boka kostnadsfri inventering av tvättstugor och vi lämnar förslag på serviceavtal.



Före:



Efter:

Vi erbjuder ett helhetskoncept för tvättstugor till fastighetsägare, förvaltare och bostadsrättsföreningar.

Allt från enstaka reparationer av din tvättstuga till stora totalentreprenader och helhetslösningar, där vi renoverar och bygger helt nya tvättstugor.

*Välkommen!*

**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](mailto:info@gwasfalt.se) / [www.gwasfalt.se](http://www.gwasfalt.se)

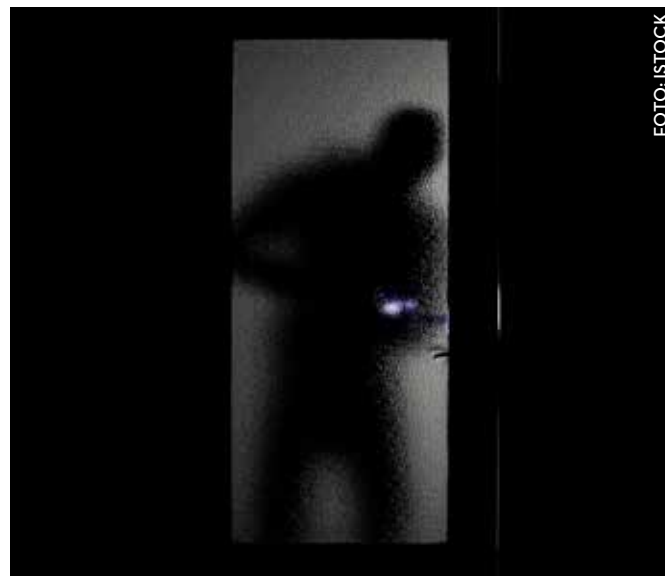


FOTO: ISTOCK

## Antalet inbrott ökar i december

För er som reser bort under jul är det viktigt att inbrotts-säkra lägenheten. Under perioden november-december 2019 anmäldes flest inbrott sett över hela året. Därför är det viktigt att tänka på några brottsförebyggande åtgärder man själv kan göra innan man reser bort.

Försök ordna så att någon typ av belysning lyser då och då, förslagsvis med hjälp av en timer. Be gärna någon du känner tömma postfacket i entrén om du ska vara bortrest under en längre tid. Några andra tips som Polisen listar på sin hemsida är:

- Meddela grannarna att du ska resa bort.
- Var uppmärksam på obekanta personen som rör i sig i fastigheten.
- Om du bor på bottenplan, se till att inte skymma altandörr och fönster, då tjuvens enklaste väg in i en bostad är via bottenplan och insynsskyddade ställen.
- Var försiktig med bilder och liknande på sociala medier då inbrottstjuvarna använder sig av detta för att se vilka som inte är hemma. ■

## Julpynta!

Snart är julen här och det är dags att plocka fram julpyntet. Höj julstämningen i föreningen genom att juldekora gemensamma utrymmen.

Lägg gärna lite extra energi på entrén – inget är trevligare än att komma hem till en entré fylld av julkänsla! Och varför inte ställa ut en gran med belysning på föreningens gård? Engagemanget kommer uppskattas av medlemmarna, och inte minst bidra till trivseln i föreningen. ■



FOTO: MEL POOLE / UNSPLASH





FOTO: ISTOCK

## VA-priserna har ökat under 2020

Den årliga Nils Holgersson-rapporten som redovisar skillnader i priser för bland annat vatten och avlopp visar att VA-priserna har ökat med ett genomsnitt på 3,8 procent under 2020. Dock är det stora skillnader mellan landets kommuner.

– Det finns ett investeringsbehov i många kommuner för att underhålla systemen för vatten och avlopp. Organisationen Svensk Vatten konstaterar i en rapport att investeringsbehovet motsvarar en höjning på fyra procent per år. Trots det har priserna ökat med mer än tio procent i 38 kommuner, säger Hans Dahlin, ordförande Nils Holgerssongruppen.

Dyrast är VA-kostnaderna i kommunen Nordanstig där årskostnaden ligger på 8 680 kronor, medan landets billigaste kommun Solna har en årskostnad på 1 640 kronor. Förutom drift, underhåll och förbrukning står landet inför en modernisering av VA-nätet, men hur det ska finansieras behöver enligt Hans Dahlin diskuteras.

– Att VA-taxor ska täcka förbrukning, drift och underhåll är självklart. Och det är viktigt att VA-näten klimatanpassas. Men den stora frågan är hur kostnaderna för klimatanpassning av offentlig infrastruktur ska finansieras. Vi behöver en ordentlig diskussion om hur kostnaden för uppgraderingen av VA-systemen ska fördelas, säger Hans Dahlin. ■



PreBad erbjuder

## Stambyte på tio dagar

- Renovering där de boende kan bo kvar.
- Luftande konstruktion med keramik på golv och vägg.
- Miljövänligt, hållbart, oorganiskt material.
- Färre hantverkare.
- Industriellt byggande med hög kvalitet.
- 10 års garanti.



**PreBad**  
By PartGroup

[www.prebad.se](http://www.prebad.se)

Tel: +46 (0)923 795 80 | E-post: [info@prebad.se](mailto:info@prebad.se)

## Fastighetsboxar

**SweBox** erbjuder ett av marknadens bredaste sortiment av fastighetsboxar och tidningshållare. Våra modeller gör det möjligt att finna en lösning som passar alla fastigheter.



Swebox

## Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar

## Entrétak

Vi producerar och marknadsför entré & skyltlösningar för inom och utomhusmiljöer till alla typer av fastigheter.



FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR



Hyresgästregister Papyrus

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



Har du luft värd att andas?

Allergier och hälsoproblem blir allt vanligare och orsaken är ofta dålig inomhusmiljö. Bra ventilations-anläggningar är en nödvändighet.

Ditt inomhusklimat är en kompromiss av komfort och ekonomi och det är av största vikt att tekniken hanteras rätt.

Vi skräddarsyr en lösning för din förening.



Kontakta oss tel: 08 -727 61 31 e-post: info@bmluft.se



FOTO: IST

## Intresset för kall boendeform växer

**Bostadsformen äganderätt blir allt mer populär. Under det senaste året har antalet ägarlägenheter fördubblats, och totalt finns det cirka 2400 ägarlägenheter registrerade i Sverige, enligt en sammanställning utförd av fastighetsrådgivaren Svefa.**

Till skillnad från en bostadsrätt, där man köper rätten att bo, så äger man vid köp av en äganderätt 100 procent av lägenheten. Gemensamma kostnader brukar oftast hanteras genom en samfällighet. Fördelar som brukar lyftas fram vid köp av äganderätt är lägre avgifter och fri andrahandsuthyrning, dock brukar priserna för en äganderätt vara högre än vid köp av en bostadsrätt i samma storlek.

– Det är i Stockholm det stora tillskottet har kommit. Förra året låg Västra Götaland i topp. Samtidigt fortsätter också trenden med ägarlägenheter i landsbygdskommuner med besöksnäring, som fjällen, säger Helena Dalhamn, affärsområdeschef för samhällsbyggnad och fastighetsutveckling på Svefa, till TT. ■

## FMI: Allt fler anmäler lockpriser

**Antalet anmälningar mot mäklare som använt sig av lockpriser har nått rekordnivåer, enligt FMI, Fastighetsmäklarinspektionen.**

Med lockpris menas att mäklaren medvetet marknadsför lägenheten till ett pris som ligger under marknadsvärdet, eller vad säljaren är villig att släppa lägenheten för. Syftet med lockpriser är precis som det låter – att locka fler spekulanter till visning och budgivning. Dock strider det mot lagen och en mäklare måste ange korrekta uppgifter i sin marknadsföring av ett objekt.

– Det finns en tydlig frustration bland konsumenter som anser att vissa mäklare försöker locka fler spekulanter till visningar genom att sätta låga utgångspriser, säger David Johansson, tillsynschef på FMI.

Nu har FMI startat en granskning mot 25 mäklare där de ska granska prissättningen på några av deras förmedlingsuppdrag.

– Granskningen kommer att pågå under hösten och planeras vara färdig i slutet av året så att ett resultat kan presenteras under inledningen av 2021, säger David Johansson. ■

# BORÄTT forum

Platsen där de som vill veta möter de som vet.

Bli Premiummedlem i Borätt Forum

## Nyheter & fakta för bostadsrättsföreningar

**Tidningen Borätt har stöttat styrelser i bostadsrättsföreningar 1970, nu erbjuder vi Premiummedlemskap som ger mer support, erbjudande och fakta för er att ta del av.**

Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening är ytterst viktigt och ofta kan man som styrelse behöva råd och stöd i kniviga situationer och inför stora beslut. Som Premiummedlem i Borätt Forum får ni support och information tillgängligt för er i styrelsen när ni som mest behöver den eller bara har en liten fråga. Besök vår hemsida [www.borattforum.se](http://www.borattforum.se) och bli Premiummedlem i Borätt Forum idag!

### **Premiummedlemskapet inkluderar följande:**

- Styrelseprenumeration av tidningen Borätt. 6 utgåvor per år, ett ex till var styrelsemedlem.
- Arkivet. Hämta kunskap och inspiration ur Borätts artikelarkiv på webben.
- Frågor och Svar. Här får du som medlem tillgång till Borätts Forums alla experter som svarar på frågor om juridik, försäkring, ekonomi och underhåll.
- Förmånsklubben. Erbjudanden från våra samarbetspartners till styrelsen och föreningens medlemmar.
- Medlemsforum för alla styrelsemedlemmar där ni enkelt kan dela med er och ta del av andra styrelsers erfarenheter och tips.
- Styrelseutbildningar till rabatterat pris. Vi skräddarsyr styrelseutbildningen för just din styrelses behov.
- Underhållsplan & likviditetsprognos för er förening till ett rabatterat pris.
- Borättkvällar/webinar med föredrag och utbildningar, lokalt och rikstäckande.

Och mycket mer.....

Skicka er bekräftelse till [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se) innehållande brf, adress samt e-postadress till er styrelse.

# Klipp ut och posta



Beställare/brf.

E-post (styrelse)

Faktureringsadress

Postnummer, ort

Vid mottagen beställning skickar vi bekräftelse till angiven e-postadress. I vändande mejl anger ni adresser för prenumeranter av tidningen Borätt samt bekräfta faktureringsadress.

Premiummedlemskap i Borätt Forum.

Ta del av support, information, erbjudanden, föreläsningar och event.  
2000 kr år\* per styrelse



Frankeras ej  
mottagaren  
betalar portot.

**Borätt Forum AB**  
Svarspost  
20342265  
110 01 Stockholm

\*Pris exklusive moms. Årsprenumeration betalas i förskott årsvis. Vid uppsägning av prenumeraton ska detta ske skriftligen via e-post till [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se). Om skriftlig uppsägning ej mottagits förnyas prenumerationen automatiskt.

# EKONOMI, JURIDIK & FÖRSÄKRING

---

Att äga och sköta fastigheter är utmanande på många sätt. Fastigheter kräver omvårdnad, vilket i sin tur kostar pengar. Ekonomin i en bostadsrättsförening är därför ett av styrelsens absolut viktigaste ansvarsområden. Juridik och försäkringar hänger naturligtvis intimt samman med de ekonomiska frågorna.

Ekonomi, juridik & försäkring är ett omfattande område och som förtjänar ett rejält utrymme. Det har därför fått en egen sektion i tidningen.

**Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)**

---

PRESENTERAS I SAMARBETE MED



# Sund föreningsekonomi är en viktig trivsselfaktor

Föreningstrivsel påverkas av såväl hårda som mjuka faktorer. Till hårda och nödvändiga förutsättningar för trivsel märks låga och rimliga avgiftsnivåer utan att försämma för framtida medlemmar (likabehandlingsprincipen) och att priserna på bostadsrätterna utvecklas väl, som håller alla medlemmar nöjda.

AV LEIF HÄSSEL, KAPITALFÖRVALTNINGSCHEF KAMMARKOLLEGIET

**T**rots kraftigt stigande arbetslöshet mot tio procent, har inte bostadspriser fallit under coronakrisen. Vi är många som överskattat pandemins negativa betydelse för bostadsmarknaden. Krisen har till stor del drabbat lägenkomsttagare, som inte till lika hög grad äger sin bostad. Stora finanspolitiska lättnader globalt och i Sverige, tillsammans med expansiv penningpolitik, har i allra högsta grad medverkat till att hålla både sysselsättningen och ekonomiska bedömningar på högre nivå. Inte minst har denna expansiva ekonomiska politik motiverat en kraftig börsuppgång sedan tidig vår, det vill säga hushållens förmögenhet har inte minskat under året.

Bostadsrättsägande har även gynnats av att räntor kan väntas ligga lågt under många år. Vidare har inte heller några kreditrestriktioner eller skatteförändringar påverkat negativt. Lägg därtill även en växande befolkning och att uppskovsräntan för uppskjuten skatt på vinst vid bostadsrättsförsäljning planeras tas bort.

**EN ALLT VIKTIGARE FRÅGA**, som både gynnar bostadsrättsägare men sätter samtidigt krav på föreningars funktionssätt, är ett stigande intresse för hemmet. Både hemester och hemarbete gör att bostaden hamnar i blickfånget. Hemmet har blivit mer centralt i våra liv och det nya perspektivet har fått flera att vilja investera mer i bostaden vilket påverkar priser positivt. Men det betyder även att styrelsearbetet i föreningar blir viktigare och kanske även att fler är beredda att engagera sig i detta arbete.



**AVGIFTSNIVÅER, SOM I HÖG GRAD** påverkas av räntekostnader, är en mycket central fråga för alla föreningar och medlemmar. Vid oväntade ränteförändringar skapar det naturligtvis känslorvall, som antingen kan bero agerande av Riksbanken eller läneinstitut. En faktor som få föreningar förstår är kopplingen mellan läneinstitutens finansieringskostnad och den egna låneräntan och vad som driver denna samt läneinstitutens agerande mot kund. Riksbanken har under coronatider köpt – för att stimulera svensk ekonomi – en mycket stor volym av utestående bostadsobligationer (läs läneinstitutens lån), som kraftigt bidragit till lägre finansieringskostnad som gynnar såväl föreningar som bostadsrättsköpare men läneinstitutet/bankerna passar även på att öka sina marginaler mot kund. Den blå linjen i figuren till vänster visar att sedan mars har ränteskillnaden mellan tvååriga stats- och bostadsobligationer minskat markant (se vänster axel) med ca 0,35 procentenheter, som förklaras av Riksbankens köp av bostadsobligationer. Läneinstitutens finansieringskostnad har närmast sig konungariket Sverige. Vi kan även se att de indikativa låneräntorna inte fallit lika snabbt.

En viktig trivsselfaktor är låga räntekostnader som i sin tur ger låga avgifter. Det är därför viktigt att bankerna, till skillnad mot tidigare kriser, är välkapitaliserade och tål kreditförluster. Det betyder att utlåningen kan fungera som normalt till både föreningar och bostadsrättsägare. Föreningars trivsselfaktor påverkas därmed av hur hög solvensen eller hur kreditvärdig föreningen är eftersom den kan riskera öka bankernas lånemarginal och därmed i praktiken länekostnader och i förlängningen avgifter. ■



**LEIF HÄSSEL**

Arbetat med kapitalförvaltning hela arbetslivet och varit kapitalförvaltningschef på en AP-fond samt Kammarkollegiet. Skrivit läroböcker i finans. Bor i bostadsrätt samt äger fastigheter privat och sitter i flera fastighetsbolagsstyrelser.

Kontakt: [Info@borattforum.se](mailto:Info@borattforum.se)



FOTO: ISTOCK

***En hiss är en maskin som kräver regelbundet underhåll vilket är beskrivet i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12 med ändringar).***

**Eftersatt service kan innebära:**

- Säkerhetsrisker
- Olyckor
- Många och långa driftstopp
- Förkortad livslängd på hissen

**Fastighetsägaren ansvarar för att:**

- Hålla en säker funktion så att skador ej uppkommer på person eller egendom
- Hissen besiktigas årligen av ett oberoende ackrediterat besiktningsorgan
- Löpande underhåll utförs av dokumenterat kunnig personal
- Drift- och skötselinstruktion finns vid hissen samt loggbok
- Om en incident eller olycka, inträffar rapportera till byggnadsnämnden

Det stora flertalet av serviceavtal i branschen är upprättade utifrån ett i förväg bestämt antal servicebesök utan att ta hänsyn till hissens egentliga behov som till exempel antal starter och miljö.

Det är också vanligt att fastighetsägaren vid upphandling tittar på priset för service och inte på den totala kostnaden och då är risken stor att man får en oseriös entreprenör som lämnar ett lågt pris på servicedelen för att hämta igen det på reparationer.

**Undermåligt utförd service  
= desto mer reparationer!**

***Vi på Hisskonsulterna kan hjälpa er med att  
skräddarsy ett serviceavtal som passar era hissar!***

**HissKonsulterna**  
Stockholm - Uppsala

Stockholm  
Klubbvägen 5  
182 57 Danderyd

Uppsala  
Nordengatan 11  
752 64 Uppsala

HissKonsulterna KJM AB  
info@hisskonsulterna.se  
www.hisskonsulterna.se

Organisationsnr: 556916-1366  
Bankgiro: 153-7083  
Styrelsens säte: Danderyd

# Hur bör framtida renoveringar finansieras?

Trots historiskt låga räntor och sannolikt låga räntor för överskådlig tid är frågan om en bostadsrättsförenings lån en av de viktigaste frågorna för styrelsen att fokusera på.

AV ARTURO ARQUES

**E**n genomsnittlig skuldsättning på 5 700 kr per kvm BOA i bostadsrättsföreningar och en genomsnittlig ränta på 1,5 procent innebär att cirka 500 kr i månaden av månadsavgiften för en lägenhet på 70 kvm behöver gå till föreningens räntekostnader. Bostadsrättsföreningar med nyproducerade bostadsrätter har ofta en skuldsättning på 12 000 till 14 000 kr per kvm BOA. I en sådan bostadsrättsförening går cirka 1 100 kr av månadsavgiften till föreningens räntekostnader. En stor skillnad som innebär en stor fördel för äldre bostadsrättsföreningar.

Men denna fördel för äldre bostadsrättsföreningar är i praktiken inte så stor eftersom många äldre bostadsrättsföreningar har renoveringsbehov som sällan eller aldrig finansieras med eget kapital. En äldre förening som till exempel står inför ett stambyte, och som underskattat avskrivningsbehovet och inte kompletterat avskrivningarna med ett sparande för framtida renoveringar, kan stå inför stora framtida upplåningsbehov. Ett stambyte i närtid som behöver finansieras med lån kan vara skillnaden i skuldsättning mellan en gammal förening och en ny förening. Föreningar som står inför renoveringsbehov bör därför i god tid fundera igenom hur renoveringarna ska finansieras. Tyvärr är det många föreningar som inte gör det. Effekten blir då kraftiga höjningar av månadsavgiften i samband med större renoveringar. För nyinflyttade medlemmar kan det komma som en obehaglig överraskning. I synnerhet om medlemmen själv är högt belånad. Genom en god planering och en ansvarsfull styrelse som fördelar slitagekostnaderna rättvist över tid kan dessa sprängvisa avgiftshöjningar undvikas.

**RÅDET TILL ALLA** bostadsrättsföreningar som inte redan gjort det är att övergå till den redovisningsmetod som heter Komponentavskrivning tre, ofta förkortat till K3. Med K3 läggs en kontoplan upp över föreningens byggnadskomponenter. Byggnadskomponenterna skrivs av enligt uppskattad livslängd vilket gör att föreningen får en god överblick över de totala slitagekostnaderna på befintliga byggnadskomponenter. Inflationen gör dock att återanskaffningspriset överstiger de gamla inköpspriserna. För att kompensera för detta behöver

föreningen ha ett sparande som kompenserar för inflationen. Normalt görs det via avsättning till yttre underhållsfond. Avsättningen som sker är ofta för låg då den rutinmässigt sker till 0,3 procent av byggnadsvärdet. Rådet är därför att styrelsen beräknar sparbehovet utöver det naturliga sparandet som sker via avskrivningar och årets resultat.

Genom god planering, rättvis fördelning av slitagekostnaderna över tid och ett visst sparande kan framtida avgiftshöjningar hållas nere även om föreningen gör omfattande renoveringar. Effekten blir också att årsavgifterna på sikt blir lägre, något som är till gagn för föreningen och alla dess medlemmar.

**PÅ SENARE TID** har allt fler privatpersoner och bostadsrättsföreningar börjat binda sina lån. Idag är räntan lägre för lån med en bindningstid på till exempel ett, två och tre år. Vad som är rätt för dig och din bostadsrättsförening beror på riskvilja och skuldsättning. Det sistnämnda handlar om hur räntekänslig du och din förening är. Stora lån innebär en hög räntekänslighet. Redan vid en liten höjning av räntan kan boendekostnaden öka mycket om skuldsättningen är hög. I mina två tidigare nämnda exempel skulle en räntehöjning på en procentenhet innebära en högre månadsavgift på 330 kr respektive 760 kr. Effekten på medlemmens boendekostnad är normalt sett betydligt större eftersom de flesta medlemmar har en högre skuldsättning än lägenhetens andel av föreningens lån. Genom en öppen dialog med medlemmarna, god planering och en ansvarsfull förvaltning av föreningens tillgångar och skulder kan styrelsen avgöra vad som är en lämplig strategi med föreningen lån. ■



**ARTURO ARQUES**

Privatekonom på Swedbank & Sparbankernas privatekonom, VD Sparfrämjandet, olika chefsbefattningar på Handelsbanken, SEB och Nordnet. Bland annat Aktie- och optionsmäklare och kapitalförvaltningschef. Är Ordförande i Brf Stugan 2.

Kontakt: [Info@borattforum.se](mailto:Info@borattforum.se)





CC  
Plåt & Tak AB  
Etablerat 1972

# Dags att göra något åt taket?

Anlita CC Plåt & Tak AB - en anrik takfirma med snart 50 år i branschen.

**Takmålning:** Vi är inte minst starka när det gäller takmålning med uppemot 650 000 m<sup>2</sup> målade plåttak! Med den kunskap och erfarenhet som vi byggt upp under åren kan vi därför lämna ett förstklassigt resultat. Vi väljer de mest rationella arbetsmetoderna beroende på underlaget och takets skick och jobbar endast med de erkänt bästa produkterna där inget lämnas åt slumpen.

**Takunderhåll:** Ett annat nog så viktigt område (men tyvärr ofta eftersatt) är takunderhåll. CC Plåt & Tak AB kan här erbjuda snabbare serviceärenden som: spårning och reparation av takläckor; montering och kontroll av taksäkerhet; takstädning; rensning och åtgärd av stopp i stuprör/hängrännor; reparation av tak (tegel-, papp- och plåttak). Dessutom erbjuder vi snöskottning samt takbesiktningar och serviceavtal.

**Kontakta oss redan idag! 08 - 36 00 10**



AAA

CC Plåt & Tak AB • [info@ccplat.se](mailto:info@ccplat.se) • [www.ccplat.se](http://www.ccplat.se) • Skydraget 40 • 163 55 Spånga

## Hur hanterar man en störande medlem?

När man talar om störningar tänker många på hög musik, fest eller skrik inifrån en lägenhet, ofta sent på kvällen eller natten. Att ha kompisar på besök, ordna fest, spela musik eller barn som låter anses dock som grundregel vara tillåtet, men förekommer det kontinuerligt och ljudnivån är orimligt hög och det skapar problem för andra medlemmar i föreningen kan det anses vara störande.

AV ANNA KARLBERG, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER AB

**R**eglerna kring hur en bostadsrättsförening ska hantera en störande medlem återfinns i Bostadsrättslagens 7 kap 9 §. Det är styrelsen i en Bostadsrättsförening som har ansvar för boendemiljön för föreningens medlemmar och det är styrelsen som är skyldig att se till att föreningens medlemmar inte utsätts för störningar. Vid bedömningen om någonting ska anses vara en störning i lagens mening måste en skälighetsbedömning göras i varje specifikt fall om vad som skäligen bör tålas och vad som kan anses vara normalt.

**ATT SÄGA UPP** en bostadsrätts-havare på grund av störningar handlar i många fall om att styrelsen i första hand under en tid måste samla på sig information. Det är viktigt att i ett tidigt skede dokumentera störningarna som pågår. Att skriva upp datum och klockslag och om det finns möjlighet dokumentera med bilder och videor är A och O för att vinna framgång i ett störningsärendesärende. Det är också viktigt att noga dokumentera om grannar vänder sig till styrelsen med klagomål.

Själva uppsägningsförfarandet på grund av störning är styrt av regler i bostadsrättslagen och det är av största vikt att kraven och stegen som anges i paragraferna i bostadsrättslagen följs. Att göra ett formellt fel i ett störningsärende

kan innebära att hela processen måste tas om från början. Det är därför att rekommendera att så tidigt som möjligt i processen ta hjälp av en jurist med kompetens inom området.

**FÖRSTA STEGET** I ett störningsärende är att skicka en så kallad rättelseanmaning. Rättelseanmaningen ska innehålla en noga beskrivning av störningarna, hur de påverkar övriga boende i fastigheten, varför de är att betrakta som en störning, och en tydlig uppmaning att störningarna måste upphöra inom en viss tid. Rättelseanmaningen ska skickas med rekommenderad post för att säkerställa att den kommer mottagaren tillhanda.

En underrättelse om att en rättelseanmaning är skickad ska också alltid skickas till Socialnämnden i den kommun där bostadsrätten är belägen. En sådan underrättelse är ett av de viktigaste formkraven för att processen ska kunna gå vidare och leda till en uppsägning av den som orsakar störningar.

**FÖR DE FALL** störningarna fortsätter efter en rättelseanmaning har bostadsrättsföreningen möjlighet att säga upp nyttjanderätten till bostadsrätten på grund av förverkande. Uppsägningen ska i likhet med rättelseanmaningen alltid skickas med rekommenderat brev. Störningsärenden kan ofta vara en utdragen och inte helt enkel process för

en styrelse i en bostadsrättsförening. Det är ofta många känslor och personer som är påverkade och inblandade. Att ta in juridisk hjälp har många fördelar, dels att få hjälp med den formella hanteringen men också att fungera som en sköld mot den störande bostadsrättshavaren. Det är också viktigt att komma ihåg att man som styrelse har ett ansvar gentemot samtliga medlemmar – och att inte agera vid störningar är att inte fullgöra sitt uppdrag mot övriga medlemmar i föreningen. ■



Anna Karlberg, Jurideko Fastighetspartner AB.



# HISSDRÖMMEN SOM BLEV VERKLIGHET

Många flerbostadshus i Sverige byggda före 1970 saknar hiss, och att installera hissar i efterhand har länge varit en komplicerad affär. Under senare år har dock byggtekniken förenklats avsevärt samtidigt som det numera finns statliga stöd att söka från Boverket vilket sänker kostnaden för efterinstallation av hiss.



Upplands Väsby utanför Stockholm har KONE hjälpt Brf Hackspetten att installera 36 hissar till föreningens 241 lägenheter, som tidigare saknade hiss. Föreningen fick dessutom stöd från Boverket beviljat vilket sänkte föreningens kostnad för projektet.

– Frågan om hiss har varit uppe på agendan många gånger i föreningen. När vi 2016 började undersöka förutsättningarna för en motion till stämman upptäckte vi att det nu fanns möjligheter att antligen förverkliga idén, berättar Sven Hedlund, ordförande i bostadsrättsföreningen Hackspetten.

Lösningen bygger på ett koncept från KONE som kräver minimalt med utrymme i trapphuset, vilket gör att en hiss kan installeras i de flesta trapphus som idag saknar hiss.

KONEs hissar för hisslösa hus har ett självbärande schakt, vilket gör att det varken behövs extra utrymme under hissen eller ett särskilt hissmaskinrum. Maskineriet får plats i hisstoppen på översta våningen inom en normal takhöjd på 2,5 meter och därför krävs

det oftast inga ingrepp i husets konstruktion.

## TOTALENTREPRENAD FÖRENKLAR PROJEKTET

– Ett stort plus är att vi slipper kontraktera elektriker, konstruktörer, målare och andra hantverkare. KONE upphandlar alla leverantörer och driver hela projektet, vilket förstås underlättar för oss i föreningen, berättar Sven Hedlund.

Han menar att kommunikationen med medlemmarna är det som tagit mest tid.

– Det är ett stort projekt för vår förening och frågorna är naturligtvis många. Vad som var avgörande för beslutet bland medlemmarna på stämman var utöver den förbättrade tillgängligheten även möjligheten att få statligt stöd, säger Sven.

Totalt har föreningen beviljats 200 000 kronor per hiss i stöd från Boverket för investeringen. Installationen medför inga extra avgiftshöjningar, enligt beräkningarna från HSB:s ekonom som föreningen anlitat i projektet.

För Jonas och Ann-Mari Norell som

## FAKTA OM STÖD FÖR MER TILLGÄNGLIGA BOSTÄDER

Fastighetsägare kan ansöka om stöd hos Boverket för byggåtgärder som ökar tillgängligheten för de boende i flerbostadshus, exempelvis genom installation av hissar.

Syftet är att öka möjligheten för äldre att bo kvar i sina bostäder idag eller när behoven uppstår i framtiden. Stödet uppgår till en fjärdedel av kostnaden, eller max 200 000 kronor per trapphus.

Läs mer om stödet på [boverket.se/sv/bidrag-garantier/stod-till-bostader-for-aldre/](http://boverket.se/sv/bidrag-garantier/stod-till-bostader-for-aldre/)

Läs mer om KONEs hisslosningar för befintliga byggnader [kone.se/befintliga-byggnader/](http://kone.se/befintliga-byggnader/)

## OM BYGGNADEN

**Byggnadsår:** 1968-69

**Efterinstallation av hiss år:** 2019

**Plats:** Upplands Väsby, Stockholm

**Byggnadstyp:** 8 st fyrvåningshus, 36 portar, 241 lägenheter.

flyttade in med sina två barn på fjärde våningen för 50 år sedan, då huset var nybyggt 1969, är hissen är efterlängtd.

– Vi trivs jättebra i huset, men med åren har det blivit allt tuffare för mig och min fru att ta oss upp och ned för alla trappor. Tack vare hissen kan vi tryggt bo kvar ända tills den dag de får bära ut oss, säger Jonas Norell, 86 år och skrattar. Samtidigt hoppas vi att hissarna lockar fler barnfamiljer. ■

SPONSRAD AV

Dedicated to People Flow™ **KONE**

## Byggarbetsmiljöansvar för bostadsrättsförening?

När en bostadsrättsförening låter utföra ett byggnads- eller anläggningsarbete, exempelvis stambyte, räknas föreningen som byggherre. Som byggherre har föreningen ett byggarbetsmiljöansvar innefattande flera skyldigheter. Om föreningen inte iakttar dessa skyldigheter kan föreningen åka på sanktionsavgifter och straffansvar. Detta känner inte alla föreningar till.

AV ELVIRA FERRARINI, JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB

**BYGGHERRENS BYGGARBETS-MILJÖANSVAR.** Som byggherre ska föreningen se till att viktiga faktorer för arbetsmiljön beaktas under varje skede av planeringen och projekteringen när det gäller såväl byggskedet som det framtida brukandet.

Föreningen är även skyldig att utse en lämplig byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (Bas-P) och en lämplig byggarbetsmiljösamordnare för utförandet (Bas-U). Det åvilar föreningen att säkerställa att de som utses till Bas-P och Bas-U har den utbildning, kompetens och erfarenhet som krävs för uppdraget. Vidare ska föreningen kontrollera att de uppgifter som Bas-P respektive Bas-U ansvarar för faktiskt utförs. Föreningen som byggherre har ett så kallat "back up-ansvar". Detta innebär i praktiken att om Bas-P och/eller Bas-U inte utför sina uppgifter ankommer det på Byggherren, i detta fall föreningen, att ombesörja detta.

För byggarbetsplatser av en viss storlek ska föreningen även upprätta en förhandsanmälan av byggarbetsplatsen som ska skickas in till Arbetsmiljöverket. Föreningen ska även se till att arbetsmiljöplan upprättas innan byggarbetsplatsen etableras. En arbetsmiljöplan måste upprättas antingen om förhandsanmälan krävs eller om arbeten med särskild risk ska bedrivas.

Det finns dock möjlighet för föreningen att överlåta sitt byggarbetsmiljöansvar. För att överlåtelse ska kunna ske krävs dels att föreningen anlitar en självständig uppdragstagare, dels att överlåtelse görs skriftligen. Överlåtelse av byggarbetsmiljöansvaret kan göras helt eller delvis. Om föreningen vill överlåta byggarbetsmiljöansvaret till en entreprenör krävs att entreprenören uppfyller kravet på självständighet. Detta är möjligt i en så kallad generalentreprenad, där föreningen endast har avtal med en entreprenör. Vid en delad entreprenad är ansvarsöverlåtelse dock inte möjlig. Detta eftersom beställaren vid en delad entreprenad har avtal med flera olika entreprenörer där ingen är att betrakta som självständig i förhållande till någon annan.

**SANKTIONSAVGIFTER OCH STRAFFANSVAR.** Byggherren är skyldig att följa de bestämmelser som finns i arbetsmiljölagen samt i de föreskrifter som Arbetsmiljöverket upprättat. Om byggherren bryter mot vissa bestämmelser i arbetsmiljölagen eller i dessa föreskrifter riskerar byggherren att få betala sanktionsavgift och i värsta fall straffansvar. Om byggherren underlåter att förhandsanmäla byggarbetsplatsen kan byggherren påföras sanktionsavgift om 5 000 kr. Om arbetsmiljöplan saknas kan byggherren påföras sanktionsavgift

om 50 000 kr om projektets storlek är sådan att förhandsanmälan krävs och om 10 000 kr om projektets storlek är sådan att förhandsanmälan inte krävs.

**REKOMMENDATION.** Rådet till den förening som ska utföra ett byggnads- eller anläggningsarbete, men som inte vill ha kvar byggherreansvaret är att överlåta detta till den entreprenör som anlitas. Tänk på att överlåtelsen måste ske skriftligen till en självständig uppdragstagare. ■



Elvira Ferrarini, jurist på Advokatfirman Pedersen AB.

# Pedersen

# STYRELSE- ARBETET



Om fastigheten fungerar tekniskt och ekonomin är under kontroll så ligger nästa utmaning i att få ett effektivt styrelsearbete. Styrelseledamöterna sköter sitt styrelsejobb vid sidan av sina ordinarie jobb, till stor del på kvällar och helger.

Ett utmanande och ofta emotionellt krävande arbete. Erfarenheterna av styrelsearbete skiljer sig också åt mellan olika medlemmar.

Denna sektion heter Styrelsearbetet och tar upp ämnen som hjälper dig att förstå styrelsearbetet och förhoppningsvis underlättar arbetet för dig och dina kollegor i styrelsen.

**Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)**



PRESENTERAS I SAMARBETE MED

**Bolander & Co**

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

**BRF-utbildning**

**STORHOLMEN**

*förvaltning*

# ”Bilder från den gemensamma trädgårdsdagen kan sluta i katastrof”

I Sverige lever idag 22 060 personer med skyddad identitet. Hur ska man som styrelse agera om någon med skyddad identitet flyttar in i bostadsrättsföreningen?

AV CAROLINE SÄFSTRAND • FOTO ISTOCK

- **VI HAR EN** offentlighets- och sekretesslag i Sverige, men den reglerar främst myndigheter. I privata sammanhang finns inget sådant regelverk utan där får man göra det man tycker är lämpligt. Vi har tagit fram en vägledning för myndigheter om hantering av skyddade uppgifter och styrelsen kan göra detsamma i sina stadgar, så att alla vet hur de ska hantera situationen om den dyker upp. Enhetliga rutiner minskar risken för att uppgifterna oavsiktligt lämnas ut, säger Ingegerd Widell på Skatteverket.

**DET FINNS TRE TYPER** av skyddade personuppgifter, eller skyddad identitet som det också kallas. Den ena är skyddad folkbokföring och kan användas om det finns särskilda skäl att anta att en person riskerar att utsättas för brott, förföljelse eller trakasserier. Detta skydd innebär att personen får vara folkbokförd i den gamla kommunen trots att han eller hon flyttat därifrån. En lägre grad av skydd



Ingegerd Widell på Skatteverket.

FOTO: JEANETTE ANDERSSON

dade personuppgifter kallas sekretessmarkering. Det är en administrativ åtgärd som gör det svårare för andra att ta del av personuppgifter i folkbokföringsregistret och fungerar som en varningssignal för Skatteverket och andra myndigheter om att en prövning ska göras innan uppgifterna om personen lämnas ut. Det

tredje skyddet kallas fingerade uppgifter och gäller för personer som är utsatta för särskilt allvarlig brottslighet och hot. Detta innebär att personen får nya identitetsuppgifter, till exempel ett nytt namn och ett nytt personnummer.

**RUTINER OCH OFFENTLIGA HANDLINGAR.** Styrelsen är skyldig att lämna kontrolluppgift till Skatteverket över de överlåtelse som har skett under året. Den skyldigheten gäller även personer med skyddad identitet.

– Däremot bör man, om man har skyddade personuppgifter, fundera en gång extra om man ska delta i för-

eningar, styrelsearbete och liknande eftersom man då ofta finns på föreningens hemsida, i protokoll och andra liknande offentliga dokument, säger Ingegerd Widell.

**I ANDRA FALL FÅR MAN** som styrelse tillsammans med personen utvärdera och ta ställning till hur man ska agera för att inte utlämna känslig information. I de flesta handlingar kan det exempelvis räcka med att skriva personnummer istället för att skriva namn och adress. Det är också viktigt att ha rutiner för det material som läggs ut på hemsidor och sociala medier.

– Harmlösa bilder och texter från den gemensamma trädgårdsdagen kan sluta i katastrof om skyddade personuppgifter röjs. Naturligtvis är det av allra största vikt att den som har skyddade personuppgifter är tydlig med att inte vilja synas i dessa sammanhang, och för föreningen att följa detta önskemål, säger Ingegerd Widell. ■

Läs mer om skyddad identitet på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)



# Doors with purpose.

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

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

så att du kan bo tryggt, säkert och trivsamt.

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

Läs mer på [daloc.se/trygghem](https://daloc.se/trygghem)

**DALOC**

# Styrelsens roll för trivsel i föreningen

En förening i harmoni där medlemmarna trivs, delaktigheten är hög och medlemmarna är engagerade och aktiva i såväl det dagliga som de svåra långsiktiga besluten är ju ett mål att drömma om för många styrelser, och känns i det närmaste ouppnåeligt för andra.

AV ADRIAN COLLINS

**V**ad är då nyckeln till att närma sig det? Vilka faktorer styr om detta blir verklighet och på vilket sätt kan styrelsen ta steg i den riktningen? De frågorna tänkte jag ägna mig åt i årets sista nummer när vinter och julhögtider närmar sig med stora steg. Det finns några viktiga förutsättningar för att ovanstående "bräläge" ska kunna uppstå, och som verkligen ligger på styrelsens bord. Enligt min erfarenhet är dessa tre faktorer de absolut avgörande och som måste vara på plats för att kunna skapa trivsel. Sedan ska det till mycket mer – men om inte dessa tre finns, blir det mycket svårare:

- En långsiktig struktur på styrelsens arbete och långsiktiga planering.
- Ett involverande av medlemmarna med riklig kommunikation.
- En levande och aktiv gränsdragning mellan vad föreningen gör och vad leverantörer gör.

Styrelsens främsta uppgift är ju ekonomisk och teknisk förvaltning av föreningen. Det betyder inte alls att man behöver göra allt detta själv (se nedan under punkt 3), men besluten och planeringen har man trots allt ett ansvar för. Styrelsen bör skapa sig en god bild av nuläget avseende den tekniska statusen på fastigheten samt ekonomin för föreningen – inkluderande investeringsbehov, lånebild och utveckling av månadsavgiften. När det är klart bör energi läggas på att skapa:

a) en bild av ett "bra-läge" – ett läge kanske 4–5 år framåt, där man beskriver var föreningen ska vara. Beskriv investeringar, utveckling av gemensamma ytor, eventuella kommersiella ytor, hur ekonomin ser ut, hur energikostnader utvecklats med mera. Var fylliga i beskrivningen och ha djupa diskussioner i styrelsen så ni är överens om "bräläget".

Därefter behöver b) tydliga mål sättas. Mål som är kvantifierbara och mätbara, det vill säga man vet när de är uppnådda.

Den sista fasen c) är att fastställa vilka aktiviteter som behöver genomföras för att uppnå målen, och därmed "bräläget".

## INVOLVERA MEDLEMMARNA

För att skapa förståelse för styrelsearbetet och styrelsens prioriteringar krävs det att medlemmarna involveras – inte bara informeras. Under den ovan beskrivna processen kan lämpligen medlemmarna bjudas in till informationsmöten där frågor diskuteras. Likaså informationsbrev, enkäter och uppmuntran till förslag från medlemmarna har sin plats i ett kommunikationsflöde. OBS – detta får inte vara ett spel för galleriet. Bjuder man in till dialog måste man vara beredd att lyssna och ta till sig – men gör man det finns grunden för involvering.

## EN LEVANDE OCH AKTIV GRÄNSDRAGNING AV VEM SOM GÖR VAD

Styrelsen bör ha en aktiv diskussion om vilka allierade man behöver ha vid sin sida. För att säkerställa rätt detaljnivå behövs rätt kompetens för att kvalitetssäkra underlag, siffror, teknik och så vidare. Involvera de partners som finns – dels är det kostnadseffektivt, dels kommer de ju spela en roll i genomförandet av planer. I första hand finns de man upphandlat för teknisk och ekonomisk förvaltning. Upplever man inte att de är rätt kanske det är tillfälle att åter upphandla dem. De kan sedan i sin tur rekommendera specifika expertresurser för till exempel nya energisystem med mera.

Det finns mängder av aktiviteter en styrelse kan initiera av ren mervärdeskaraktär som självfallet också kan adresseras och genomföras. Exempel på sådan är: Gemensamt uthyrningsrum, bastu, gym, bilpool, allmän takterass, pool med mera. Det kan säkert skapa en guldkant – men först måste grundstenarna i styrelsearbetet finnas. ■







## Funktionella och estetiska tätskiktslösningar

Binab utför tätskiktsarbeten och totalentreprenader vid bland annat gårdsrenoveringar, parkeringsdäck och bjälklagsrenoveringar.

Med Binab som entreprenör säkerställer ni trygga och innovativa lösningar på alla era utmaningar.

Med egen tillverkning av gjutasfalt och högsta krav på leverantörer erbjuds ni marknadens miljövänligaste produkter.

### KONTAKT

niklas.andersson@binabnordic.se  
070-832 16 04

jimmysjogren@binabnordic.se  
070-832 16 05



## Grannar som chattar!

Med Boappa blir arga lappar ett minne blott - istället anordnas löpargrupper, grannar lånar verktyg av varandra och trasiga lampor blir utbytta direkt. I appen blir grannarna något mer än personer vägg-i-vägg, i Boappa blir ni ett community helt enkelt!

Scanna QR-koden eller gå in på [boappa.com](https://boappa.com)

Gör föreningen levande med Sveriges mest använda boendeapp.



✓ Boka tvättstugan digitalt

✓ Notiser när det händer något

✓ Chatta istället för att sätta upp lappar



# Boappa

# Huskurage – en policy för omtanke

I Sverige dödas årligen runt tjugo personer av sin nuvarande eller tidigare partner och Rädda Barnen beräknar att vart tionde barn i Sverige lever i hem med våld. Eftersom våldet sker i hemmen, bakom stängda dörrar, krävs en annan sorts verktyg för att förhindra det. Ett sådant är Huskurage.

AV CAROLINE SÄFSTRAND

**H**uskurage är en policy vid oro för våld i nära relation. Policyn handlar om tre enkla steg – att knacka på hos grannen man oroar sig för, vid behov hämta hjälp av andra grannar och att ringa polisen.

– Det handlar i grund och botten om trygghet och omtanke. De som blir utsatta vet att de kan få hjälp, och de som utsätter vet att de inte får fortsätta utöva våldet med andras tysta godkännande – eftersom grannarna kommer att agera vid oro för att någon far illa, säger Peter Rung som startade Huskurage tillsammans med sin fru Nina 2014.

**NINA RUNG HAR** bland annat arbetat som brottsutredare av grovt våld i nära relation inom Stockholmspolisen och Peter har bland annat implementerat metoden MVP (Mentors in Violence Prevention) och föreläser om våldsprevention och normförändrande arbete.

– Vi arbetade med dessa frågor dagligen och kände att det behövdes något mer. Något som ledde från oro till omtanke och kanske kunde förhindra att fler dog av våld i nära relation. Att ringa polisen är bra, men ibland kommer de försent. Det är därför vår policy ger effekt. Genom att knacka på avbryter man våldet för en stund och signalerar att hjälp är på väg, säger Peter.

## SAMMA PRINCIP SOM GRANN-

**SAMVERKAN.** Idag är Huskurage en nationell metod, spridd från Kiruna till Ystad. Både kommunala och privata bostadsbolag har anammat policyn. Nina och Peter har lyckats bilda opinion, skapa debatt och förändra attityder som de hoppas ska leda till att fler människor agerar. Principen är lite densamma som för Grannsamverkan, en policy som många omfamnat.

– Du får en mindre motiverad gärningsman om denna vet att det finns människor nära som agerar.

Målet är att detta ska bli en vedertagen nationell strategi.



Nina och Peter Rung, initiativtagare till Huskurage.

– Vi vet att många kvinnor och barn hade levt idag om någon bara hade knackat på dörren. Fallet med Wilma är ett starkt exempel. Många grannar hörde skrik men ingen ingrep, säger Peter.

## SOM BOSTADSRÄTTSFÖRENING

kan man implementera policyn genom att införa den i stadgarna, man kan sätta upp en lapp i trappuppgången som visar att man tar ställning och dela artiklar och annan information på föreningens sociala medier. Peter och Nina har också skrivit boken Huskurage som utbildar

alla i att våga bry sig om och larma. Priset är endast tio kronor per bok, just för att exempelvis en bostadsrättsförening ska kunna köpa den till alla hushåll.

– Det handlar mycket om att förändra attityden, att tänka att alla kan göra något och att inte förlita sig på att någon annan agerar. Här och nu är det kanske min uppgift att visa omtanke.

Vi får ofta frågan: Tänk om jag har fel när jag knackar på. Och vi brukar svara: Men tänk om du har rätt, och tänk om du valt att inte knacka på av oro för att göra fel. Vad hade hänt då? ■

*Läs mer på [huskurage.se](http://huskurage.se)*

# TEKNIK



Att äga och driva fastigheter kräver tekniskt kunnande och insiktsfulla beslut. Som styrelsemedlem är det svårt att veta vilka lösningar som är bäst för vår fastighet. Och vilka blir de framtida konsekvenserna av en teknisk lösning som vi väljer i dag? Borätts sektion Teknik hjälper dig i styrelsen genom att presentera ämnen som är viktiga och avgörande för att din fastighet ska må bra. I denna sektion läser du bland annat om energi, säkerhet och gemensamma utrymmen.

**Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)**



PRESENTERAS I SAMARBETE MED



## STYRELSENS UPPDRAG:

# Odla en säkerhetskultur så alla håller ögon och öron öppna

Det finns många verktyg för att öka säkerheten i ett bostadsområde: Kameraövervakning, porttelefoner, Grannsamverkan och egen Facebookgrupp. Viktigt är också att de boende lär sig en kultur där man är vaksam på vad som händer i huset.

TEXT OCH FOTO: MAJ STABERG DALMAN

**M**ichael Englund är säkerhetsansvarig på Jernhusen AB. Företaget äger och förvaltar fastigheter som är knutna till Sveriges järnvägsnät.

Enligt en enkät som publicerades för en tid sedan så känner de boende mest otrygghet när okända rör sig i trapphuset. Vad kan man åtgärda för att inte icke behöriga personer ska komma in i fastigheten?

– Styrelsen är den förlängda armen för alla de boende och dess uppgift är att kommunicera trygghetsskapande åtgärder. I förlängningen skapar det en säkerhetskultur som innebär att alla ska ha öron och ögon öppna. Exempelvis att agera om det är obehöriga i trapphuset och då ta kontakt och fråga i vilket ärende vederbörande har i huset, säger Michael Englund.

**HAN MENAR ATT** man inte bara kan förlita sig på styrelsen, att de ska ordna och ta ansvar för all säkerhet, utan de boende måste också vara uppmärksamma på om någon försöker smita in i porten – och att när man lämnar tvättstugan, se till att fönster och dörrar är ordentligt låsta.

– Den svåra biten är att få alla som bor i fastigheten att hjälpa till för att öka säkerheten och den enskildes upplevda trygghet. Viktigt, ifall vi väljer att konfrontera individ som vi uppfattar som misstänkt eller som vi anträffar på bar gärning och personen ifråga agerar eller upplevs som våldsam eller vi känner obehag att konfrontera, så ringer vi polismyndigheten!

En chattgrupp på Facebook, WhatsApp, Signal eller annat är ett bra redskap för att lätt kunna hålla kontakt med



FOTO: JERNHUSEN

– Den svåra biten är att få alla som bor i fastigheten att hjälpa till för att öka säkerheten och den enskildes upplevda trygghet, säger Michael Englund, säkerhetsansvarig på Jernhusen AB.

varandra inom bostadsrättsförening.

– Där kan man fråga varandra om man är osäker på något men det är viktigt att ha en positiv kommunikation så att det inte blir den här ”tvättstugementaliteten” med arga lappar som man skriver till varandra. Grannsamverkan är också bra.

Kameraövervakning är ett hett diskussionsämne och finns idag på många allmänna platser som perronger och uppgångar i Stockholms tunnelbana.

– Kameraövervakning kan vara ett bra redskap om man använder det på rätt sätt. Handlar det om en brottsutsatt plats, som exempelvis en källare där det förekommit flera inbrott, då kan kamera användas då den är bra för att utreda brottslighet i efterhand.

– I min profession jobbar jag mycket med kameraövervakning, det är ett bra verktyg i verktygslådan, men jag är mer för det proaktiva med kameran. Att den används ur ett helikopterperspektiv, för att få en överblick över ett bostadsområde eller en allmän plats. Och då krävs det att någon operativt tittar på det som filmas i realtid.

Michael Englund menar att man ska fråga sig: vad är syftet med övervakningen? Den ska inte finnas för att till exempel övervaka utförda tjänster eller annat som inte anses som brottslig gärning.

– Jag tycker man ska vara lite restriktiv med att använda kamera i en bostadsrättsförening, det kan bli svårt. Vem har tid att sitta och titta i en kamera och övervaka att det inte händer något ovälkommet i fastigheten?

En säkerhetsåtgärd kan vara att byta portkoden till porttelefon.

– Porttelefoner är effektiva då man slipper lämna ut koder till folk. Problemet är att människor med sämre syn kan ha svårt att använda sig av dem. Man skulle också önska att porttelefoner vore standardiserade men det är nog en utopi, jag ser dock att utvecklingen av porttelefoner blir smartare och mer och mer användarvänliga.

– Belysning med sensorer är bra, både ekonomiskt och för tryggheten när man går ner i källaren. Trygghetsskapande arkitektur innebär bland annat att man öppnar upp fronten på fastigheten och inga stängda bakgårdar.

### Hur ser utvecklingen för ”gated communities” ut?

– Vi kanske börjar att närma oss det – men vill vi ha det? Nej, jag tror inte det. ”Gated communities” kan vara bra på specifika platser, men det finns annat för att höja säkerhetskulturen, inte stänga in sig utan öppna upp istället och skapa en trygg säkerhetsmiljö. Det är ju lätt att säga så men det kan vara svårt i praktiken, säger Michael Englund. ■

## TRYGGHETSSKAPANDE ARKITEKTUR

Tillsammans med flera fastighetsägare, en rad branschorganisationer och kommuner har man tagit fram en handbok vid namn ”BoTryggt 2030” för att med hjälp av stadsplaneringen skapa säkra och trygga livsmiljöer.

”Bo Tryggt 2030” innehåller riktlinjer, rutiner och konkreta checklistor för att underlätta för både beställare och utförare att göra medvetna val vid planeringen av bostadsområden, bostäder och offentliga platser.



Det är viktigt med bra belysning i trapphus, källare och i övriga allmänna utrymmen.



En säkerhetsåtgärd kan vara att byta portkoden till porttelefon.



Om de boende känner ansvar för säkerheten i fastigheten så kan exempelvis inbrott undvikas.



Enligt en enkät som publicerades för en tid sedan så känner de boende mest otrygghet när okända rör sig i trapphuset.

Brunnsbo lekplats ligger i ett bostadsområde och hade innan renoveringen dålig belysning (denna bild). I samband med att White Arkitekter i Göteborg tog bort all kvicksilverbelysning i bostadsområdena Norra Biskopsgården och Brunnsbo i Göteborg så valde man att även energieffektivisera och addera på trygghet, trivsel, konstnärlighet och andra sociala värden - se bilden till höger.

# BELYSNING GÖR STOR SKILLNAD

FOTO: WHITE ARKITEKTER

Vad spelar föreningens gemensamma ytor för roll när det kommer till trivseln? Ganska mycket, visar det sig. Undersökningar visar att till exempel dålig belysning bidrar till ökad oro bland medlemmar.

AV BORÄTT FORUM

**B**elysning gör stor skillnad – både när det kommer till inomhus och utomhusmiljö. Det är dock viktigt att det görs ordentligt, säger Mervi rokki, som arbetar på organisa-

tionen Belysningsbranschen.

– Det är inte bara smälla upp armaturer, utan det är viktigt att planera belysningen på rätt sett.

Men vad ska man göra rent konkret?

Mikaela Åström Forsgren, ljusdesigner på White, lyfter fram några viktiga saker.

– Låt stråket leda dig. Ljusa stråk utan mörka sträckor och passager skapar trygghet. Stråket ska vara belyst hela vägen från hållplatsen, parkeringen eller tvättstugan fram till bostadsentrén, säger Mikaela och tillägger att ljuset vid entréerna också är en viktig del av helhetsintrycket. Belys hela entréerna inklusive porttelefoner, portnummer och dörrnischer. Använd ett avskärmat ljus, som även belyser fasaden intill entrén. Låt ljuset på insidan i trapphuset vara tätt när det är mörkt ute. Det gör det lättare att orientera sig, säger Mikaela Åström.

– En befolkad och vackert ljussatt innergård lockar ännu fler att vilja vara där, såväl gamla som unga. Med hjälp av ljus förvandlas mörka otrygga tillhåll till trivsamma platser. Och till sist – undvik bländande ljus. Det är både obehagligt och gör det svårare



Foliering ger hissen ett nytt liv. Här är ett exempel på hur slutresultatet kan se ut. Arbetet är utfört av företaget Hissdesign, som även folierar väggar i till exempel trapphus och tvättstugor.

FOTO: HISSDESIGN



FOTO: PATRIK JOHANSSON, JULIUSBERG VÄXTSERVICE

En växtvägg kan lyfta ett helt utrymme. Bilden visar en växtvägg monterad i entrén i ett bostadshus i Stockholm. Väggen är skapad av företaget Juliusberg Växtservice.

att orientera sig, något som gäller både inomhus och utomhus.

### GE LIV ÅT ENTRÉER OCH TRAPP-

**HUS.** Med lite kreativitet går det att förvandla de allra tråkigaste utrymmena. Att prioritera entréer är inte fel – då de flesta passerar där när de ska in eller ut ur fastigheten. En lösning är växter. Genom att klä in en vägg med

levande växter ökar både tillvaron och tryggheten. Tänk på att växter behöver omsorg, och att föreningen därför kan behöva skriva ett skötselavtal för växterna. En annan lösning för att liva upp ett tråkigt utrymme är foliering – ja, samma typ av foliering som används för bilar. Ge hissen, eller varför inte tvättstugan, ett ansiktslyft med hjälp av vackert och intressant förklädnad. ■



Före och efterbilder på en gångväg och entréer i Norra Biskopsgården, Göteborg, som fått helt ny belysning.



FOTO: WHITE ARKITEKTER

VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSDAGEN

BRF LAVETTEN ÖRNEN:

# Nyckeln till trivsel är kommunikation och engagemang

Grännsamverkan, egen Facebookgrupp och kontaktombud i nästan varje port gör att gemenskapen frodas och tryggheten ökar.  
FOTO: PATRIC TENGSTRÖM

En gång i månaden är det "kanslitid", då styrelsen tar plats i styrelserummet och de boende kan komma och få svar på sina frågor eller bara prata under en halvtimme. "Då får de boende också möjligheten att känna oss som sitter i styrelsen", säger ordförande Jaana Näslund. Grännsamverkan, egen Facebookgrupp och kontaktombud gör att gemenskapen frodas och tryggheten ökar i föreningen.

AV MAJ STABERG DALMAN

Rissne, norr om Stockholm, har nästan hela styrelsen i Brf Lavetten Örnen samlats på gården vid rosenbuskarna som fortfarande blommar. De är sju ledamöter och två suppleanter som tillsammans roddar en förening bestående av 155 lägenheter i fyra flerbostadshus. De skrattar och skämtar



För att det ska fungera bygger det på att alla i föreningen har lärt känna sin granne, säger Jaana Näslund och Patric Tengström.

med varandra och det märks att de trivs ihop. Kanske en förutsättning för att trivseln ska spira i hela bostadsrättsföreningen?

– Grundläggande för trivsel är trygghet i området, god grännsämja och positiv social kontroll, berättar Jaana Näslund som suttit i styrelsen i två omgångar, den senaste har nu varat 2,5 år.

Patric Tengström är sekreterare och har varit ledamot i styrelsen i några år nu.

– Finns det inget engagemang från boende blir det ingen trivsel, säger han.

Och Jaana Näslund tillägger:

– Något som kan motverka trivseln i en bostadsrättsförening är att kommunikationen är bristfällig, både mellan de boende och från styrelsens håll. Vi försöker vara lite av trivselambasadorer och även ser som vår uppgift att boende ska förstå skillnaden mellan att bo i en bostadsrätt och bo i en

hyresrätt. Vi jobbar ständigt med att få boende engagerade och att vi hjälps åt tillsammans.

**GRANNSAMVERKAN.** Bostadsrättsföreningen har i många år arbetat aktivt med grännsamverkan och arbetet går ut på att tillsammans förebygga och försvåra för tjuven. Föreningens grännsamverkan, som består av trapombud och ett huvudkontaktombud, har kontinuerliga möten och även kontakt med polisen. Via föreningens månatliga informationsbrev ges även säsongsbetonade tips och råd. Tillsammans med boende hjälps grännsamverkansgruppen åt att hålla koll på vilka som rör sig i området och informerar om viktiga händelser inträffar i området. Boende hjälper också åt att ha extra uppsikt när grannar är bortresta.

– För att det ska fungera bygger det på att alla i föreningen har lärt känna sin granne, säger Patric Tengström.

– Ungefär som när man bor i villa,





I Rissne, norr om Stockholm, har boende i Brf Lavetten Örnen samlats på gården vid rosenbuskarna som fortfarande blommar. Ondrej Magath, Patric Tengström, Tobias Tengström, Gunvor Tauschek, Bert Tauschek, Monica Sjöström, Jaana Näslund och Christer Sundström.

alla har lite koll på vem som går utanför dörren hos grannen, man känner varandra och småpratar när man ses på gatan, säger Jaana Näslund.

Föreningen kommer också börja informera boende om "Huskurage", en organisation inom våldspreventivt arbete. Det innebär i korthet att man ska våga ringa på dörren om man tror att det förekommer våld i familjen.

**BRF LAVETTEN ÖRNEN** hade en minst sagt brant uppförsbacke när ombildningen var klar från hyresrätter till bostadsrätter 2009. Det kommunala bostadsbolaget hade negligerat att ta hand om underhållet av fastigheten sedan det blev klart att husen skulle säljas. En sak var dock positiv: en stor härlig trädgård som skapats av några äldre damer som var hyresgäster. Den trädgården har föreningen byggt vidare på med en trädgårdsgrupp.

– Trädgården är vår stolthet och många av de boende är engagerade i den. På vår FB-sida är vi snabba på att göra uppdateringar om vad vi gör i trädgårdsgruppen med planteringar, nya projekt och annat, säger Jaana Näslund.

Facebookgruppen uppmuntrar också de boende till att samtala, byta saker



– Det är bra att gruppen växer ihop och inte ledamöter byts för ofta. Vi har ju samma mål – att få en fungerande förening som gör att vi trivs, säger Bert Tauschek i valberedningen.

med varandra eller skänka någon möbel som de inte längre har nytta av. Styrelsen är också måna om att de som bor i någon av de 15 hyresrätterna blir inbjudna till alla aktiviteter. Att föreningen har en engagerad valberedning som sätter ihop en lämplig styrelse hjälper också till.

– Jag har sett att det inte krävs specialister, utan det viktigaste är att kunna



## BRF LAVETTEN ÖRNEN

155 lägenheter och fyra lokaler i fyra huskroppar. 15 hyresrätter.

**1983** uppfördes fastigheterna och tillhörde tidigare Fastighets AB Förvaltaren.

**2007** lades grunden till den första styrelsen och till en början bestod föreningen endast av Lavettvägen 31-35 (då kallad Lavetten), men en kort tid senare gick även Lavettvägen 41-45 med i föreningen, som då bytte namn till Lavetten Örnen.

**2009** blev föreningen en äkta bostadsrättsförening.

samarbeta och så lär man sig hur en bostadsrättsförening fungerar med tiden. Det är bra att gruppen växer ihop och inte ledamöter byts för ofta. Vi har ju samma mål – att få en fungerande förening som gör att vi trivs här, säger Bert Tauschek i valberedningen. ■

## Electrolux Perfect-Care-serien

Serien består av moderna tvättmaskiner och torktumlare med innovativa funktioner som förenklar tvätten.

Tvättmaskinerna är bland annat utrustade med Self-dose, vilket betyder att doseringen av tvättmedel sker automatiskt och minskar slitaget på kläderna. Maskinerna är energieffektiva och dagens teknologi möjliggör även att man kan torktumla känsliga material som ull och siden.

Läs mer på [electrolux.se/care](http://electrolux.se/care)



## Altered Dual Flow Pro

En smart eftermonteringsprodukt som kan monteras på blandaren för att minska vattenförbrukningen. Med Altered Dual Flow kan du spara upp till 98 procent av vattenförbrukningen.

Läs mer på [alteredcompany.com](http://alteredcompany.com)



## Mimby

Produkten kopplas ihop med professionella tvättmaskiner och gör att man kan sänka vatten- & energiförbrukning med 50-70 procent, samtidigt som den tar bort mikroplaster.

Läs mer på [mimby.se](http://mimby.se)



## Teleskopiska snöskyfflar

Fiskars nya snöskyfflar med teleskopisk skaftlängd i lättviktsaluminium kan justeras vilket gör det lättare att hålla bra ergonomi. Klarar ner till minus 40 grader och funkar för hårt packad snö.

Läs mer på [fiskars.com](http://fiskars.com)



# LIVET



När du köpte din bostadsrättslägenhet så handlade det om att du ville leva. På köpet fick du ekonomiska, tekniska frågor som du har att hantera inom ramen för styrelsearbetet. Det är utan tvekan svåra, omfattande och viktiga frågor, men låt oss inte glömma att leva. Därför har vi skapat en sektion inom Borätt som rätt och slätt heter Livet. Livet kommer att ta upp ämnen som är mer lättsamma, som relaterar till livet i en bostadsrättsförening och som ger inspiration.

**Hör gärna av dig till redaktionen med förslag på ämnen att ta upp: [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)**



PRESENTERAS I SAMARBETE MED



**HissKonsulterna**  
Stockholm - Uppsala



# ”Södermalm var ett spännande äventyr...”

Efter tre år på Södermalm återvände författaren Carin Gerhardsen och hennes man till Östermalm. Nu bor de i en våning med utsikt över takåsarna och med närhet till det mesta.

AV JENNY FAGERLUND • FOTO ANNA-LENA AHLSTRÖM

**F**ör Carin Gerhardsen är Östermalm hemma. Här bodde hon i tjugofem år innan familjen bestämde sig för att flytta till Södermalm. Nu är de tillbaka och trivs bättre än någonsin.

– Södermalm var ett spännande äventyr men nu är vi hemma igen, säger Carin Gerhardsen och berättar att Östermalm nästan känns som en småstad där hon ofta stöter på någon hon känner och har nära till många favoritplatser som Djurgården och Östermalmshallen. Dessutom uppskattar hon att city och alla stora butiker bara ligger ett stenkast bort.

Sitt nuvarande boende hittade familjen efter en tids letande. Bland annat hade de önskemål om att lägenheten skulle ha öppen planlösning, ligga högt upp i huset för att få in mycket ljus och att det inte skulle vara någon insyn.

## Har du någon favoritplats i lägenheten?

– Bardisken i köket. Jag bara älskar bardiskar, det blir så trevligt umgänge där. När man har gäster så sitter folk gärna runt bardisken och hejar på när man lagat mat.

Carin Gerhardsen kommer ursprungligen från Katrineholm. Redan som liten hade hon ett stort intresse för mysterier och deckare. En av favoriterna

var Agaton Sax, och när hon var runt nio år startade hon en detektivklubb tillsammans med två vänner.

– Vi hade ett hemlig skriv- och talspråk och många idéer om vilka brott som skedde i vår omgivning.

Bland annat hittade de kastanjer under en ek hos en storbonde. Något som fick barnen att dra slutsatsen att det var diamantsmuggling det handlade om. För att styrka sin tes om diamantsmugglingen klättrade de in genom ett öppet fönster i bondens hus. Där satt de och tryckte bakom en soffå för att inte bli upptäckta. Men efter att bondens fru varit inne i rummet blev nervositeten för stor och de skyndade sig ut när ingen såg dem.

**ÄVEN OM CARIN** Gerhardsen länge närde en dröm om att skriva egna böcker dröjde det innan hon skrev sin första bok, den filosofiska romanen ”På flykt från tiden”.

– Jag bodde i London under en period och hade min barndomsbästis på besök. En kväll satt vi på en pub och sammanfattade våra liv, och vad man borde ha gjort och vad man borde ha satsat på för något. Jag sa att jag borde ha skrivit böcker. Jag hade sagt det hundra gånger tidigare och blev lite trött på mig själv. Så då bestämde jag mig för att faktiskt skriva en bok.



## CARIN GERHARDSEN

**Ålder:** 58 år.

**Familj:** Maken Ken, dotter Johanna 24 år, son Harald 21 år.

**Bor:** Östermalm.

**Gör:** Författare.

**Gör när hon är ledig:** Spelar golf, reser, tycker om att laga mat och ordna middagar samt spela tennis. Som ung spelade Carin Gerhardsen pingis och tävlade på elitnivå.

**Aktuell med:** Zodiak-serien.

*”Jag bara älskar bardiskar, det blir så trevligt umgänge där. När man har gäster så sitter folk gärna runt bardisken och hejar på när man lagar mat.”*



Boken blev klar och Carin Gerhardsen skickade manuset till elva förlag. Tio tackade nej men ett förlag, Wiken förlag (Bra Böcker), ville ge ut boken.

– Det kändes helt fantastiskt att få boken utgiven. Jag var ung och tänkte att nu kommer jag att bli en världsberömd författare.

För att fira köpte hon massor av bakelser och champagne som hon bjöd de dåvarande kollegorna på. Summan landade på 800 kronor, något som var ganska mycket på den tiden.

– Sammanfattningsvis så tjänade jag aldrig in de där 800 kronorna då böckerna sålde i ungefär 3000 exemplar, varav hälften var på rea. Mina drömmar om att bli en världsberömd författare föll lite där. Efter boksläppet fortsatte Carin Gerhardsen att arbeta som matematiker och it-konsult och la skrivandet på hyllan.

– Boken fick fina recensioner men sålde inte i närheten av det den behövde för att jag skulle kunna leva på mitt författarskap. Åren gick och när Carin Gerhardsens man frågade om hon inte ville ta upp skrivandet igen väcktes författardrömmen på nytt.

– Jag tänkte att det vore tråkigt om jag inte ger skrivandet en chans till. Jag ville inte ligga där på dödsbädden och ångra mig och känna att jag inte hade försökt.

**DEN HÄR GÅNGEN** funderade hon länge på vad hon skulle skriva innan hon satte igång. För att det skulle vara någon mening och för att hon skulle få in en fot i branschen behövde hon skriva något som tilltalade en bredare publik men också förlagen. Ett besök i mat-affären fick henne att fatta sitt beslut. De böcker hon älskade att läsa och som det även såldes mest av stod frontade i kassan. Deckarna.

– Jag är matematiker i grunden och gillar kluriga mattetal och gåtor. Då blir det en utmaning att konstruera svårlösta mysterier.

För att visa att hon var produktiv och seriös med sitt författarskap skrev hon de tre första böckerna i en serie (Hammarbyserien) innan hon kontaktade ett antal förlag, och fick ja från Ordfront förlag.

### Hur var dina förväntningar den här gången?

– De hade förändrats och blivit lägre, men då gick det genast jättebra för

böckerna. De inbundna sålde bra, men när jag la mina pocketar på Pocketförlaget gick det alldeles lysande och böckerna såldes i fantastiska upplagor.

Idag har Hammarbyserien översatts till mer än tjugofem språk, sålt i över tre miljoner exemplar och belönats med flera priser.

### Vad är den största utmaningen med att vara författare?

– En av de största utmaningarna jag har haft är när jag blev svårt sjuk för två år sedan och låg på sjukhus hela våren 2018. Jag höll på att skriva en psykologisk thriller "Det som göms i snö" och den skulle vara färdig i maj/april.

– När jag blev inlagd på sjukhuset hade jag bara skrivit halva boken och trodde att jag skulle kunna skriva klart allt på sjukhuset. Men eftersom jag ständigt skulle vara redo för operation åt jag nästan ingenting och sov väldigt lite. Ju längre tiden gick desto tröttare och mer dum i huvudet kände jag mig eftersom jag inte åt och sov. Allt gick bra till slut men jag var väldigt sjuk.

Det blev inte mycket skrivet på sjukhuset och väl hemma igen var planen att färdigställa manuset.

– Boken är den mest komplexa jag har skrivit och jag kunde inte få ihop det. Jag var beredd att säga till förlaget att det inte skulle bli någon bok eftersom jag inte förstod vad jag menade eller vart jag ville komma.

Vändningen kom när hon funderade på vad som gör människor intelligenta, korsord till exempel. Vad kunde då vara bättre än att försöka skriva klart boken? Carin Gerhardsen kämpade och kämpade och för varje dag gick det lite bättre.

– Till slut fick jag ihop manuset och när jag var klar kände jag att jag hade uppnått min vanliga intelligens.

När boken "Det som göms i snö" väl släpptes fick den ett varmt mottagande av läsare och recensenter och den har även vunnit flera priser. Förutom att skriva deckare skriver Carin Gerhardsen även barnböcker, Zodiak-serien, tillsammans med författarkollegan Petter Lidbeck. Böckerna har vunnit priser, bland annat som årets bästa barnbok och är läskiga utan att vara övernaturliga.

### Vad är roligast att skriva, barn eller vuxenböcker?

– Det är lika roligt. När man skriver barnböcker finns det större spelrum



## 5 SMULTRONSTÄLLEN PÅ ÖSTERMALM

**Östermalmshallen.** Vi flyttade från Östermalm när de började renovera saluhallen och kom tillbaka när den var klar. De bästa tre åren att prova en annan stadsdel alltså!

**Djurgården.** Jag går runt Djurgården varje morgon, en sträcka på drygt nio kilometer.

**Magnusson Fine Wine.** Jag är medlem i denna supertrevliga vin-klubb. Bland annat kan man lagra sitt vin hos dem, få hjälp med värdering och inköp.

**Sturehof.** Vi har nog besökt Sturehof tio gånger mer än någon annan restaurang i Stockholm. På Sturehof blir man aldrig besviken

**Ångbåtsbryggan.** Det är fantastiskt att sitta och titta på utsikten och äta en bit god mat där under det varmare halvåret.

vad gäller till exempel humor. Samtidigt måste man anpassa språket och handlingen mer efter barnen. För vuxna handlar det om att berättelsen är snygg och välkonstruerad.

### Vad är du mest stolt över i din författarkarriär?

– Förutom att jag klarade av att skriva "Det som göms i snö" när jag var sjuk är jag väldigt stolt över att mina böcker anses hålla hög kvalitet. Många läsare hör av sig till mig och berättar att de tycker att mina böcker är det mest fantastiska de vet. Det är otroligt roligt. ■



# Valet av entreprenör extra viktigt vid plåtarbeten

Ett dåligt plåttak kan kosta bostadsrättsföreningen mycket pengar, därför är det viktigt att styrelsen har koll på plåttakets skick. "Låt någon med rätt kompetens kontrollera taket med jämna mellanrum", säger David Frykman, VD på Kompetens Plåtslageri.

**P**å äldre plåttak kan läckage uppstå vid gamla infästningar, till exempel säkerhetsanordningar, eller i plåtens skarvar. För att åtgärda brister som dessa är det viktigt att tänka på vem man anlitar – och att de har rätt kunskaper för jobbet.

**KOMPETENS PLÅTSLAGERI** är ett familjeföretag som gått i tre generationer med erfarenheter sedan 1979 då Bo Frykman, far till nuvarande ägaren David Frykman, drev takföretag i Stockholm. Det genuina intresset för



Bo Frykman 1981.

hantverket och den långa erfarenheten speglar sig i utförandet – något som syns på deras arbeten.

– Ett viktigt ord för oss är standard. Oavsett vilket arbetslag hos oss som gör arbetet kommer resultatet bli lika bra. Vi har helt enkelt en intern standard – för att försäkra kunden om att arbetet blir ordentligt utfört, säger David Frykman.

**SOM BOSTADSRÄTTSFÖRENING** är det viktigt att entreprenören verkligen gör det den har åtagit sig att göra. Det ska vara smidigt, samtidigt som styrelsen inte ska tvingas till onödigt styrelsearbete.

– Vårt mål är att vara en behaglig partner som gör hela arbetet åt föreningen. Bostadsrättsföreningens styrelse ska inte behöva jobba – utan vi vill ta den bördan från styrelsen. Allt från kommunikation med medlemmar till aviseringar sköts direkt av oss, berättar David Frykman.

I upphandlingar är det inte ovanligt


att ÄTA-kostnaderna, det vill säga tilläggskostnader utöver det fasta priset, uppgår till 10 – 20 procent av den totala kostnaden. Ett fast pris för en takrenovering kan alltså bli mycket dyrare än utgångspriset – något man som bostadsrättsförening måste tänka på.

– Vi har alltid som mål att det inte ska bli något extra arbete. Vi försöker alltid göra en bra förundersökning för att minimera riskerna för ÄTA-kostnader, på så sätt kunden slipper oroa sig för tillkommande kostnader som hade kunnat förutses, säger David Frykman. ■

SPONSRAD AV

**K** | **KOMPETENS**  
PLÅTSLAGERI

Kompetens Plåtslageri är en bifirma till DM TAK AB för den del av verksamheten som avser plåtslageriarbeten. Kontakt: 08-649 10 10.



Matlagningen håller ihop de boende i kollektivhuset Kupan. Här sitter från vänster Gustavo Fuentes, Tommy Woltz, Rolf Ericson, Eva Rehme, Eva Carlsson och Anna Neovius-Liljander på husets terrass och äter surströmming.  
FOTO: ZEYNEP TAMBURACI

# Gemenskapen i vardagen gör att människor trivs

Att bo i kollektivhus är att ha det bästa ur två världar – en egen lägenhet och 500 kvadratmeter för gemenskap med andra. Närbkontakten i vardagslivet och få hjälp av andra är några av fördelarna med att bo i kollektivhus.

AV MAJ STABERG DALMAN

**K**ollektivboende kan ha olika betydelse. I ett ”kollektiv” innebär det oftast att man bara har ett eget rum och delar gemensamma lokaler med andra. I ett kollektivhus har man en egen lägenhet men delar lokaler som matsal, snickeri, samlingslokal, gym, bastu och andra gemensamhetsytor med andra medlemmar.

Ulrika Egerö är ordförande i riksorganisationen Kollektivhus Nu. Boendeformen kollektivhus finns både som hyres- och bostadsrätt. Själv har Ulrika Egerö bott många år i kollektivhus – först 27 år i ett hus för alla åldrar: barnfamiljer, ensamstående och äldre. De senaste sju åren har hon bott i ett kollektivhus i Axelsberg för åldersgruppen 40+ utan hemmavarande barn.

– Fördelen är att vardagen underlättas när man bor i kollektivhus. Som att gå ned och äta i matsalen vid ett dukat bord – och kunna göra det varje dag om man så önskar. Det spar tid om du annars brukar laga middag från grunden hemma. Om du ofta köper färdigmat så spar du istället pengar. Och du kan få lägre boendekostnader och samtidigt

högre boendestandard genom att bo i en liten egen lägenhet och ha tillgång till alla gemensamma lokaler. I kollektivboendet i Axelsberg är de gemensamma lokalerna på 500 m<sup>2</sup>.

**DET SOM FRÄMST** skapar trivseln och tryggheten i kollektivhuset är den enkla vardagsgemenskapen.

– Det som gör att vi känner trivsel och trygghet här är att det alltid finns folk i huset, som sitter och läser tidningen eller kanske lägger ett pussel i någon av de gemensamma lokalerna. Att vi känner varandra och tar hand om varandra. Våra gemensamma middagar tycker många om och att det är så enkelt att bara gå ned spontant och sätta sig vid ett bord.

De senaste tio åren har fler sökt sig till boendeformen och även intresset från bostadsbolagen att bygga kollektivhus ökar. Det finns två former av kollektivhus, eller som det också heter – kollektivboende: kollektivhus som är öppet för alla, och kollektivhus som är 40+ utan hemmavarande barn. Här är de flesta från 55 år och uppåt.

– I kollektivhusen för alla åldrar används de gemensamma





Kollektivhuset HSB Brf Kupan Älvsjö blev klar för inflyttning 1986 och har 52 lägenheter: tvåor, treor och fyror med kök.  
FOTO: MAJ STABERG

lokalerna oftast mest av barnen. I de som är för 40+ finns många vuxna med gott om tid för vuxengemenskap, som daglig fikastund och studiecirklar.

**LÅNG VÄNTETID FÖR HYRESLÄGENHET I KOLLEKTIVHUS.** Väntetiden är oftast lång för att få plats i ett kollektivhus, i alla fall om det är en hyreslägenhet man är ute efter.

– Många kommer på först i åldern 65 – 70 år att de vill bo i kollektivhus och då kan de få stå i kö i många år innan en hyreslägenhet blir ledig. Men passar det för alla typer av människor att bo i kollektivhus?

– Kollektivhus passar för en klar majoritet, men inte för alla. Man måste vara kompromissvillig eftersom man ska komma överens om många saker, exempelvis de gemensamma lokalerna och många aktiviteter. Du måste också ha en viss tolerans för andras åsikter och kunna lyssna på andra. När det handlar om städning, som är en viktig del i boendet, måste man både kunna vara extra noggrann och samtidigt tolerant då det kan vara lite ostädad ibland, säger Ulrika Egerö.

**BRF KUPAN I ÄLVSJÖ.** Älvsjö ligger en mil söder om Stockholm och har upplevt en snabb expansion de senaste åren. Det byggs både flerbostadshus och kontorsbyggnader nära centrum. Vid Älvsjö station är det full aktivitet. Bara några hundra meter därifrån går man in i ett område och här råder lugnet själv förutom en och annan cyklist som far fram på cykelvägarna mellan husen.

– Kollektivhuset HSB Brf Kupan i Älvsjö blev klar för inflyttning 1986 och har 52 lägenheter uppdelat på tvåor, treor och fyror med kök.


För att organisera över 20 arbetsgrupper och funktioner har kollektivhuset Brf Kupan två styrelser, en kollektivhusstyrelse och en brf-styrelse. Det som ingår i de gemensamma utrymmena är matsal, kök, gym, bastu, ett par lekrum för barnen,



– Många kommer på först i åldern 65–70 år att de vill bo i kollektivhus och då kan de få stå i kö i många år innan en hyreslägenhet blir ledig, säger Ulrika Egerö ordförande i riksorganisationen Kollektivhus Nu.  
FOTO: MAJ STABERG



– Man känner grannarna på ett annat sätt här än om man bor i en vanlig bostadsrätt, säger Rolf Ericson som bor i Brf Kupan i Älvsjö.  
FOTO: MAJ STABERG



## Vi utlovar inte mirakulösa premiesänkningar

Men vi erbjuder er:

- oberoende upphandling av er fastighetsförsäkring
- utförlig redovisning av föreningens försäkringsalternativ
- personlig service av dedikerade handläggare
- fri rådgivning i försäkrings- och skadefrågor
- fri tillgång till försäkringsjurister och ingenjörer specialiserade på bostadsrätt

## Vi är er föreningens egna försäkringsexpert.

Utan att det kostar er  
något extra.

Ring 018-56 71 00 så berättar vi mer

# Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



I målarateljén samlas ett gäng ofta för att utveckla sina konstnärliga talanger.  
FOTO: MAJ STABERG

sällskapsrum, tv-rum och ytterligare några rum. Speciellt keramikverkstaden är populär. Den byggdes då huset var nytt, och kollektivets boende har för tredje gången haft tillfälle att gå en kurs med en professionell keramiklärare.

– Man känner grannarna på ett annat sätt här än om man bor i en vanlig bostadsrätt eller i ett radhusområde. Men det är inte som i filmen "Tillsammans" där ett gäng vuxna med barn delade allt i en stor villa, säger Rolf Ericson som bor här med sin fru Eva Rehme sedan åtta år tillbaka.

Filmen "Tillsammans" av Lukas Moodysson hade premiär i augusti 2000 och skildrar ett 70-talets kollektivboende. I Brf Kupan Älvsjö bor ett brett spektrum av personer i olika åldrar, ensamstående, gifta och sambos och antalet barn är i dagsläget runt 45 till antalet. Så det kan bli ganska livligt emellanåt men idag, en vanlig förmiddag mitt i veckan, är det lugnt. De flesta i kollektivhuset är på sina arbeten och barnen är i förskolan eller i skolan. Pandemin har också ställt till det. Därför är flera aktiviteter inställda, framför allt matlagningen och allt som hör till den sysslan, och som normalt är själva navet i kollektivboendet. Några personer tar med egen mat och äter tillsammans, men på coronaavstånd, i matsalen ett par dagar i veckan.

– Nu under pandemin äter de flesta hemma hos sig själv, men annars är det matlagningen som håller ihop oss. Det är de obligatoriska sysselsättningarna: matlagning och ta hand om disken samt att vi städar alla utrymmen själva. Städningen är uppdelad i olika städrområden.

**ANTALET VUXNA I** kollektivhuset är runt 70 personer. Ensamstående kvinnor med barn är några fler än i vanliga hus.

– Att bo i kollektivhus underlättar tillvaron för många ensamstående med barn. Det minskar stressen efter hämtning från förskolan, man slipper tänka på att handla och laga mat utan kan direkt gå och sätta sig till ett dukat bord varje vardag, säger Rolf Ericson som tycker det är trevligt med det breda spektrum av olika åldrar som finns här. Månadsavgiften är högre än i vanliga bostadsrättshus. Rolf Ericsson betalar cirka 5500 kronor i månaden för en tretrumslägenhet – men har då tillgång till 500 kvadratmeter extra yta.

– tio procent av den totala ytan i kollektivhuset är gemensam och den måste vi ju betala för. Men när man lämnar yrkeslivet tappar man en del av det sociala nätverket, men då har vi istället fått många tillfällen att hitta nya vänner här.

Att medelålders män och äldre män är underrepresenterade i kollektivboende tror Rolf Ericsson beror på konvention och att det finns en bristfällig information om kollektivhus.

– Att kvinnor söker sig till ett kollektivboende tror jag beror på att kvinnor är mer sociala än män och att vi män är mer benägna att hålla oss för oss själva. Det heter ju att "ensam är stark". Men många män bor här, säger Rolf Ericsson. ■

## VÅRA EXPERTER

### Storholmen Förvaltning

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

### J.Gullikssons El AB

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

### Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

### Bolander & Co

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

### Jurideko

Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

### Avloppsteknik AB

Svarar på frågor om avloppssystemens livslängder, när ett stambyte bör planeras, hur man som styrelse undviker de vanligaste fällorna.

### Cupola

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

### CC Plåt

Svarar på frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar? Har vårt tak säkerhetsutrustning som följer dagens förordningar etc.

### SSG Nordic

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

### PartGroup

Svarar på frågor om prefabricerade moduler för badrum vid t ex stamreovering.

### Hisskonsulterna

Svarar på frågor om hissar och portar; nyproduktion, ombyggnation, moderniseringar, projektledning, entreprenadbesiktningar, reparationer och service/underhåll.

### BM Luftbehandling

Svarar på frågor om installation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som t ex värmesystem, ventilationssystem mm.

### Binab Nordic AB

Svarar på frågor om tätskikt på gårdar, bjällklag & parkeringsdäck. Gjutasfaltarbeten och val av tätskikt samt totalentreprenader.

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

**RESTAURANGBESÖK**  
 Är det möjligt att från styrelsens sida bevilja ett presentkort på 500 kr till varje medlem i bostadsrättsföreningen för att använda detta vid besök i restaurangen? Avsikten med detta är att stödja restaurangen nu i dessa svåra tider.

*Kjell E*

En BRF kan betala ut upp till 900 kr utan att lämna kontrolluppgift. Det kan anses vara olämpligt att stödja annan näringsverksamhet då en BRF har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. De väljer istället här att stötta näringsverksamhet. Möjligen är det okej om man kan koppla ihop det med att föreningen annars tappar en hyresgäst (restaurangen). Föreningen bör dock stämma av detta med sin revisor.

*Johanna Kern, Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB*

**RENOVERING AV BADRUM**  
 Har en fråga angående vad som gäller vid renovering av ett badrum. Huset är byggt 1959 och har inmurat badkar som ska tas bort samt sätta en ny golvsbrunn. Är det lag på att ta bort den gamla fuktspärren i väggar och golv som består av asfaltmatta?

*Ingevar*

Det finns ingen lag som säger att den skall tas bort, däremot behöver underlaget vara i ett bra skick så att det säkert går att påföra/montera det nya tätskiktet. Beroende på vilket nytt ytskikt ni valt att påföra så är rekommendation att ni rådfrågar den entreprenör som skall utföra arbetet att underlaget är bra. Viktigt att ni väljer en behörig entreprenör för utförandet.

*Lars Svingdahl, teknisk rådgivare*

**RÖSTA MOT FÖRSLAG**  
 Jag sitter med i en styrelse som vice ordf och har en fråga jag funderat mycket på. Om styrelsen går ut med ett yttrande i en fråga och medlemmarna skall rösta, är det då okej att

vissa styrelsemedlemmar röstar MOT det förslag som styrelsen lagt vid röstningen?

*Karin N*

Styrelseledamöterna kan rösta hur de vill på stämman och är inte bundna till vad de eventuellt kan ha sagt innan.

*Johanna Kern, Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB*

**VATTENBUREN GOLVVÄRME**  
 Jag är vicevärd i en BRF och i samband med en ombyggnad av en av våra lägenheter så önskar bostadsrättsinnehavaren ha golvvärme i en stor del av lägenheten. Fastigheterna är byggda 1998 och i några lägenheter lades det in vattenburen golvvärme i samband med byggandet. Nu har jag hört att det inte längre är tillåtet med vattenburen golvvärme i flerfamiljshus, utan det skall vara elvärme, stämmer det?

*Henrik B*

Min rekommendation är att inte tillåta installation av vattenburen golvvärme, endast elektrisk golvvärme som är installerad av behörig elektriker. Att det inte skulle vara tillåtet att installera vattenburen golvvärme i flerbostadshus är inget jag känner till, men värmesystem och de vattenburna radiatorerna är vanligtvis föreningens ansvarsområde och medlemmar får normalt inte påverka dessa. Värmesystemet är injusterat utifrån hur systemet är byggt och dimensionerat. Skulle boende tillåtas göra ingrepp i föreningens värmesystem kan föreningen tvingas göra om injusteringen, en extra kostnad för föreningen och kanske att även värmeflödet måste höjas med ökade värmekostnader som följd. Även risk att föreningen får problem med ansvarsfrågor om medlemmar tillåts förändra i föreningens värmesystem. Stå på att det endast är tillåtet med installation av elektrisk golvvärme som installeras av behörig elektriker, och inte installation av vattenburen golvvärme.

*Lars Svingdahl, teknisk rådgivare*



## TESTA DINA KUNSKAPER!

# Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

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

AV ANNA KARLBERG, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER

**Fråga 1: I en bostadsrättsförening vill stämman besluta om en stadgeändring. Vilka majoritetskrav krävs, om inte alla bostadsrättshavare är överens, på de två obligatoriska stämmorna för att få igenom stadgeändringen?**

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

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

- A. Ja, det är alltid tillåtet.
- B. Nej, det är aldrig tillåtet.
- C. Ja, om det är angivet i stadgarna

**Fråga 3: Vad måste alltid finnas med i en bostadsrättsförenings namn?**

- A. Namnet på fastigheten där bostadsrätterna finns.
- B. Ordet "bostadsrättsförening".
- C. Ordet "bostadsrättsförening" och minst en siffra.

**Fråga 4: Till vilken instans kan man överklaga ett ärende som handlagts av Hyresnämnden**

- A. Svea Hovrätt.
- B. Tingsrätten närmst där bostadsrätten är belägen.
- C. Hyresnämndens beslut kan aldrig överklagas.

**Fråga 5: Vilka har alltid rätt att ta del av ett styrelseprotokoll?**

- A. Enbart styrelsen.
- B. Styrelsen samt revisor.
- C. Styrelsen, revisor samt föreningens medlemmar.

**Fråga 6: Vad är sant om kallelse till ordinarie Föreningsstämma**

- A. Det finns inga formkrav för kallelse till Föreningsstämma
- B. Kallelse ska ske tidigast fem veckor och senast tre veckor före föreningsstämman
- C. Kallelse ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före föreningsstämman. I stadgar får dock bestämmas att kallelse till stämman får utfärdas senast två veckor före stämman.

**Fråga 7. Vad är sant om uthyrning i andra hand?**

- A. För en andrahandsuthyrning av bostadsrätt krävs inget tillstånd.
- B. Tillstånd från styrelsen krävs inte för en andrahandsupplåtelse, men styrelsen måste få en kopia på andrahandskontraktet av bostadsrättshavaren.
- C. Tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden krävs alltid för en giltig andrahandsuthyrning.



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

# Vems försäkring gäller vid brand?

*”Vi får fler och fler elbilar i samhället och i vår förening. Samtidigt har vi hört att en brand i en elbil är väldigt besvärlig att släcka och kan ställa till stora skador. Vad gäller egentligen, försäkringsmässigt, om en elbil börjar brinna i föreningens garage? Kan föreningens skador ersättas av bilförsäkringen?”*

**A**tt vi får fler och fler elbilar i samhället är ur många aspekter väldigt positivt, framförallt ur ett miljöperspektiv. Men det medför också en del problem och frågetecken. Klarar byggnadens elnät påfrestningen från laddningen av bilar? Kommer elen att räcka om alla skaffar elbilar? Hur laddar man på ett säkert sätt? Sedan tillkommer de problem som har visat sig ur brandsynpunkt kring elbilens batterier.

Det som brandexperter har konstaterat är att en brand i elbilens batteri utvecklar en enorm värme som kräver mycket stora mängder vatten för att släcka. Man talar om att det uppstår en termisk rusning i batteriet som är mycket svår att hantera. Dessutom utvecklas en mycket giftig gas som innebär stora risker för räddningstjänstens personal och som är mycket svårt att skydda sig emot. Detta i sin tur medför att räddningstjänsten måste vara försiktiga vid hanteringen av en elbilsbrand. Och i många fall, om inte liv står på spel, väljer de att avstå från släckningsförsök.

**DÄREMOT ÄR FÖRSÄKRINGSFRÅGORN**A vid en brand i en elbil i de flesta fall inte särskilt komplicerade. Utgångspunkten är att skadorna på bilen endast kan ersättas ur bilens egen försäkring och skadorna på föreningens byggnad ersätts ur fastighetsförsäkringen. Om även bostadsrättslägenheter skadas så har bostadsrättsinnehavaren inte sin vanliga underhållsskyldighet, eftersom det handlar om en brandskada som medlemmen inte har förorsakat genom vårdslöshet. I enlighet med reglerna i Bostadsrättslagen faller därför reparationsansvaret på föreningen, även inne i lägenheterna. Dessa skador ersätts därför genom föreningens fastighetsförsäkring och föreningen får på egen hand stå för de kostnader som utgörs av de åldersavdrag som försäkringen gör för lägenhetens ytskikt och fasta inredning samt sin självrisk. Om det däremot finns

fast inredning som medlemmen själv har bekostat så måste den egendomen ersättas ur bostadsrättsförsäkringen. Lös egendom i övrigt som skadats i lägenheterna ersätts genom medlemmarnas respektive hemförsäkringar.

**MEN SKA DÅ INTE ALLA** dessa skador som härrör från elbilen ersättas ur bilens försäkring? Nej, inte med någon automatik. Det skulle dock kunna bli så i vissa fall. Skador som uppkommer till följd av trafik med fordonet ska ersättas ur bilens trafikförsäkring. Men det är vanskligt att på förhand spekulera i vilka situationer som skulle bedömas vara en följd av trafik med fordonet. Man brukar säga att det handlar om, givetvis, när man kör bilen, men även tid i omedelbar anslutning till att man kör bilen, till exempel vid ur- eller ilastning. Detta måste prövas från fall till fall, men föreningen har i alla fall tryggheten i sin egen fastighetsförsäkring att förlita sig på.

Det finns än så länge inga klara regler från myndigheterna kring hur en elbil får laddas. Det är något som är efterlängtat, inte minst från försäkringsbranschen. Försäkringsbolagen undviker gärna att införa egna detaljerade säkerhetsbestämmelser utan föredrar att hänvisa till lagar, myndighetsbeslut och branschregler. ■



**ERIC RUBENSON**

Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadечef på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för mer än 1700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar 1990-2003.

Kontakt: [Info@borattforum.se](mailto:Info@borattforum.se)

## KRÖNIKAN:

# Det är inte nattsvart

**NÄR JAG BÖRjade SKRIVA KRÖNIKAN** såg mycket ganska mörkt ut, och stundtals hopplöst. Pandemin blir bara värre och värre. Rapporterna kring våra miljöproblem fortsätter att komma. Brexit står inför dörren och valet i USA beskrevs som ett ödesval. Som tur var fick jag kasta min ursprungliga krönika.

Vi har fått det glädjande beskedet att det finns ett effektivt vaccin mot covid-19. I bästa fall kan vårdpersonal komma att vaccineras redan innan årsskiftet. Visserligen kommer säkert hela 2021 krävas innan alla är vaccinerade, men detta är trots allt början på slutet. Pandemin är inte bara en medicinsk fråga, utan också en ekonomisk fråga för individer, företag och stater. För oss bostadsrättsföreningar känns det tryggt att pandemin kommer att ta slut och de flesta kommersiella hyresgäster kommer att klara sig ekonomiskt. De företagsstöd som finns gör också att medlemmarna i föreningarna kan betala sina avgifter. Därför är min bedömning att föreningarna som regel kommer gå oskadda ur krisen.

Det man kan vara mer orolig över är om all hopplöshet verkligen försvinner med vaccinet. Många unga är arbetslösa och det kan dröja innan högskoleutbildade får jobb. Ungas sysselsättning är extra viktig – de ska kunna bryta upp från familjen och bilda sitt eget liv. Om man inte är etablerad på arbetsmarknaden har man sannolikt svag ekonomi och inte möjlighet att köpa sitt eget boende. Ännu värre är kanske utanförskap, att de unga inte känner sig självständiga och som en del av samhället. Att skapa framtidshopp hos våra unga som, ska leda oss in i framtiden, är kanske vår största utmaning. Vaccinet har återigen tänt ljuset.

**USA-VALET HAR BESKRIVITS** som ett ödesval. Beroende på var man står politiskt har vi säkert olika glasögon när vi ser på det som händer. Ur ett svenskt perspektiv är USA viktigt när det gäller vår export, men också när det gäller internationellt samarbete och försvarsfrågor. Många företag och politiker har varit bekymrade över hur oförutsägbar den amerikanska politiken har blivit. Ända sedan andra världskriget har USA varit motorn i frihandel och upprätta en militär världsordning. De senaste åren har Europas ställning försvagats både när det gäller handel och försvarsfrågor. Auktoritära stater som Turkiet, Ryssland och Kina har kunnat flytta fram sina positioner. Börser och företag hatar osäkerhet och vill ha stabila spelregler. Osäkerhet riskerar normalt att driva upp räntor och sänka börsutvecklingen. För oss bostadsrättsföreningar finns en risk att kaoset i USA kan driva upp räntorna, vilket är ett problem för både föreningarna och våra medlemmar.

Storbritannien och vägen ur EU har varit en långkörare där

alla inblandade har slitits mellan hopp och förtvivlan. Våra länder har ett stort handelsutbyte, och svenska företag riskerar att tappa marknadsandelar. Konsekvensen är att vi riskerar att förlora jobb och skatteinkomster. Värst är kanske att freden mellan Irland och Nordirland åter igen hotas. Även denna fråga är ett hot mot låga räntor och riskerar ökad arbetslöshet.

**MILJÖFRÅGAN KANSKE HAR** kommit i skymundan av både valet och pandemin, men just på detta område ser vi inga nya ljus tändas. Rapporterna är att vi fortsätter åt fel håll med ökade temperaturer och fler oväder än tidigare. En stor fråga börjar bli om vi själva ska vara en förebild, eller om ska vi satsa våra resurser i andra länder där de kan göra större effekt. En annan fråga är om miljöfrågan riskerar att bli en klassfråga? Utanför storstäderna är de flesta beroende en bil, eller kanske två bilar, men kommer glesbygden att ha råd att köpa elbilar? Vad betyder det för landsbygden att uppvärmning av bostäder med ved är skämmigt? Det är uppenbart att det är mycket lättare att vara miljökorrekt i städerna, men betyder det att vi måste ge upp tanken på att hela Sverige ska leva? I detta sammanhang kommer de unga att ställa sig frågan, ska jag också flytta till storstaden? Jag tänker återkomma i nästa krönika om hur svår miljöfrågan är för oss som individer. Vi är alla överens om att värna om miljön, men vad ska vi göra som individer är en svår fråga.

Det har verkligen känts mörkt och hopplöst ett tag. Både marknaden och unga har upplevt att det bara blir värre. På sista tiden har några ljus tänts. För unga är det viktigt att framtiden blir bättre än i dag, så att de vågar satsa på framtiden, vågar köpa ett boende och bilda familj. För marknaden och företagen är trygghet också viktigt för att våga investera, vilket förutsätter låga räntor och nya jobb. Frågorna hänger ihop. De ungas beteende styr långsiktigt marknaden. Vad vi kan göra är att tända så många ljus vi kan. ■



### STIG ORUST- FJORD

Arbetar som lobbyist och debattör efter att ha pensionerat mig från att ha varit generaldirektör för olika myndigheter. Har arbetat för Svenskt näringsliv med att stärka villkoren för privata välfärdsföretag och som chef i Stockholm stad. Har under 20 år varit styrelseledamot och ordförande och är i dag ordförande i en bostadsrättsförening.

Kontakt: [Info@borattforum.se](mailto:Info@borattforum.se)

# Borätt Forum utökar utbudet



## Ekonomiutbildning

Borätt Forum erbjuder färdiga paket med kunskapshöjande kurser inom ekonomi. Kurserna kan läsas som ett helt utbildningsblock eller valda delar som är av intresse. Utbildningarna är digitala och du väljer själv när och hur du vill ta del av dessa. Utbildningarna kommer finnas tillgängliga på Borätt Forums hemsida.



## Ekonomisk förvaltning

Borätt Forum erbjuder den moderna tidens ekonomiska förvaltning. Borätt är den första förvaltaren i Sverige som erbjuder en fullt digital tjänst för den ekonomiska förvaltningen.

All handläggning och alla möten sker digitalt. Vi kallar erbjudandet "Ekonomisk förvaltning - allt föreningen behöver" vilket innebär att till ett fast pris per månad så sköter Borätt Forums ekonomiska förvaltare föreningens ekonomi tillsammans med styrelsen. Föreningen får en ekonomisk förvaltare, som med stöd av sitt team kan erbjuda återkoppling inom 2 timmar. Dessutom arbetar vi i ett transparent ärendesystem vilket innebär att arbetet går att följa i realtid.

**Men**, och det förtjänar att betonas, trots all IT så är den personliga kontakten viktigast. Och därför arbetar vi nära våra kunder, sätter dialogen i centrum och lyssnar aktivt på kundernas feedback.



## Rådgivning & styrelsesupport

Borätt Forum Rådgivning hjälper till vid projekt och större investeringar i föreningen. Rådgivningsteamet kan besvara frågor av teknisk karaktär. Borätt Rådgivning kan exempelvis vara behjälpliga med:

- **Energioptimering**
- **Analys vid upphandling av solceller**
- **Bergvärme i fastigheten.**

Borätt Forum Styrelsesupport är till för styrelsen och arbetar främst med frågor av juridisk karaktär. Några exempel på vad Borätt Forum Styrelsesupport kan hjälpa till med:

- **Försäkringsskador som till exempel vatten- och brandskador**
- **Omförhandling av avtal för kommersiella lokaler och hyresrätter**
- **Genomgång av stadgarna och stadgerevidering**
- **Styrelseutbildningar.**



## Analys av årsredovisning

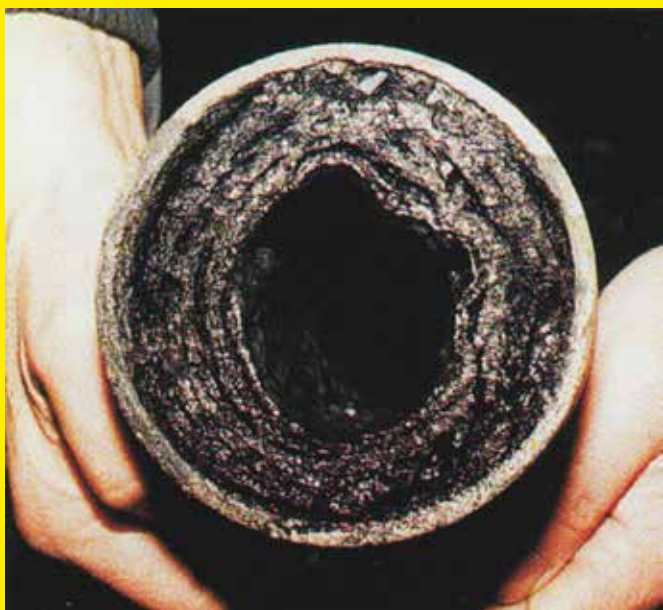
Borätt Forum erbjuder analys av bostadsrättsföreningars årsredovisning. Analysen riktar sig till dig som ska köpa eller sälja lägenhet och behöver råd och vägledning kring föreningens ekonomi. Analysen presenteras på ett lättförståeligt blad där du enkelt får en övergripande bild över viktiga nyckeltal. exempel på vad som kan ingå i analysen:

- **Belåning per kvm**
- **Att avgifterna täcker de löpande kostnaderna**
- **Föreningens sparande för framtida underhåll.**

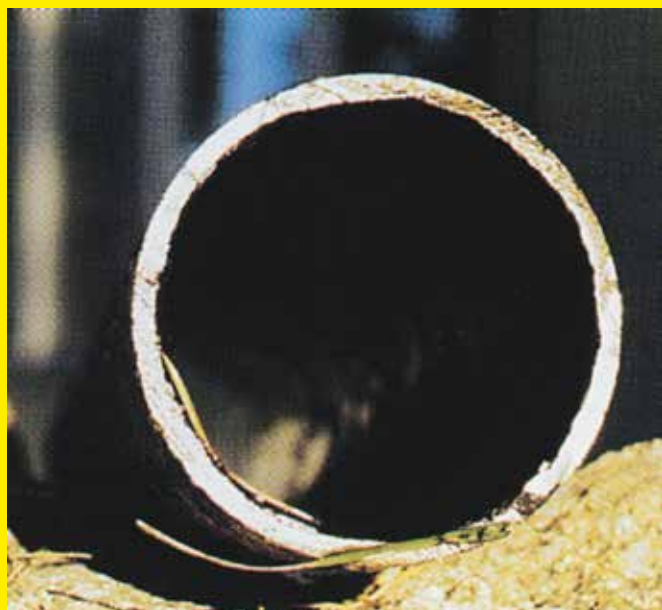
**Kontakta Borätt Forum för mer information:**  
08 520 252 02 [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)

# UNDVIK STAMBYTEN!

**VI GÖR JOBBEN DÄR ANDRA SÄGER  
ATT DET INTE GÅR!**



*Denna köksstam är från 1960.*



*Detta är det tekniska resultatet av vårt arbete.*

*Nu har vi återställt det ursprungliga flödet, och kan därmed återfå den tänkta funktionen.*

Avloppsteknik är ett specialorienterat företag. Vårt **Totalkoncept** – teknik, metodik, dokumentation och underhållsplanering – lämpar sig väl för alla fastighetsägare.

Livslängden förlängs då vi har ett unikt koncept för att återställa det fulla flödet i avloppssystem.

**Ring oss, så ska vi berätta vad detta skulle innebära för Er!**



E-post: [info@avloppsteknik.se](mailto:info@avloppsteknik.se)

Hemsida: [www.avloppsteknik.se](http://www.avloppsteknik.se)

Adress: Humblegatan 24 A, 172 39 Sundbyberg

Tel. 08-799 98 00 • Fax 08-799 98 01 • Jour 08-28 04 00