

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

PIA SANDVIK, VD FÖR RISE:

Ett lyft för svensk industri

Per Maniette, Sweco:

Så stärker du föreningens IT-säkerhet

Se upp med gammal betong

SPÅRA ENERGILÄCKOR ÅTERBRUK **RELINING**
AKTIV VALBEREDNING **BRANDSKYDD** ENERGIGEMENSKAPER

För säkerhets skull

Temat för årets första nummer av Borätt är säkerhet. Ett ord som fått en betydligt mer ödesmättad klang under det senaste året. Rysslands brutala anfallskrig mot Ukraina har gjort att vi efter århundraden av neutralitet beslutat ansöka om medlemskap i Nato.

Vi ser över våra skyddsrum och många skaffar sig extra lager av vatten och mat. Men det finns också mer vardagsnära säkerhet att ta hänsyn till. Fler bostadsrättsföreningar blir alltmer digitaliserade, med system för styrning och övervakning som är anslutna till Internet, liksom passersystem, digitala lås, appar och annat.

Per Maniette på Sweco ger några grundläggande tips kring vad föreningen kan göra för att förbättra IT-säkerheten. Det handlar såväl om skyddet för fastigheterna som styrelsens arbete och dokumenthantering. Vi skriver också om brandskydd och vikten av att hålla koll på bärande betongkonstruktioner som börjat få 50 – 60 år på nacken. Det är enorma vikter som bärs upp. Bristfälliga reparationer kan bli ödesdigra.

I detta nummer möter ni också vd:n för RISE, Pia Sandvik, för att höra om vad de kan bidra med i samhället i stort men också till Sveriges bostadsrättsföreningar.

Vi tittar in på Bopol-mässan och möter representanter från organisationen Godbo som arbetar för en bättre integration i utsatta områden. Så håll till godo – om inte annat för säkerhets skull.



TORBJÖRN JOHANSSON
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er. Tipsa oss på redaktionen@borattforum.se.

Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 61.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 1 • 39:e årgången

KUNDTJÄNST/PRENUMERATION

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

KOSTNAD

6 nr/år:
Basprenumeration: 650 kr/år
Styrelsepaket: 1 450 kr/år
Premiummedlemskap: 3 500 kr/år
Premium digital: 3 000 kr/år
Alla priser exklusive moms

SKRIBENTER

Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Annika Gerendas
David Moro
Arturo Arques
Martina Strand Nyhlin
Erik Rubenson

ANNONSBOOKNING

Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

TRYCK

V-TAB AB

ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

Webb: www.borattforum.se
Telefon: 08-52 02 52 02
Mejl: info@borattforum.se
Facebook: facebook.com/borattforum
Instagram: [boratt_forum](https://instagram.com/boratt_forum)
LinkedIn: Borätt forum
Postadress: Borätt Forum AB,
Pastellvägen 6, 121 36 Johannahov



Dörren som skyddar det viktiga här i livet.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara klåfingriga tjuvar. Den skyddar även mot oväsen och eldsvådor, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.



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

Doors with purpose.

DALOC

–Var vaksam på bankernas ökade räntemarginaler

Som enskild bostadsrättsförening får man sällan den bästa räntan banken har att erbjuda. Idag betalar dessutom ett stort antal föreningar mer än vad som är befogat, då många traditionella banker passar på att höja sina egna marginaler när styrräntan stiger. Då gäller det att vara uppmärksam och aktiv för att hålla kostnaderna nere.

Risk för dubbel räntesmäll

För dem som bor i bostadsrätt riskerar den stigande styrräntan att resultera i en dubbel räntesmäll, när både privata bolånekostnader och bostadsrättsföreningens lånekostnader ökar kraftigt. Extra besvärligt blir det naturligtvis om föreningen tvingas höja avgifterna till följd av ökade ränte- och elkostnader. Lars Kling, operativ chef på SoliFast AB som erbjuder kostnadseffektiva lån till bostadsrättsföreningar, menar att man kan undvika onödigt höga räntor genom att vara uppmärksam.

”Många banker höjer just nu sina egna marginaler, det så kallade räntenettet. Se till att förhandla med din bank, våga konkurrensutsätta och orka byta om ni får bättre lånevillkor någon annanstans. Håll koll på om marginalen ligger mot bankens internränta, eftersom ingen annan får insyn i internränta, kan banken i princip sätta den hur de vill. Det bästa är naturligtvis att ha fast marginal mot marknadsräntan.”

Välj trygg finansiering utan smyghöjningar

SoliFast är ett finansiellt institut, registrerat hos Finansinspektionen, som erbjuder konkurrenskraftiga lån med en fast marginal mot marknadsräntorna (Stibor 3M & SWAP SEK) till bostadsrättsföreningar. Tjänstepensionsbolaget Alecta är en av SoliFasts ägare och tillhandahåller även det kapital som lånas ut. Hos SoliFast får föreningarna alltid kostnadsfria och

villkorslösa offerter - inga extra kostnader, inga smyghöjningar eller andra överraskningar. Lars Kling uppmuntrar till att se hela bilden när det gäller föreningens lån.

”Ta beslut som fungerar långsiktigt. Utöver ökade räntekostnader, hur ser kommande utgifter för exempelvis uppvärmning ut? Hur mycket behöver sparas för framtida underhåll av fastigheten? Räntenettet är en av de få utgifter ni faktiskt kan påverka genom att byta finanssör för era lån. Att tvingas till stora avgiftshöjningar i föreningen på grund av att banken valt att öka sina egna marginaler, det är inte försvarbart tycker jag.”

OM SOLIFAST

SoliFast är ett tryggt och erfaret finansiellt institut, registrerat hos Finansinspektionen. Kapitalet SoliFast lånar ut kommer från tjänstepensionsföretaget Alecta - Europas 5:e största pensionsbolag och förvaltare av tjänstepension sedan 1917. Läs mer på solifast.se



INNEHÅLL 1/2023



12/ Koll på IT-säkerheten

EKONOMI

17/ Arturo Arques: Varför höjer inte fler föreningar avgiften?

20/ Håll koll på ABK 09

22/ Fem snabba med "Investerarfysikern"

STYRELSE

24/ Bra valberedning är guld

28/ Vattenfall överdebiterade, så gick det

TEKNIK

32/ Brandlarmet går!

34/ RISE forskar på framtidens lösningar

38/ Relining eller stambyte?

40/ Vem flyttar in...

42/ När betongen börjar vittra..



EN TRYGG PARTNER

PERSONLIGA | ENGAGERADE | KOMPETENTA | LOJALA

Storstadens Entreprenad AB är en trygg partner

Din partner i det stora projektet, men också till det lilla servicearbetet. Vi har stor erfarenhet av att arbeta med bostadsrättsföreningar.

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

För oss är genomförandet lika viktigt som slutresultatet.

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

CERTIFIERAD

KVALITET | MILJÖ | ARBETSMILJÖ

STORSTADENS

ENTREPRENAD

Garage | Innergård | Trädgård | Fasad

Balkong | Fönster | Portar

Lokalanpassning | Ombyggnation

Fastighetsplanering | Fastighetsunderhåll

INNEHÅLL 1/2023



LIVET

- 50/ Energigemenskaper väcker nya frågor
- 53/ Träd ger staden liv
- 62/ Ny ägandeform kan lösa integrationen



FÖNSTER OCH FASADMÅLNING



ANDRÉS
MÅLERI

Tel. 0200 58 02 20
www.andresmaleri.se

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring. Det har vi gjort sedan 1746.

I snart 300 år har vi hjälpt Stockholms fastighetsägare att sova gott om nätterna med vetskapen att om något händer så har de stans bästa fastighetsförsäkring i ryggen. Vår *Fastighetsförsäkring för BRF* är speciellt framtagen för bostadsrättsföreningar och ger ett komplett skydd mot allt från brand och stöld till skadegörelse och vattenläckor. Finslipad under årens lopp för att alltid ge er rätt skydd i rätt tid.



Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

Nu kan alla Stockholms BRF:er beställa hem "Fastighetsvård - för säkerhets skull", helt utan kostnad - en guide med konkreta tips och checklistor som hjälper er att ta hand om er BRF och minimera risken att något händer.

Beställ på brandkontoret.se/brf eller ring **08-545 286 00**



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746

Föreningens ekonomi blir din ekonomi

Hur vet man om en bostadsrättsförening är bra?
Vad och vilka siffror ska man titta på?

Föreningens belåning per kvadratmeter är en viktig faktor. Från och med årsskiftet infördes nya krav i årsredovisningslagen vad en årsredovisning och en förvaltningsberättelse för en bostadsrättsförening ska innehålla.

Har föreningen en hög belåningsgrad? Kanske har de gjort en omfattande renovering?

I årsredovisningen för en bostadsrättsförening ska det bl.a. ingå en kassaflödesanalys där föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret re-

do visas. Från årsskiftet är det också krav på nyckeltal och upplysning vid negativt resultat. Allt för att underlätta förståelsen av föreningens verksamhet och för att kunna göra ekonomiska jämförelser med andra bostadsrättsföreningar.

Om föreningen har en hög belåning innebär det en större risk för dig som bostadsrättsinnehavare. När räntan går upp innebär det också att avgifterna går upp. Har du dessutom privata lån riskerar de också att bli dyrare.

Hur räknar man ut belåningsgraden? Genom att dela föreningens skulder

med total bostadsyta får man fram belåningsgraden som vanligtvis ligger mellan 0-12.000 kr. Tumregeln är att allt under 5 000 kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm bör man sätta sig in lite mer i varför belåningen är så hög. Kanske föreningen har gjort en omfattande renovering?

Lägre belåning i en bostadsrättsförening innebär i någon mening att risken är lägre i själva föreningen men att du sannolikt måste betala mer för lägenheten istället.

Att jämföra räntekostnaderna med nettoomsättningen ger också intressant info om bostadsrättsföreningens ekonomi. Om mer än 40 procent av nettoomsättningen går åt till räntor är det ett dåligt tecken. Helst ska den ligga under 30 procent. ■

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

**SÖDER
KYL**
Mycket mer än kylar!

Electrolux
PROFESSIONAL
AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyl • Reservdelar

Spara energi!

Dags att byta ut, renovera och spara el i din tvättstuga och minska kostnaderna!

Byt ut Era gamla torktumlare och torkskåp i tvättstugan till våra super lågenergiutrustningar.

Våra torktumlare/torkskåp ligger långt fram i utvecklingen när det kommer till energibesparingar och prestanda. De gör skillnad!



Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!

Söderkyl är en Electrolux Authorized Partner som också tar hand om alla garanti- och eftermarknadsärenden.

**Är ni intresserade av att veta mer?
Välkommen att ringa oss nu! - 08-556 962 00**

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

08 447 31 30

info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se





Fuktsensor larmar när det blir blött

Är det vettigt att riva ut ett helt badrum när tätskiktet läcker på ett ställe? Med hjälp av små sensorer går det att mäta läckage och se exakt var läckan finns. Tanken är att kunna göra begränsade reparationer och därmed spara både arbete och material.

Det är branschorganisationen Sluta Riv som utvecklat en branschstandard för hur delreparationer med mätbarhet ska gå till. Det handlar om allt som kan läcka, exempelvis tätskikt i badrum, rörinstallationer för både tappvatten och avlopp, tak och fasader.

Dennis Kristensen, vd för Sluta Riv ger ett exempel: Ett hål på en vattenledning kan uppstå även i ett helt nytt hus. Den nyinflyttade sätter upp en hylla och råkar sätta en skruv i vattenledningen. Vanligtvis behöver man då byta ut hela röret och göra en omfattande reparation av väggen. Lagar man i stället själva hålet med en koppling och sätter dit en fuktsensor som larmar om skarven skulle börja läcka gör man en stor miljövinst, samtidigt som det blir billigare. ■

Skjutningar sänker lägenhetspriserna

Forskare vid KTH har undersökt hur skjutningar påverkar bostadspriser i Stockholm. Slutsats: värdet på en bostad kan sänkas med upp till 200 000 kronor om det förekommit skjutning i närheten.

Forskarna, professor Vania Ceccaro och professor Mats Wilhelmsson genomförde studien 2017-2019. Forskarna skriver att en bostads attraktivitet till stor del är beroende av läget – och att köpare gärna söker lugna, trygga lägen.

Forskarna fann att priserna trycktes ner med mellan 60 000 och 200 000 kronor om en skjutning skett i bostadens omedelbara närhet, och att effekten kvarstod i upp till 200 dagar. ■

Förrådsinbrott ökar kraftigt

Ny statistik från Brottsförebyggande rådet visar att inbrotts-tjuvar slår till allt oftare mot förrådsutrymmen i källare och vindar medan trenden är den motsatta för bostäder. Förra året rapporterades fler förrådsstölder än på över 20 år. Värst utsatt var Västmanland, största ökningen skedde i Uppsala och Kalmar kommun. Försäkringsbolaget If har analyserat siffrorna. åren 2015–2017. I till exempel Uppsala län har anmälningarna ökat med 239 procent. Men skillnaderna runtom i landet är markanta. Antalet anmälda inbrott per hushåll är mer än fem gånger så stort i Västmanland som på Gotland.

– Bostadsinbrotten fortsätter att minska, medan mer oövakade utrymmen blir allt viktigare att se över och bättra på säkerhetstänket, säger Jenny Rudslätt, skadechef på If. ■



Renare Rörsystem Sparar Energi!

Bauer Pipe/et vattenbehandling & filtersystem gör det lättare att:



- ✓ Hålla termostatventiler rena
- ✓ Justering med längre hållbarhet
- ✓ Lösa upp befintliga avlagringar
- ✓ Snabbt uppnå renare system
- ✓ Minskad korrosion i rörsystemen
- ✓ Hålla systemet optimerat över tid
- ✓ Uppnå jämnare värme/varmvatten
- ✓ Mindre risk för legionella
- ✓ Klart bättre vatten
- ✓ Uppnå längre livslängd

Värme- Ventilations- Tappkallvatten- & Varmvattensystem



Bättre Teknisk Funktion Med Drift- Underhålls- & Energioptimering

Bauer Watertechnology Systems AB
Tel: 08-580 380 66 / 67
Mob: 0708-999 725
E: info@bauer-wt-systems.se
www.bauer-wt-systems.se





Nordeas chefsekonom Annika Winsth är inte optimistisk inför det kommande året.

– Alla letar ljusglimtar, men läget är extremt stökigt, säger hon och uppmanar Riksbanken att ta det lite lugnt med räntehöjningar.

Annika Winsth talade i veckan på Bopol Live, ett evenemang anordnat av Bopol-podden och bostadspolitik.se.

Hennes budskap är tydligt – en rad tuffa utmaningar väntar detta år.

Inflation och högre räntor pressar hushållen, som drar ner på konsumtion och investeringar.

Centralbankerna har hållit fast för länge vid en expansiv penningpolitik och har fått chockhöja räntorna. Det får effekter på bostadsbyggandet – flera bostadsutvecklare och byggföretag vittnade senare under dagen om att de pausar planerade byggen. Riksbanken förväntas höja räntan med 50 punkter i februari.

– Jag är orolig att Riksbanken är för sen på bollen, och jag hoppas verkligen att man avstår från att höja i april, säger hon, och tillägger att det är påtagligt att Riksbanken inte har fattat att chockräntepolitiken skapar problem för bostadsbyggarna.

Hon menar att det vore bättre att ta det lugnt med höjningarna och invänta effekten av de höjningar som redan gjorts.

– Priserna kommer att stabiliseras på en högre nivå än tidigare, livsmedelspriserna har snart nått toppen, och mot slutet av året kommer vi att se prisfall på sällanköpsvaror, säger hon och förutspår att inflationen i höst kommer att ligga nära inflationsmålet på 2 procent. ■

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

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

www.ssgnordic.com/se

tel. 010-277 01 00



Jour dygnet runt 020 - 100 140

**VI JOBBAR MED
TRYGGHET**

**FÖR
SÄKERHETS
SKULL**

Läs mer på passera.se

Passera[®]
PART OF PROSERO

Dags att se över föreningens IT-säkerhet

Ute bland Sveriges bostadsrättsföreningar pågår digitaliseringen för fullt; övervakning, kontroll och styrning av system för värme, energi, ventilation samt digitala lås, bokningssystem, videoövervakning med mera. Men hur står det till med IT-säkerheten? Vi träffade Swecos säkerhetsskyddschef Per Maniette för att prata om vad alla föreningar faktiskt kan göra för att höja sin IT-säkerhet några snäpp.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Per Maniette har en bakgrund inom försvaret där han arbetat med säkerhetsskydd och informationssäkerhet. Sedan 2020 är han ansvarig för Swecos säkerhetsskyddsavtal och arbetar med att stötta medarbetare, konsulter och kunder med säkerhetsskydd.

– Ett allra första steg, menar han, är att frågan bör lyftas in på agendan och att någon utses som ansvarig för IT-säkerheten. Här har ju brf-styrelsen en extra utmaning eftersom styrelsemedlemmar kommer och går. Självklart finns det ju möjlighet att köpa in tjänsten. Men oavsett finns det saker som i stort sett alla styrelser kan göra för att lyfta IT-säkerheten.

Det är svårt att ge generella tips med tanke på att brf:er skiljer sig från varandra. Storleken, var man är i sin digitaliseringsresa, vilka explicita värden som finns i fastigheterna och kanske även boende som har högt skyddsvärde.

– Ett andra steg är att göra en grov informationsklassning av sina IT-system. Man radar upp vad man har för system och ser på möjliga hotbilder och vilken information som hanteras i systemen. Styrelsen kontrollerar att det finns ett



Per Maniette har en bakgrund inom försvaret där han arbetat med säkerhetsskydd och informationssäkerhet.

personuppgiftsavtal med leverantörerna, att systemet har en kryptering och att det finns reservkraft ifall systemen blir strömlösa. Det ger tid till att spara ned och säkerställa systemen och data. Ett exempel är ju digitala lås som är beroende av ström för att fungera.

En följd av informationsklassningen handlar alltså om att granska leverantörsavtal och se vad som ingår och vad som föreningen faktiskt kan kräva för de

system som innehåller känslig information. Vad har vi köpt, eller tänker köpa? Vad gäller för kryptering? Backup? Avvägning mellan tillgänglighet och sårbarheter och risker, vad kan hända? Leverantören ska kunna svara på dessa frågor. Kraven finns tillgängliga på nätet.

– Omvärldsanalys är också en del i IT-säkerhetsarbetet, menar han. Har till exempel mer än en brf drabbats av samma slags intrång eller liknande, satsa på att försöka förebygga detta.



Elbilsladdning – en investering för framtiden

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



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



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



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



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



För flera tips ladda ned tipslistan!

www.incharge.vattenfall.se



InCharge
VATTENFALL 



De flesta brf:er går under radarn i nuläget då det gäller intrång och försök till störningar i sina IT-system. Men i takt med att vi blir alltmer digitala ökar vår sårbarhet vilket gör att vi bör börja titta över de risker som faktiskt finns. Foto: Adobe Stock

” Rada upp vad man har för system och ser på möjliga hotbilder och vilken information som hanteras i systemen”

Par Maniette tycker också att det är bra att man arbetar systematiskt och lägger upp en plan. Att man exempelvis tar en extra titt på passersystemet i år och kanske ser över solcellsanläggningen nästa år. Vilka andra system kommunicerar det med?

– Om vi tittar på det löpande styrelsearbetet, kommunikation och dokumenthantering så bör man ha en dator med ett bra antivirusskydd samt den lokala brandväggen aktiverad, säger han. Frågan om backup är en annan och även om många idag ifrågasätter molntjänster så anser han att det i ljuset av händelser i vår relativa närhet ändå är bättre att ha en datalagrings tjänst i molnet än lokala system som styrelsen behöver underhålla. Då kan styrelsen också få tillgång till tvåfaktorsautentisering, man säkerställer rutiner och att ett personuppgiftsavtal finns på plats. En bra tjänst som uppfyller kraven på såväl tillgänglighet,

som IT-säkerhet, konfidentialitet och spårbarhet.

Dessutom bör styrelsen vara försiktig med hur känsliga personuppgifter hanteras i e-post. Med en separat och krypterad e-post kan man skapa bra rutiner för kontinuitet. Sedan ska man förstås att se över sina digitala system, uppdatera operativsystem och lösenord regelbundet.

– En bra inledning på IT-säkerhetsarbetet är att ta del av någon av de många online-utbildningar som finns på nätet, exempelvis från MSB, menar Per Maniette. Sätt av en halvtimme och börja med en översyn och informationsklassning av systemen. Ett snabbspår till att ha koll på systemen är att kontrollera att leverantörerna är certifierade och uppfyller kraven för aktuell ISO 27001-standard.

Jag frågar honom om hur han ser på dagens säkerhetsläge.

– Redan ganska långt innan Ryss-

land anföll Ukraina såg vi en successiv skärpning av säkerhetskraven och att fler uppdrag omfattas av säkerhetsskydd. Det märks också att allt fler branscher fått upp ögonen för att det finns sårbarheter för viktiga funktioner i deras företag. Lagstiftningen har också skärpts.

De må vara så att de flesta brf:er går under radarn i nuläget då det gäller intrång och försök till störningar i sina IT-system. Men i takt med att vi blir alltmer digitala ökar vår sårbarhet vilket gör att vi bör börja titta över de risker som faktiskt finns.

– Ett krasst övervägande är ju att antingen jobba förebyggande och ta dessa kostnader eller helt enkelt vänta på att det smäller, men reaktiva kostnader är alltid betydligt högre än de proaktiva, avslutar Per Maniette. ■

Sweco planerar och utformar framtidens hållbara samhällen och städer. De levererar kvalificerade tekniska konsulttjänster inom teknik, miljö och arkitektur. Sweco utför tiotusentals uppdrag i 70 länder runt om i världen för att säkerställa rent vatten, effektiv infrastruktur och hållbara energilösningar.



Med tre generationer som säkerhetslina

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

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

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

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

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

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

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

En annan fördel är den låga personalomsättningen.

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

Helst ansvarar vi för en skräddarsydd totalentreprenad för att säkerställa kvaliteten genom hela produktionen!

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

Besöksadress

Svararvägen 12, 142 50 Skogås

Reception: 08 – 604 74 45

E-post: info@dmtak.se



David Frykman
VD, DM TAK AB



Föreningen sänkte elförbrukningen med hjälp av säkerhetsdörrar.

Säkerhetsdörrar är inte bara bra för ökat brand- och inbrottsskydd, de kan även bidra till sänkt uppvärmningskostnad – så blev det för BRF Solhöjden.



Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Skellefteå huserar i en fastighet byggd 1936. När de bytte till säkerhetsdörrar hade de haft originaldörrarna på plats i över 85 år, och dessa var både otäta och osäkra. Orsaken till bytet var att man ville höja brandsäkerheten och slippa buller från trapphuset inne i lägenheterna, men en oväntad följd blev att man även sänkte uppvärmningskostnaden.

– Säkerhetsdörrarna är täta så att när vi satte in dem blev vi tvungna att sänka temperaturen i lägenheterna för det blev plötsligt för varmt. Det var för att det inte längre kom in kallluft från trapphuset. Tidigare har vi behövt ha trapphusen uppvärmda eftersom luften tog sig in i lägenheterna vilket har varit ett kostsamt problem speciellt på vintern, men nu kan vi sänka temperaturen främst i trapphusen och källaren, men också i lägenheterna, säger Emil Edström som är ordförande i bostadsrättsföreningen.

De beräknar att de har sparat drygt 10 procent på uppvärmningskostnaden i och med bytet till säkerhetsdörrar. Efter den injustering de nu även ska göra av värmesystemet – för att jämna ut temperaturen mellan lägenheterna – beräknar man spara ytterligare cirka 10 procent. Det innebär att dörrbytet och injusteringen tillsammans ger en besparing på 20 procent per år. I tider av höga räntor och elpriser är detta något som uppskattas

av hela föreningen för att motverka avgiftshöjningar. Dessutom innebär det att säkerhetsdörrarna betalar av sig själva.

– Dörrarna vi köpte var medvetet dyrare för vi valde med spegelutförande precis som originaldörrarna. Men i och med att vi nu kan kallställa både källare och trapphus blir det en oväntat bra återbetalning på dem i form av minskade uppvärmningskostnader i minst 50 år framåt, säger Emil Edström.

Ville ha en specialist

Bostadsrättsföreningen Solhöjden är den äldsta HSB-föreningen i Skellefteå. Fastigheten är ett tvåvåningshus som består av tre trappuppgångar med sex lägenheter i varje trapphus samt en stor källare.

Secor fick uppdraget att installera säkerhetsdörrarna. Arbetet tog cirka två veckor.

– Vi aviserade med fullmakter, sedan tog de en trappuppgång i taget. Alla var väldigt nöjda efteråt, säger Emil.



I upphandlingen var inte Secor billigast. En byggfirma var snäppet billigare, men föreningen valde ändå Secor. Anledningarna var främst två: Dels på grund av att det var stora, tunga dörrar på grund av spegelkonstruktionen, då kändes det tryggt att ta in en firma som är specialister på just dörrbyten och slippa risken för skador i trapphusen.

Dels ville man ha speglarna på plats ifrån fabrik. Hade man valt den andra firmen så hade inte kvaliteten på dörrarna kunnat garanteras på samma sätt, då de skulle ha hemmasnickrat utseendet och lackerat på egen hand.

– Den lilla prisskillnaden spelade inte så stor roll för det kändes mycket bättre att välja ett företag som jobbar med detta dagligen och slippa eventuella kostsamma åtgärder i framtiden. Det kändes tryggare med Secor och vi sparade tid, säger Emil Edström.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se), ring oss på 020-440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

Varför höjer inte fler föreningar årsavgiften?

Det kan knappast ha undgått någon den senaste tidens media om bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Artiklarna över bostadsrättsföreningarnas ekonomi och behov av höjda årsavgifter har varit många, och det på goda grunder. Över hälften av Sveriges bostadsrättsföreningar går med underskott och var femte förening spar inte en krona. Det var innan pandemin och innan kriget i Ukraina. Idag är situationen ännu värre.

Många föreningar har därför tvingats höja sina årsavgifter kraftigt. En höjning på tio till 20 procent är idag inte ovanligt. Det finns också många föreningar som behöver höja sina årsavgifter ännu mer vilket naturligtvis är beklagligt. Men vad man behöver göra och vad som sker i verkligheten kan vara två olika saker.

Många föreningar lever i tron att man inte behöver täcka sina kostnader utan att det helt enkelt räcker med att bara täcka drift och kapitalkostnader. Det är fel. En bostadsrättsförening behöver även täcka sina avskrivningar (slitagekostnader). Gör man inte det bygger föreningen upp ett upplåningsbehov som med tiden kommer att innebära en högre belåningsgrad i bostadsrättsföreningen. Eftersom medlemmarna vill kunna belåna sina bostadsrätter med upp till 85 procent kan inte bostadsrättsföreningen samtidigt ha en belåningsgrad på mer än 20 till 25 procent. För om så är fallet kommer det att finnas mer lån än vad som finns i tillgångar eftersom medlemmarnas bostadsrätter och bostadsrättsföreningens fastighet till syvende och sist utgör samma underliggande tillgång. År 2022 har varit ett förlorat år för hushållen. Köpkraften har fallit kraftigt och det mesta talar för att hushållens köpkraft faller kraftigt även nästa år. Högre kostnader för boende och levnadskostnader gräver djupa hål i hushållens plånböcker. Det gör inte beslutet lättare för en styrelse att höja årsavgifterna. Men som alla vet som sitter eller har suttit i en styrelse så är inte alla beslut roliga.

Vissa beslut kan vara smärtsamma men nog så nödvändiga. Rådet till alla som sitter i en styrelse, och därmed är ansvariga för föreningens ekonomi, gör en budget och kommunicera i god tid till föreningens medlemmar hur föreningens ekonomi ser ut idag. Kommunicera också hur budgeten ser ut de kommande fem åren och vilka framtida renoverings- och underhållsbehov föreningen har. Med rätt och

relevant information är det lättare för medlemmarna att förstå styrelsens agerande. Saknas kunskapen i styrelsen är rätt väg framåt att kontakta sin ekonomiska förvaltare. De ekonomiska förvaltarna har den kunskap som behövs för att ta fram rätt beslutsunderlag för att sätta rätt årsavgifter. Ansvaret för att föreningen tar ut rätt årsavgifter är däremot inte förvaltarens eller medlemmarnas ansvar utan styrelsens ansvar.

Vill man ha så låga avgifter som möjligt i en bostadsrättsförening finns inga genvägar. Låga kostnader är nyckeln. Låga drift-, kapital- och slitagekostnader får man om föreningen sköter sin fastighet genom bra löpande underhåll, smart upphandling samt en långsiktig och ansvarsfull förvaltning. Det här kanske inte låter som den roligaste och mest upplyftande artikeln om bostadsrättsföreningar men sanningen är den att jag är alldeles övertygad om att efter regn kommer solsken, och så även i bostadsrättsföreningarnas värld.

Det positiva är att allt fler bostadsrättsföreningar inser värdet av en långsiktig och ansvarsfull förvaltning. Det gagnar föreningsmedlemmar som har för avsikt att bo kvar och bostadsrättsföreningens ekonomi på sikt. Just nu är det tungt med mycket som går emot hushållen och bostadsrättsföreningarna. Men en dag kommer det att vända och då blir det desto roligare för de hushåll och föreningar som tänkt efter före och lagt grunden till en sund och hållbar ekonomi. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom

Hög tid att se över stadgar och ordningsregler

Den 1 januari 2023 ändrades bostadsrättslagen. Syftet med lagändringarna som skett är att stärka skyddet för den som äger och står inför att köpa en bostadsrätt. Med anledning av de nya reglerna är det viktigt att föreningar nu ser över och anpassar sina stadgar och i förekommande fall ordningsregler.

Stärkt tillståndskrav när medlem gör ändringar i lägenheten

En medlem har idag långtgående möjligheter att göra ändringar i och renovera lägenheten. I och med den nya lagstiftningen kommer dessa möjligheter förändras. Fler typer av åtgärder kommer kräva styrelsens uttryckliga tillstånd. Förutom ingrepp i bärande konstruktion och ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme kommer även ingrepp i ventilations- och rökkanaler och elldstad samt åtgärder som påverkar brandskyddet att utgöra en väsentlig förändring som kräver styrelsens tillstånd. Det ges också möjlighet för föreningar att upprätta individuella avtal förenade med särskilda villkor med en medlem om exakt hur förändringarna i en lägenhet ska få genomföras.

Bevisbörda

De nya reglerna innebär även att en medlem har möjlighet att söka tillstånd hos hyresnämnden för det fall styrelsen inte lämnar tillstånd till en begärd förändring. Det är medlemmen som söker tillstånd som inför styrelsen och sedan vid en eventuell överprövning ska visa att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Styrelsen får möjlighet att förverka bostadsrätten för det fall ändringar sker utan tillstånd

En ny förverkandegrund införs som innebär att bostadsrätten förverkas för det fall medlemmen gör ändringar i lägenheten utan tillstånd och ändringar inte ses som ringa och medlemmen inte vidtar rättelse efter anmaning eller får tillstånd av hyresnämnden.

Genomförande av stadgeändring

Bostadsrättsföreningen måste anmäla ändringar i sina stadgar till Bolagsverket. Föreningen kan besluta att ändra stadgarna på en föreningsstämma där alla medlemmar närvarar och är överens. Om inte alla medlemmar närvarar eller om de inte är

överens, måste föreningen ha två stämmor efter varandra. På den andra stämman ska minst 2/3 av de röstande medlemmarna vara för ändringen.

Ordningsregler

I samband med att stadgarna uppdateras är det också ett bra tillfälle att se över föreningens ordningsregler, och om sådana saknas upprätta det och införa i stadgarna att ordningsreglerna ska efterlevas. Ordningsregler ska ses som ett komplement till föreningens gällande stadgar. Vid utformning av ordningsregler finns en större frihet än vad gäller stadgarna och här kan föreningarna särskilt reglera saker som är extra viktiga för just deras förening och dess medlemmar.

Ordningsreglerna ska ses som ett levande dokument som kan uppdateras efterhand som frågor dyker upp i föreningen. Ordningsreglerna och dess justeringar och uppdateringar hanteras av styrelsen och kräver inte beslut på föreningsstämma.

Det är viktigt att föreningarna anpassar sina stadgar och ordningsregler till de nya lagändringarna för att ge en klar och rättvisande bild till medlemmarna om vad lag och praxis säger. I samband med att föreningen anpassar sina stadgar till rådande lagstiftning kan det även vara bra att se över möjligheterna att förbättra stadgarna i förhållande till föreningens verksamhet i stort. Uppdaterade stadgar och tydliga ordningsregler är även ett tryggt styrdokument för styrelsen i sitt arbete för att främja en god och trivsamt boendemiljö för sina medlemmar. ■



ANNA KARLBERG
Jurideko fastighetspartner



Balkonger för livet

Balkongen har en speciell plats i våra hjärtan. En plats för avkoppling, återhämtning, umgänge eller precis vad du vill.

Våra balkongsystem minskar energikostnaderna och bidrar till ökad trivsel för de boende. Långsiktigt och hållbart helt enkelt!

Läs om vad andra tycker om våra balkonger på www.balco.se.



BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING

Konsten att kräva konsultansvar – håll koll på ABK 09

Att bostadsrättsföreningar anlitar konsulter av olika slag i samband med sina entreprenader är inte ovanligt. Särskilt vanligt är detta vid utförandeentreprenader där beställaren projekterar och entreprenören utför arbetena enligt beställarens projekterade handlingar.

I sådana fall är det vanligt att beställaren anlitar en arkitekt eller konstruktör som tar fram handlingar. Andra konsulter som ofta anlitas är projektbyråer som hjälper till att iaktta föreningens intressen under entreprenadtiden eller besiktningmän som utför slutbesiktning eller annan besiktning av entreprenaden.

Att anlita en konsult kan ofta vara en säkerhet för den beställare som saknar viss kompetens och behöver stöd. Oavsett vilken sorts konsult som anlitas är det viktigt att tillse att standardavtalet ABK 09 avtalas och att kräva konsultansvar om beställaren lider skada på grund av konsultens utförda arbete. En vanlig situation är den att konsulten har gjort fel i sina projekterade handlingar och att den entreprenör som beställaren anlitar sedan bygger efter dessa handlingar med fel som följd.

Vad är ABK 09?

Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet, ABK 09, är branschens standardavtal för konsultuppdrag. Bestämmelserna är avsedda att användas vid konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet men kan även användas vid andra typer av konsultuppdrag så som utredningar, projektledning, byggledning och besiktning. För att detta standardavtal ska gälla mellan parterna måste det särskilt skrivas in i avtalet att ABK 09 ska gälla.

Bestämmelserna i ABK 09 syftar till att på ett rimligt sätt tillvarata både beställares och konsulters intressen. Genom att avtala om ABK 09 kommer många viktiga frågor upp på bordet och reds ut vid avtalets ingående så som exempelvis frågor om försening, skada, försäkring och konsultens ersättning. Avsteg från ABK 09 innebär ofta en ökad risk för konsulten och svårigheter att teckna försäkring. Rådet är därför att avtala om ABK 09 när konsulter anlitas.

Hur kräver man konsultansvar?

Enligt 5 kap. 3 § ABK 09 har konsulten en sammanlagd skadeståndsskyldighet för uppdraget begränsad till 120 prisbasbelopp om inte annat avtalats. För 2023 uppgår denna beloppsgräns till totalt 6,3 miljoner.

För att en beställare ska ha rätt till skadestånd krävs dock att skadeståndskravet framställs på rätt sätt och inom rätt tid. Enligt 5 kap. 6 § ABK 09 ska krav på skadestånd, för att kunna medföra rätt till ersättning, framföras skriftligen inom tre månader efter det att beställaren fått skälig anledning att anta att konsulten är ansvarig för skadan, dock senast nio månader efter det att beställaren fått kännedom om skadan. Kravet ska dessutom framställas inom ansvarstiden, vilket är tio år från den dag som konsultens uppdrag slutfördes.

För att undvika invändningar om preskription är rådet att se till att skriftligen kräva skadestånd så fort skada som kan bero på konsultens arbete upptäcks. I kravet ska beställaren tydligt ange att skadestånd krävs. Viktigt är även att kontrollera att kravet skickas till behörig person och att få mottagandet av kravet bekräftat. Belopp behöver inte anges utan kan preciseras senare.

Ett felaktigt formulerat eller sent framställt krav kan leda till att rätten till ersättning helt går förlorad. Är man osäker på formalian är det därför en god idé att rådfråga en entreprenadjurist. ■

CELVIRA FERRARINI,
advokat på
Advokatfirman Pedersen AB



MOTUM

Den hållbara hiss- och portkoncernen

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

**KONTAKTA
OSS REDAN
IDAG!**

Hela Sveriges hiss- och portleverantör

HissCentralen



Hissgruppen ab

I.T.K.AB
HISSFÖRETAGET

MOTUM PORT

MOTUM SKÅNE

MOTUM BLEKINGE

RoslagensHiss ab

NH NORDISK
HISS AB

NH NORDISK HISS
I VÄRMLAND AB

VINGA
HISS

Uppsala
Lyftservice

Östgöta
Portservice



Fem snabba...

till Henning Hammar,
bloggare, civilingenjör
och doktor i fysik

Utvecklingen av bostadspriser är styrd av utvecklingen i hyror och i direktavkastning. Det fastslår Henning Hammar, som driver bloggen "Investerarfysikern" sedan 2014. Namnet Investerarfysikern kommer från att han är civilingenjör i teknisk fysik och doktor i fysik. Förutom bloggen driver Henning "Börslabbet" som hjälper privatinvestorare att investera systematiskt på börsen.

Så vad kommer att ge högst avkastning framöver börs eller bostad som investering?

– Bostad. Trots läget i dag så skulle jag säga att en belånad bostad som du äger ger högre avkastning på sikt. En bostad är både konsumtion och en investering. Det som främst ger avkastning är den hyra som du skulle ha betalat till dig själv om du haft en hyresbostad. Man måste alltid göra en jämförelse mellan en hyresbostad

och samma storlek som en bostadsrätt - den avkastningen är med belåning fortfarande högre än börsen.

– Men man kommer inte att "tjäna på" att köpa bostadsrätt på samma sätt som vi har gjort de senaste 30 åren.

Vad tror du om bostadspriserna på marknaden framöver?

– En intressant fråga. Jag tror att priserna kommer att fortsätta falla mer än 20 procent. Vi kommer att ha en svag marknad ett tag framöver, de flesta tror att det kommer att falla under våren och bottna under sommaren för att sedan gå upp igen. Jag tror inte på det utan snarare att det kommer att falla under 2023 och kanske bottnar året därpå. Vi kommer främst att se stora reala prisfall där bostadspriserna sjunker samtidigt som vi har en hög inflation.



Jag tror att priserna kommer att fortsätta falla mer än 20 procent"

Vad baserar du detta på?

– Jag har studerat historiska prisfall och det är oftast inflation som orsakar stora prisfall kopplat till räntorna och därför faller priserna nu. Det har varit ett extremt räntekänsligt läge.

– Om man justerar för inflation, räntökningar så kommer vi tillbaka till samma prisnivå vi hade för tio år sedan när vi hade räntor som vi har idag. Bostadspriserna har gått från 5 000 till 40 000 kr/kvm i snitt i Sverige från 90-talet (det vill säga snittpriset på bostadsrätter i Sverige). Priserna på bostadsmarknaden har gått upp 3 gånger sedan år 2000 justerat för inflation.

Vad har du lärt dig om bostadsmarknaden och bostadsinvesteringar under de senaste åren?

– Självklart påverkas marknaden mycket av räntor och inflation. Det är ofta dessa nämnda kostnadschocker som får bostadspriserna på fall. Bygandet ger ett större utbud och mättar efterfrågan, det är vad våra politiker alltid velat göra. Många byggbolag har klarat sig på grund av låga räntor och har inte behövt sälja lägenheterna utan suttit på dem i stället. Nu behöver de betala höga räntor för allt de inte är sålt och det är det tomt i de tidigare fulla orderböckerna.

Ska man investera i en bostadsrätt idag?

– Det tycker jag men om man kan vänta kan det bli bättre läge framöver. Vi bor i ett radhus som byggdes under förra fastighetskrisen – de gick inte att sälja då. Byggherren satte in öppna spisar senare för att få fart på försäljningen.

Du köpte bostadsrätt förra året – inte bästa tiden för ett bostadsköp?

– Det var mer behovsstyrt. Jag bor i Uppsala och köpte en prisvärd bostad. Lägenhetspriserna i Uppsala har legat ganska stilla de senaste åren. ■

iLOQ

iLOQ 5-serien

Digitalt lås- och passersystem utan batterier



iLOQ HOME

Lösning för flerbostadshus där de boende med hjälp av mobiltelefonen enkelt kan spärra och beställa nycklar, ge tillträde till fastighetskötare och leveranser samt fjärröppna entréporten och boka tvättstuga.

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

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

www.iLOQ.com



En aktiv valberedning är guld värd

Anders Berg och Rosanna Ogebjer är en ovanligt aktiv och ambitiös valberedning i bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5 på Lidingö. Deras jobb börjar redan tidigt i januari och det är inte bara styrelseintresserade de söker.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Föreningen ligger i fem vita hus vid vattnet. Den har 73 lägenheter och 110 medlemmar. Många har flyttat hit på lite äldre dagar efter att ha sålt villan, men här bor också några barnfamiljer.

Anders Berg och Rosanna Ogebjer känner flertalet av medlemmarna till namn och utseende.

Det bästa med att vara valberedning är att man får tillfälle att ta kontakt med alla medlemmar, säger Anders Berg.

Rosanna Ogebjer har i sitt jobb anställt många människor, och den erfarenheten har hon nytta av i valberedningen.

– Jag har en vana att känna av personligheter. Det gäller att hitta personer med intresse för styrelsearbete men de måste också funka ihop med de övriga styrelseledamöterna, säger hon.

Valberedningens arbete börjar med att styrelsen kontaktas. De pratar enskilt

med varje styrelseledamot, kollar om de vill sitta kvar eller är på väg att lämna men också hur stämningen är i styrelsen. Är det något som gnisslar?

Oavsett om det blir någon lucka eller om alla tänker sig att sitta kvar kontaktar valberedningen medlemmarna för att höra vilka som är intresserade av styrelsearbete. Finns det något annat som medlemmarna har kvalifikationer och intresse att hjälpa till med?

Föreningen har bland annat en trädgårdsgrupp och medlemmarna har ibland behov av teknisk hjälp exempelvis när föreningen bytt operatör.

En del säger tydligt nej, men många svar låter mer som nja. De som inte känner att de vill binda sig för en styrelsepost kan kanske tänka sig att göra någon annan insats, säger Anders Berg.

Nyinflyttade blir självklart tillfrågade. De välkomnas till huset av husvärderna som finns i varje hus och de får samtal från valberedningen. De som visar



” Tre ledord när de söker nya styrelseledamöter – Kontinuitet, Kompetens och Samarbetsförmåga.”

intresse för styrelsearbete får träffa styrelsen. Det förekommer också att de bjuds in att sitta med vid styrelsemöten för att känna in stämningen och få lite grepp om hur styrelsearbetet fungerar.

Valberedningen i Brf Gåshaga Pirar 5 har tre ledord när de söker nya styrelseledamöter – Kontinuitet, Kompetens och Samarbetsförmåga. Dessa ledord gäller även vid tillsättningen av själva

valberedningen. Det är bra att ha samma valberedning under en följd av år. Det kan också vara bra att tidigare styrelseledamöter som vet hur styrelsen fungerar är med i valberedningen, säger Anders Berg.

Inte minst viktigt är att inte hela styrelsen byts på en gång. På det sättet finns kunskapen kvar även när några lämnar.

– En bostadsrättsstyrelse är en samling förtroendevalda som ska förvalta stora värden. Det är viktigt att det finns en bredd av kompetenser i styrelser, men det viktigaste är att styrelseledamöterna är pålitliga personer som kan hantera oväntade händelser som dyker upp. Formell kompetens är inte alltid det viktiga. Viktigast är att man har ett människointresse och att man är bra på att samarbeta, säger Rosanna Ogebjær.

För att intressera medlemmarna för styrelsearbete behöver valberedningen ha bra försäljningsargument.

Deras sälj-pitch lyder: ”Gåshaga Pirar 5 har en styrelse som arbetar på en mycket professionell nivå. Allt dokumenteras digitalt, varje månad skickar styrelsen ut nyhetsbrev. Mötena är väl förberedda och hålls korta. Husvärdarna sköter praktiska saker som annars ofta brukar falla på styrelsen.” ■



INGA FLER VATTENSKADOR!

Brf Brinckan på Södermalm i Stockholm ville få en överblick av skicket på alla badrum och kök i föreningen. Badrummen i huset som är byggt år 1990 började bli gamla och var i behov av renovering. Frida Holm, som sitter med i styrelsen, hittade företaget Badrumsbesiktningar AB som är ett oberoende besiktningsföretag specialiserade på badrum och kök.

– De fick i uppgift att göra en inventering av alla badrum och kök i samtliga 106 lägenheter och 135 badrum. Det tog tre dagar att få 100 procent besiktigat och hela processen gick väldigt smidigt. Vi i styrelsen fick alla felbillagor och jag tycker att det är viktigt att styrelsen tittar igenom materialet, sparar alla bilderna och arkiverar det för framtiden, berättar Frida.

Varför valde ni att göra en inventering?

– Vi ville få en överblick av skicket på alla badrum och kök och behövde ett gediget underlag att utgå ifrån och det hjälpte Badrumsbesiktningar oss med, nu vet vi skicket på samtliga badrum och kök i hela fastigheten, vilket känns otroligt skönt.

91% av alla kök fick anmärkningar med fel att det saknades läckageskydd, avstängning till diskmaskin

och andra små fel. 57% av badrummen fick anmärkningar av både enklare och svårare beskaffenhet. 23% av badrummen hade väldigt allvarliga fel att risken för en vattenskada var påtaglig.

– Dessa fel hade vi aldrig hittat om vi inte gjort en besiktning, säger Frida och fortsätter.

– Många förstår inte att de själva som lägenhetsinnehavare har ett ansvar för sina lägenheter. Många tror att det är föreningens ansvar och sitter och väntar på att föreningen ska renovera i samband med stambyten. Med underlaget som föreningen fick från Badrumsbesiktningar har vi kunnat få lägenhetsinnehavarna att börja renovera och åtgärda fel och brister i sina badrum och kök.

BRF-PAKETET

Det kompletta besiktningspaketet vid renoveringar.

PRISER

Spara 50%

Renoveringsansökan	0 SEK	(ord.pris 1.000 SEK)
Bakgrundskontroll	0 SEK	(ord.pris 2.000 SEK)
Remissvar	2.500 SEK	(ord.pris 3.500 SEK)
Uppstartsmöte	2.500 SEK	(ord.pris 4.000 SEK)
VVS-besiktning	2.500 SEK	(ord.pris 4.000 SEK)
Tätskiktsbesiktning	2.500 SEK	(ord.pris 4.000 SEK)
Slutbesiktning	2.500 SEK	(ord.pris 5.500 SEK)
Projektavslut	0 SEK	(ord.pris 1.000 SEK)

Totalt:

12.500 SEK

(ord.pris 25.000 SEK)

PAKET FÖR INVENTERING

En överblick av samtliga våtrum och kök i er BRF.

PRISER/lgh

Våtrum	från 1.200 SEK
Kök	från 500 SEK
Våtrum + kök	från 1.400 SEK

Prisexempel 20 lägenheter (våtrum + kök)

20 st våtrum + kök 20 st x 1.400 SEK

Totalt:

28.000 SEK

BRF
Brinckans
paket!

PROCESSEN

Här kan du följa processen steg för steg från start till mål.

1. Renoveringsansökan
2. Bakgrundskontroll
3. Remissvar
4. Uppstartsmöte
5. VVS-besiktning
6. Tätskiktsbesiktning
7. Slutbesiktning
8. Projektavslut

Observera! Vid beställning av något av våra paket, tillkommer ingen startavgift, årsavgift, bindningstid, löpande debitering, utkörningsavgifter eller dolda avgifter om inget annat anges.

KONTAKT

För mer information om oss besök vår hemsida eller kontakta oss mailedes via:
info@badrumsbesiktningar.se

Varmt välkomna!

Ni besiktigar badrum- och kök under tiden som de renoveras, så kallade förbesiktningar, varför då?

- Vi har märkt att när det renoveras fuskas det gärna lite, då är det bra om en sakkunnig kan peka ut fel och brister. Här anlitar vi badrumsbesiktningar som kommer och besiktigar. Med Badrumsbesiktningars BRF-paket ingår det flera kontrollstationer. Den boende skickar all sin information direkt till Badrumsbesiktningar och vi i styrelsen behöver inte vara inne och peta i allt.

BRF paket är ett väldigt bra upplägg med många fördelar, det minskar styrelsens arbetsbörda och vi får kontroll över att allt blir korrekt gjort. När Badrumsbesiktningars experter har åsikter så väger det tungt och man rättar sig efter det, det är svårt för oss i styrelsen att få samma gensvar från de boende.

Har du några tips till andra föreningar som skulle behöva göra ungefär samma saker som ni gör?

- Börja med att besiktiga alla lägenheter och gå igenom alla felbilagor så styrelsen har kontroll på skicket i alla badrum och kök. Se till att lägenhetsinnehavaren själv åtgärdar fel och brister som den är ansvarig för och hänvisa till besiktningsprotokollen. Vid större åtgärder, se till att förbesiktningar sker och att fel åtgärdas innan nästa steg i ombyggnationen tas. Om du anlitar Badrumsbesiktningar så hjälper de er i styrelsen med allt och ni får fullständig dokumentation på allt som ni behöver, avslutar Frida.

Läs mer på www.badrumsbesiktningar.se/brf

Fel på elmätaren

Föreningen fick felaktiga elräkningar i tio år

Bostadsrättsföreningen Tussilago i Östhammar debiterades fel i elräkningar i cirka tio års tid på grund av ett programmeringsfel i elmätaren. Nu får föreningen tillbaka 775 000 kronor.

TEXT: DAVID MORO

Stefan Hagman, ordförande för föreningen, misstänkte länge att något var fel med elmätaren.

– Grannhuset har 40 medan vi har 12 lägenheter. Trots det hade vi nästan lika stor elförbrukning, säger Stefan Hagman.

Vattenfall kontaktades men nekade till att det skulle kunna vara något fel. Stefan gick ner varje dag och mätte med mobilen för att kontrollera elmätaren. Men när elmätaren byttes ut så bekräftades Stefan Hagmans misstankar.

– Förbrukningen sjönk med runt 60 procent. Då visste jag att något var fel.

Enligt Stefan har elmätaren visat fel siffror sedan juni 2013. Ett programmeringsfel var orsaken som Stefan fått förklarat för sig.

Efter att Vattenfall räknat på hur mycket föreningen skulle få tillbaka så

landade summa på 775 000 kronor.

Det kändes fantastiskt. Vi är ju en liten förening med bara 12 lägenheter. Helt plötsligt har vi massa eget kapital. Jag försökte räkna ut allt själv och landade på cirka en halv miljon. Så utfallet blev ännu bättre.

Vad säger medlemmarna?

– De tyckte det är kul. Vi behöver inte oroa oss över elkostnaden den närmaste tiden om vi säger så.

Föreningen vill spara en del av pengarna. Men kommer också att åtgärda ventilationen i föreningens tak.

Bengt Ekelund, som prenumererar på tidningen Borätt och bodde i samma kommun, hörde av sig till tidningen med ett liknande scenario som Brf Tussilago.

– Jag bodde i en villa och skulle sälja

2016. Hade Vattenfall som leverantör. Men vid energideklarationen upptäckte jag att energiförbrukningen var för hög. Jag räknade lite fram och tillbaka och kom fram till att det motsvarade en förbrukning som om det någonstans i huset drogs 500 watt för mycket.

Bengt gjorde då ett test. Han skruvade ur samtliga proppar till huset. Skruvade in en propp i taget och jämförde apparaternas effekt med hur mycket mätaren mätte upp med hjälp av den blinkande lampan.

Bastuaggregatet avslöjade till slut mätarfelet.

– Det ska dra 2000 W per fas, men på den ena av faserna visade elmätaren en förbrukning på 6000 W. Jag betalade alltså för 5 faser istället för 3.

Bengt ringde Vattenfall och berättade att det var något fel på elmätaren. Men han fick förklarat för sig att fel på mätaren var högst osannolikt och att Vattenfall skulle ta en avgift ifall en de skickar ut en montör som inte hittar något fel. Bengt valde att låna ett mätinstrument från jobbet för att dubbelkolla att han tänkt rätt och kunde konstatera att hans elmätare faktiskt mätte fel.

Bengt kontaktade Vattenfall igen och en montör skickades ut som kopplade



” Svaret jag fick av montören var att det inte alls är ett ovanligt problem”

Stefan Hagman, ordförande för brf Tussilago, misstänkte länge att något var fel med elmätaren. Foto: privat

upp en dator och genast sa att det var fel på mätaren.

Svaret jag fick av montören var att det inte alls är ett ovanligt problem som jag hade.

Efter krav på ersättning ville Vattenfall först erbjuda Bengt 12.000 kronor. Förklaringen var att de ville göra avdrag på hushållsel.

Men då svarade jag att mätaren vet ju inte om strömmen används till kylskåpet eller vad den går till. Som tur var hade jag sparat alla mina fakturor från tidigare elräkningar.

Efter ett par månaders förhandlingar

och bevisande fick Bengt till slut 72 000 kronor för de 10 år han hade bott i huset. Hans tips till andra är att nu kontrollera sina elmätare, speciellt de som bor i hus.

Ytterligare ett tips kan vara att jämföra förbrukningen före och efter mätarbyte.

En plötslig förändring av förbrukningen i samband med bytet tyder på att något är fel. Ta hjälp av någon som kan hjälpa dig om du inte förstår hur du ska göra. Det står på de flesta apparater hur mycket de förbrukar när de är i drift. Jämför det med vad din elleverantör säger på hemsidan

att du förbrukar, säger Bengt.

Vattenfall skriver i ett mejl till BO-RÄTT att man inte helt och hållet kan utesluta fel:

”Vattenfall Eldistribution uttalar sig inte om enskilda kundärenden, utan för dialog direkt med sina kunder. Generellt sett så är en händelse av detta slag mycket ovanlig. Dock kan vi aldrig helt och hållet utesluta fel. Det gäller dock de äldre mätarna, de nya mätarna använder en annan mätteknik. På bred front pågår installation av nya elmätare och med dessa nya mätare minskar risken för eventuella fel.”■

Nytt år och nya stämmor

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Nu är det hög tid att skriva motioner inför stämman. Vad ska en motion innehålla och hur ska den skrivas? Ett tips till styrelsen är att sätta upp ett anslag i trapphuset om senaste dag för att lämna in en motion.



Se till så att medlemmarna lämnar in motioner i god tid så att styrelsen hinner läsa igenom och begrunda. Foto: Adobe stock.

Motioner är en viktig del i föreningens organisation, de ger alla boende en chans att påverka och förbättra för bostadsrättsföreningens medlemmar. För att underlätta styrelsens arbete skadar det inte att hjälpa föreningens medlemmar med motionens utformning.

En motion måste lämnas in så att styrelsen kan avge ett yttrande före årsmötet. Som medlem kan man skriva hur många motioner som helst och flera medlemmar kan lämna in en gemensam motion. Även som ledamot i styrelsen kan man lämna in motioner för egen del.

Vad ska motionen innehålla?

En motion till årsstämman ska vara en fråga som berör föreningen och dess medlemmar och som inte kan beslutas på ett styrelsemöte. Motionen ska innehålla ett konkret förslag för stämman att ta ställning till.

Hur ska man skriva en motion?

– Det finns inga ”måsten” för hur en motion ska skrivas men nedan kommer några tips eller en steg för steg lista. Sätt upp anslaget i trapphuset, delar ut till medlemmarna och/eller lägg ut på föreningens hemsida i god tid, säger Jacob Bellstam på Borätt Forum Styrelsesupport.

Börja med att skriva en tydlig rubrik

som beskriver din motion. Här bör det även framgå att det är en motion, du kan exempelvis lägga till meningen ” Motion till BRF, årsmöte 2022” i rubriken.

Skriv mer ingående om ditt förslag,

samt syftet till det. Skriv gärna bakgrund och orsak till din motion, varför du tycker motionen är viktig och vilka fördelar som kan uppnås med hjälp av förslaget.

Om motionen kräver svar på frågor som bara styrelsen kan svara på bör frågorna ställas här.

Tänk på att det måste framgå att det är frågor som ställs. Skriv frågorna i en punktlista, numrera frågorna och skriv frågorna så tydligt som möjligt, vilket ökar möjligheterna för tydliga och konkreta svar.

Som avslutade del presenterar du vilket beslut du tycker att årsstämman ska ta,

och kompletterar din motion med alternativa förslag. Om stämman skulle rösta ner ditt första förslag kanske stämman godkänner det alternativa förslaget i stället.

Skriv under motionen med namn, lägenhetsnummer och datum för inlämnandet av motionen.

Se till så att medlemmarna lämnar in motioner i god tid så att styrelsen hinner läsa igenom och begrunda. ■

Livet	Teknik	Ekonomi	Styrelsearbetet
--------------	---------------	----------------	------------------------

STYRELSEUTBILDNING ANPASSAD FÖR DIN STYRELSE

Vi vill göra styrelsearbetet effektivare

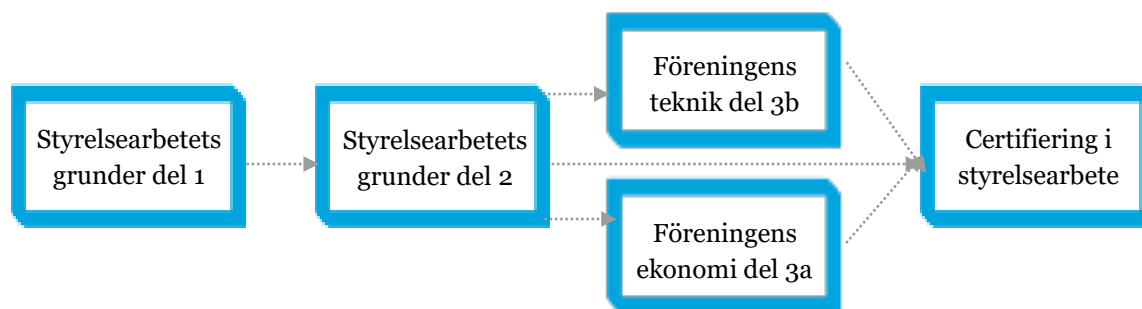
Styrelsearbetet ligger ofta som en extra arbetsuppgift utöver vardagens bestyr. Styrelsearbetet är viktigt men måste också vara effektivt. Det behöver dessutom vara utvecklande så det blir attraktivt att delta i. Skapa därför ett styrelsearbete som är bra för föreningen, medlemmarna och där styrelsen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



Full koll i styrelsen kräver rätt kunskap

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

Styrelseutbildningens 4 block



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

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

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

DET – stäng BRINNE dörrarna

Varje år inträffar cirka 25 000 bostadsbränder i Sverige enligt MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Men mörkertalet är stort. Cirka 6 000 av dessa är larmade bränder som uppstår i köket och den största faran är spisen. Varje år omkommer kring hundra personer i bränder.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: ADOBESTOCK

Det sker betydligt fler bränder än vad statistiken visar, säger brandinspektör Robert Petersen, Storstockholms brandförsvär. De bränder som finns i statistiken är inringda som vi rycker ut på. De flesta hanterar själva bränderna under förutsättning att det finns brandvarnare och brandsläckare.

Det krävs syre, bränsle och värme för att det ska uppstå eld. Utöver spisen är det vanligt med elrelaterade bränder. Det är mindre vanligt med brand i vitvaror. Men det är viktigt att hålla rent runt torktumlare och torkskåp.

– Damm som samlas i filtret i en tvättmaskin/torktumlare kan vara en brandrisk men det är mer vanligt att en liten glödbland uppstår i dammet och att det luktar konstigt men inget mer händer.

– Om man upplever att värmen är dålig kanske många kopplar på stödvärme

i form av ett element. Läger man något brännbart på elementen kan det få följder. Alla produkter som alstrar värme vid normal funktion kan vara en risk, detta gäller även alla typer av laddare.

Enligt Robert Petersen bör det finnas regler i en förening om var man får ladda sin elcykel, att trapphusen ska vara tomma från barnvagnar, cyklar eller andra föremål som står i vägen vid en eventuell utrymning. Trapphuset är en utrymningsväg för de boende och en väg in för räddningstjänsten.

– Alla boende i ett flerfamiljshus bör ha brandvarnare men se över den lite oftare om den är installerad i köket, os och fett från spisen kan göra att den inte fungerar ordentligt. Se också till att ha en brandsläckare lätt tillgänglig – den absolut effektivaste brandsläckaren är en pulversläckare. Stängda dörrar hindrar branden från att sprida sig snabbare.



– Det sker betydligt fler bränder än vad statistiken visar, säger brandinspektör Robert Petersen, Storstockholms brandförsvär. Foto: privat

Pulversläckaren är enkel att använda och släcker de flesta typer av bränder.

Felaktig användning av spisar, kylar och frysar och andra installationer är de vanligaste orsakerna till elbränder och elolyckor i bostäder. Under 2021 inträffade 4 100 skador orsakade av bland annat kortslutning i apparater och elfel till en kostnad på över en miljard kronor, visar



Brandskyddsföreningen kategoriserar brandorsakerna till fem huvudsakliga klasser:

Spisen: Man glömmer mat på plattan eller man sätter på spisen av misstag. Det finns ofta brännbart material typ tidningar och kartonger på spisen som kan antändas om spisen startas av misstag.

Eld i eldstad: Den vanligaste orsaken är att man eldar i kamin eller öppen spis, så att soteld uppstår. Det är viktigt att hantera askan på ett säkert sätt. Töm den i ett metallkärl med lock.

Rökning: Än idag står rökning och framför allt sängrökning för en hel del bränder i hemmet.

Levande ljus: I synnerhet under den mörka årstiden.

Elektriska apparater: Tv-apparater, tvättmaskiner, torktumlare och frysar. Laddare till exempelvis elcyklar och elektrisk utrustning.

statistik från Svensk Försäkring.

Varje år skadas drygt 800 personer i bostäder så pass allvarligt av en olycka att de måste uppsöka en akutnottagning. Genomsnittligen omkommer en person per år av en olycka i eller i anslutning till en bostad, och oftast sker det på fritiden. I Sverige omkommer uppskattningsvis minst 8 personer varje år i elbränder. Drygt hälften förolyckas i bränder där elen är direkt orsak till branden. Resten förolyckas i bränder som beror på att en produkt inte gett ett tillräckligt skydd vid felaktig användning. Det finns ett stort antal omkomna i bränder där orsaken är okänd enligt statistik från Elsäkerhetsverket (Rapport "Elsäkerhet i bostäder").

En annan riskfaktor enligt Robert Petersen är otäta dörrar som får röken att sprida sig, äldre glasdörrar som är otäta eller trädörrar som har blivit skeva med åren.

– Det är viktigt att man i ett flerfamiljshus sköter om dörrstängarna så att de fungerar till vindar, källare och sluter tätt och att även dörrar till tvättstuga, väderluckor, fläktsystem och brandspjäll servas.

– Varje lägenhet är en brandcell och om dörrarna är täta ska de hålla ute röken mellan vägg och tak i 60 minuter

och mellan dörr och trapphus i 30 minuter. Om det brinner i din lägenhet gå ut i trapphuset och stäng dörren efter dig. Om det brinner hos grannen ska du stanna kvar i din lägenhet. Gå aldrig ut i ett trapphus där det finns rök.

Vad ska styrelsen i en bostadsrättsförening tänka på för att skydda sig från en eventuell brand?

– Rökluckor ska vara inspekterade och besiktade årligen. Styrelsen ska helst ha dokumenterat brandskyddet, säger Patrik Zytomierski, teknik, Storholmen förvaltning.

Vad är ett skäligt brandskydd?

– Ett skäligt brandskydd innebär bland annat att ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) bedrivs och sedan gör man återkommande ronderingar. Först görs en riskanalys därefter rekommendationer om vad man bör, ska eller kan göra. Dessa SBA-ronderingar ska ske varje kvartal.

– Andra krav gäller om huset är åtta våningar högt eller högre då ska det finnas nödbelysning med back-up batterier.

Om det börjar brinna?

– Gå aldrig ut i trapphuset om det brinner i lägenheten! Ta dig ut genom

fönster eller balkong i stället. Lägg våta trasor längs dörrspringor och täpp till eventuellt postfack.

Hur ser det ut i några föreningar? Har de koll på sitt brandskydd? Vi frågade tre ordförande i tre olika föreningar.

– Vi gör SBA-ronderingar två gånger per år. Vi tycker det är bra att vår förvaltare gör det då vet vi att det blir gjort på ett korrekt sätt. Vi har inte haft en brand i huset än så länge, peppar, peppar, säger Richard Arvelius, brf Luftskeppet.

– Räddningstjänsten har tillsyn hos oss snart och de kommer att gå igenom hela fastigheten. Det här är något nytt och de har kallat oss. Då får vi veta vilka anmärkningar vi kommer att få och hur de ställer sig till de olika momenten, berättar Joacim Lundberg, brf Glädjen i Malmö.

– Ja absolut, vi har gjort genomgångar via konsult enligt vår tekniska förvaltare. Ronderingar gör vi enligt bestämda intervaller, berättar Johan Tangen, kassör i brf Lingonet. Vi har inte haft några bränder vad jag kan minnas. ■

RISE – lyfter svensk industri

Många har nog stött på namnet RISE. Förkortning står för Research Institutes of Sweden. Uppdraget är att stärka konkurrenskraften för svensk industri med fokus på innovation och hållbar tillväxt. Onekligen en rejäl utmaning. Det handlar om allt från testning av elektriska drivlinor till ökad cybersäkerhet, jättestora batterier, smarta fastigheter och 3D-printad mat. Pia Sandvik är vd för RISE.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Här förenas allt som jag gjort och sysslat med under mitt yrkesliv. Något jag tycker är superhäftigt, berättar hon. Och hon har en diger meritlista. Civilingenjör, teknologie doktor och docent i kvalitetsteknik. Styrelseordförande i KTH, tidigare vd för Länsförsäkringar i Jämtland, rektor för Luleå tekniska universitet – bland annat. – Men oavsett vad jag gjort har forskningen alltid legat nära. Forskning för nytta. Jag tror ju på teknik och teknologi som möjliggörare för att lösa problem.

Vi arbetar med såväl stora som mindre företag, universitet men även den övriga offentliga sektorn för att stötta dem till att bättre bidra till industrins konkurrenskraft, berättar hon.

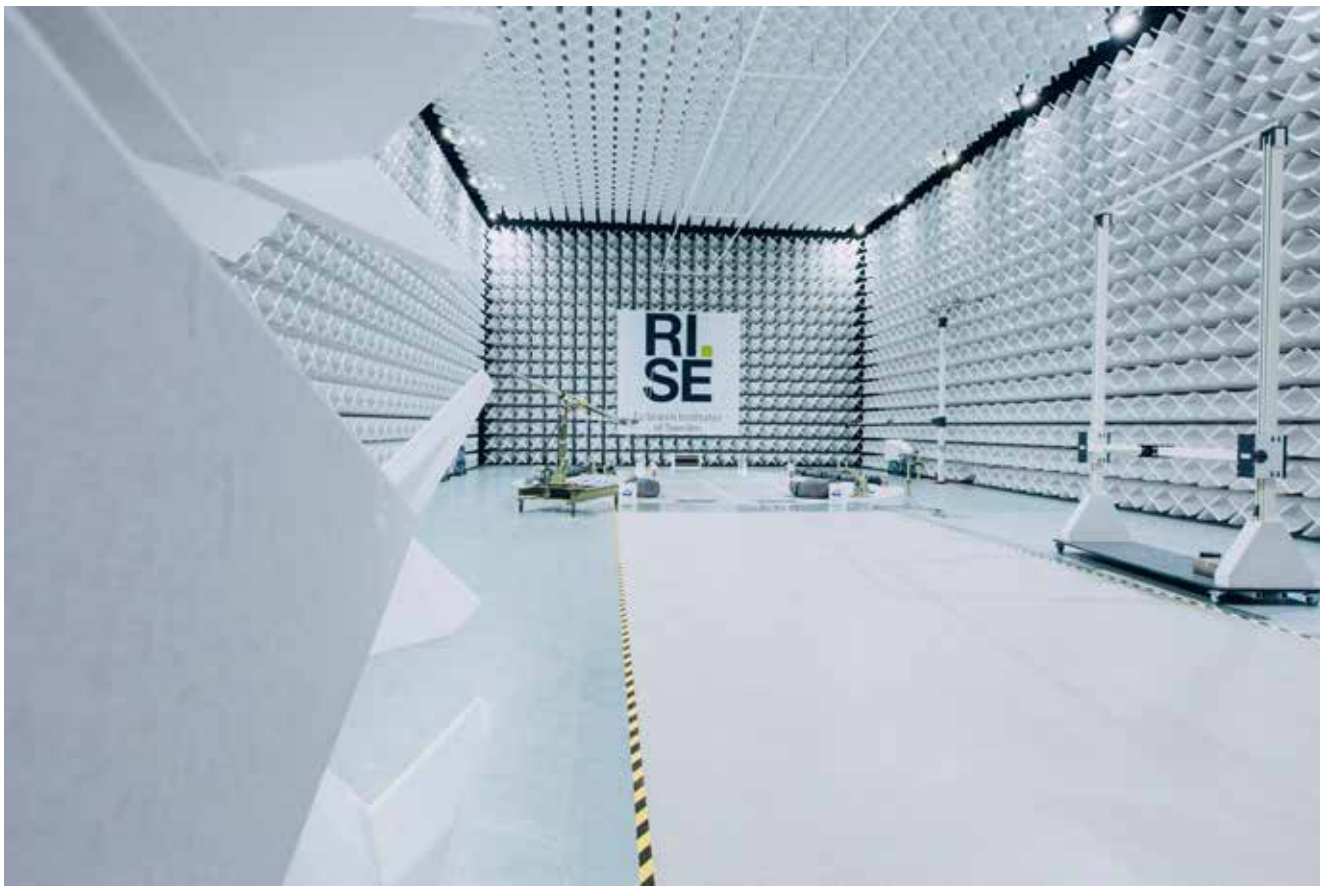
Sverige har länge haft institut som hjälpt och samarbetat med svensk industri. Fram till 2016 var de sammanlagt 35 till antalet. Problemet var dock bristen på samordning och överlappning mellan dem. Så 2016 slogs de ihop till ett enda oberoende statligt ägt institut som skulle ha förmågan att få kunskaper att flöda över gränserna mellan olika forskningsområden. Inte minst när det gäller digitalisering som ju finns med praktiskt taget överallt idag. Samtidigt är verksamheten mer spridd idag. RISE finns på 38 platser runt om i landet, har 150 testanläggningar och 3 000 anställda. Forskare, tekniker, testare och andra experter som arbetar med morgondagens innovationer.

– RISE förenar både ren affärsverksamhet, till exempel certifiering och standardisering med tillämpad

k



Jag tror ju på teknik och teknologi som möjliggörare för att lösa problem, säger Pia Sandvik vd för RISE, Research Institutes of Sweden.



Awitar - en testbädd för tester, utvärdering och demonstration av elektronisk strålningskänslighet hos fordon. Foto RISE

forskning inom mängder av områden, berättar hon. Vi har säkerhetslaboratorium där man testar batterier, en 250 meter lång bassäng där man utvecklar havsliknade kraftproduktion med turbiner samt en testanläggning för cybersäkerhet. Hon berättar också om ett cybersäkerhetscampus som skapas i samarbete med RISE, KTH och Försvarsmakten. Behovet av forskning, kompetens och utbildningar är stort på detta område menar hon.

– Vi är världens kanske mest digitaliserade land men ligger på runt trettionde plats när det gäller cybersäkerhetslösningar.

Ett av projekten kretsar kring uppkopplade fordon.

– Fordon blir mer och mer digitaliserade, de kopplas upp mot nätet, mot oss som individer och mot fastigheten där du laddar din bil. Här finns mängder med angreppspunkter där det kan ske intrång. Tar någon sig in i fordonets system så kan de gå vidare in i andra system.

Tanken att cyberkriminella kanske kan nå hela vägen från någons elbil ända till kraftproducenterna stämmer till eftertanke.

Men vad finns det för Sveriges bostadsrättsföreningar?

Visserligen kommer självklart mycket av all den forskning som sker att komma dem till godo, men finns det något specifikt för brf:erna?



Klimatkammare och testanläggning i Borås för att testa bland annat luftvärmepumpar. Foto RISE



Projekt kring cirkularitet och återvinning av byggmaterial"

– Klimatknuffen är direkt riktad till bostadsrättsföreningar. En digitalplattform där vi samlar in och sprider goda exempel kring hur andra gjort när man vill ha en ökad energieffektivitet.

RISE arbetar också mer generellt mot fastighetssektorn, berättar hon. Projekt kring cirkularitet och återvinning av byggmaterial. Trenden är ju att man utvecklar och renoverar snarare än bygger nytt. Hur skapar man ett logistikcentrum för gammalt byggmaterial och komponenter där andra kan använda ditt gamla material till exempel?

Ett annat intressant exempel är att de forskar kring hur man bygger hållbara stadsdelar, hur fastigheter kan arbeta ihop för att skapa både trygghet och energieffektiva lösningar.

Listan av forskningsområden hos RISE är lika imponerande som den är lång. Jag ber henne plocka något projekt som hon tycker är särskilt intressant.

– Omställningslyftet, säger Pia Sandvik. Där är vi med och stödjer små företag i kring vad de behöver göra för att ställa om utifrån en förändrad kravbild där det gäller hållbarhet. På vilket sätt ska de ta nästa steg och där är vi med och stöttar dem. Vi går igenom deras verksamhet och ger dem råd. Hela omställningen och hållbarhetsfokus är ju jätteviktigt, det är det som driver industrin framåt idag.

Jag passar på att slå ett slag för den kraft och potential att bidra som faktiskt finns bland Sveriges dryga 30 000 bostadsrättsföreningar. De är en tänkbar möjliggörare och har en potential att



Korrosionslaboratorium i Kista utanför Stockholm Foto RISE



Algodlingar vid metallindustrier kan minska växthuseffekten Foto: RISE

bidra till den övergripande energilösningen nationellt. Pia Sandvik verkar också se något av en möjlighet.

– Ja, tänk om man skulle skapa ett omställningslyft för bostadsrättsföreningar i samma stil som för småföretag. Det skulle ju vara fullt möjligt att ta Klimatknuffen till ett annan nivå. Vara mer proaktiv och inte bara dela goda råd och erfarenheter.

Vi får se vad det landar, men fröet kanske är satt. Kanske finns det några bland Boräts läsare som vill ta tag i detta?

Sedan var det detta med 3D-printad mat. RISE forskar kring hur maten på äldreboende skulle kunna bli mer apettlig och mindre som tråkigt mos. Vem vet, kanske jag skriver ut min lunch på äldreboendet om sisådär en 20 år. ■

Trasiga rör, lukter och råttor ledde till relining

Reliningen på Jämtlandsgatan i Vällingby påbörjades i oktober 2022 och beräknas vara klart framåt hösten i år. Borätt Forum Projekt är inne i den tredje fasen.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVAT

Kristina Vilson och Krister Persson, är projektledare. De har stött på en del utmaningar under arbetets gång.

– Det har varit lite oväntade saker som har inträffat och som vi inte har kunnat förutse tidigare. Det har handlat om hur rören gått utanför husen som inte funnits med i ritningarna, trasiga rör, rör som har rasat samman och som vi har upptäckt under och efter vår inspektion. Saker som dyker upp och som man får insikt om när man sätter i gång arbetet, säger Krister Persson, projektledare.

Hade det varit bättre med stambyte?

– Nej, det här är helt rätt. De rör som byts ut är de synliga. Vi upptäckte ett som hade rasat ihop, ett annat var fellagt så vattnet föll tillbaka hela tiden. Det senare röret var felkonstruerat, det grävde vi upp och gjorde om så att lutningen blev rätt. Det handlar om sju rör totalt. Under marken kör man relining för slippa gräva upp en nyplanterad gräsmatta till exempel.

Föreningen Ritbrädet 1 består av tre gårdar och tolv fastigheter byggda år 1952 med adress Jämtlandsgatan i Vällingby.

Föreningen har 193 bostadsrätter varav 28 st är hyresrätter. I slutet av oktober började relining av samtliga avloppsrör och i mitten av januari hade en tredjedel av projektet genomförts och ska nu besiktas. Ordförande i föreningen som bildades 2007 är Annika Qvarfordt.

Hur kom ni på att göra en relining? Hände det något akut?

– Vi i föreningen började att prata om avloppsstammarna i marken eftersom det under den senaste tiden hade börjat lukta avlopp lite här och var. Sedan började det hända saker, det blev stopp i källaren under trapporna där det finns källarutrymmen. Vi tog bort en propp genom att vi löste upp den men samma sak hände igen, berättar Annika Qvarfordt.

Avloppsrören fotograferades vid ett senare tillfälle men lukten försvann inte utan blev snarare värre på ett ställe. Då bestämde föreningen att genomföra en relining. Tyvärr hade en del av rören gått sönder så man tvingades gräva upp och byta ut dem.



Ordförande i föreningen, Ritbrädet 1, är Annika Qvarfordt. Föreningen består av tre gårdar och tolv fastigheter byggda år 1952.

– Rören var trasiga och med hål på flera ställen och vi fick in råttor i ett av husen.

Hade ni med eventuell relining i er underhållsplan från början?

– Den gamla underhållsplanen från 2007 skulle uppdateras när föreningen bildades men sedan dess har ingen följt den. När föreningen bildades var det några i styrelsen som satte alldeles för låga avgifter och sedan sålde man sina lägenheter dyrt. Något år senare fick avgifterna höjas med 50 procent. När jag flyttade hit för tio år sedan var portarna trasiga, trappuppgången luktade illa och var grisigt men jag tyckte det var en utmaning att få göra det fint.

Har du några bra tips inför en relining?

– Försök hitta felet innan det börjar lukta alltför illa i källaren. Se om rören är trasiga och överväg om ni ska göra ett stambyte eller relining och jämför priser. Men relining är billigare än stambyte?

– Ja, ibland har du trasiga rör och då är det en annan sak. För oss blev det lite konstigt eftersom vi tvingades gräva och ändå byta ut en del rör. Om man måste gräva upp rören och byta dem då är det

stambyte och då behöver man inte göra en relining annars blir det en dubbelkostnad.

– Jag tror ändå att det har blivit billigare för oss med relining eftersom det är många fastigheter, tre gårdar med tolv hus, och långt ifrån alla rör måste bytas.

Att ni i januari höjer avgiften med två procent beror det på kostnaden för relining?

– Nej, vi höjer alltid avgifterna med två procent vid nyår. Det började vi med när vi kom igång ordentlig med alla renoveringarna i stället för att chockhöja avgiften kör vi ”lite i taget”.

Hur har ni finansierat reliningen?

– Vi har ett antal hyresrätter kvar och vi säljer av dem efter hand, ungefär 3-4 säljs per år.

Hur ser tidplanen ut?

– Vi började i höstas och i mitten av januari har vi gjort en tredjedel av reliningen.

Vad har de största utmaningarna varit?

– Inga stambyten har gjorts till lägenheterna de rören är från 2007. Det enda



Rören var trasiga och med hål på flera ställen

krångel hittills för de boende har varit i källaren och svårigheterna att komma in i förråden.

Håller budgeten?

– Det går lite över budget men det har vi räknat med det.

Fotnot: Relining eller rörinfodring är ett samlingsnamn på ett flertal metoder för att invändigt renovera rörledningar inom byggnader eller i mark. Rörinfodring innebär att rören, efter rengöring, infodras med nytt material i stället för att hela rören byts ut. ■



Vem flyttar in...

Flera våldsdåd skakar Sverige. Förra året nådde det dödliga skjutvapenvåldet i Sverige en ny högstanivå. Det är inte bara dödsjutningar utan också bilbränder, sprängningar och explosioner utanför portar och i portuppgångar. Det är en becksvalt början på 2023.

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Har styrelsen koll på den som flyttar in? Får de beställa utdrag ur brottsregistret? Vi frågade styrelseordföranden och en kassör i olika föreningar hur de ställer sig till "kontrollen" eller snarare bristen på kontroll... Har ni koll på nyinflyttade?

Det kan vara klokt att hålla koll på vilka som flyttar in i föreningen med tanke på brottsutvecklingen med sprängningar och skjutningar. En person med en hotbild utsätter även sina grannar för fara.

Det finns flera bolag på marknaden som erbjuder bakgrundskontroller av bland annat ekonomi och om personen varit straffad. Den man undersöker behöver inte bli informerad om att bakgrundskontrollen görs.

– Det är många bostadsrättsföreningar som kollar bakgrunden på den som ska flytta in. Det är helt ok så länge man håller sig till offentliga register, säger säkerhetsveteranen Dick Malm-lund, vd för Varningsinfo.



Ordförande, Richard Arvelius, Brf Luftskeppet

– Ja, Storholmen godkänner alla medlemmar, de gör en UC för att se att personen kan betala för månadsavgiften. Den kollen vi har på de nyinflyttade är att de protokollförs på varje styrelsemöte. Frågan har inte slagit mig tidigare även om det har varit skjutningar här i Skarpnäck men det är i ”hyresrättsdelen” så att säga. Det är där hemskheterna händer. Vi har också ökat vårt skalskydd genom att inhägna vårt område. Vår gård är i stort sett ”gated community”. Jag känner mig hyfsat trygg att inte något händer oss även om det skulle råka bo någon som har samröre med de kriminella gängen.

Ordförande, Joacim Lundberg, Brf Glädjen, Malmö

– Den kollen vi har är att alla nyinflyttade träffar styrelsen, vi gör intervjuer, lär känna varandra, går igenom hur det funkar i huset och hur det är att bo i bostadsrätt. Vi får då en god personkännedom. Det är en fråga för styrelsen och om något verkar misstänkt blir det en ”röd flagga”, vi hade märkt det så jag känner mig inte orolig. Dessutom tar vi referenser på den nyinflyttade, om de bott i hyresrätt ringer vi till hyresvärderna och frågar om eventuella störningar och förse-nade eller uteblivna betalningar. Man kanske ska be dem skicka in ett utdrag ur belastningsregistret om de vill. Jag vet inte om vi har möjligheter och befogenheter att göra det.



Ordförande, Caroline Silverudd-Lundbom, Brf Mallen 9

– Den frågan funderade jag på häromdagen. Storholmen tar alltid en UC men den behöver inte visa någonting. Vad har man för rättigheter, möjligheter och skyldigheter? Jag skulle gärna vilja veta vad vi har för rättigheter och vad vi kan göra som bostadsrättsförening. Ett utdrag ur brottsregistret kan vara en möjlighet och det kanske man skulle skriva in i stadgarna. Vi har inte diskuterat detta ännu men någonting måste man göra om det här fortsätter.



Kassör, Johan Tangen, Brf Lingonet

– Nej inte mer än att vi godkänner dem som nya boende i föreningen, utöver en UC är det helt omöjligt att vara hundra procent säker om vem det må vara. Ett utdrag ur brottsregistret gör vi inte ännu och det kanske är något man måste ta större hänsyn till i framtiden. De här tankarna tänker jag ta upp på styrelsemötet nästa vecka. Det är en intressant fråga för det händer saker i världen och man måste ta detta seriöst. Acta Publica gör bakgrundskontroller och man kan köpa tjänsten men min gissning är att vi inte har rätten att köpa utdrag ur brottsregistret.



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

www.bolander.se/brf

brf@bolander.se

A photograph of a man in a black shirt pointing upwards at a damaged concrete ceiling. The ceiling has a large, jagged hole with exposed rebar and a red spider-shaped mark. A blue corrugated pipe runs across the top. The background shows a cluttered store interior with shelves and various items.

Håll koll på betongen



Garagebjälklagets undersida som visar rostig armering.

Det kallas ”Miljonprogrammet”. Nästan en femtedel av de bostäder vi har byggdes under åren 1965 till 1974. Det handlar om mer än en miljon bostäder i Sverige under de här åren. De bärande betongkonstruktionerna har snart 60 år på nacken. Vad händer med så gammal betong?

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: KRISTINA VILSON

Den kära betongen har använts sedan romartiden. Betong med dagens betongkvalité och metoder är utmärkt som byggmaterial. Problemet är armeringen som börjar rosta med tiden. Utan armering kan betong hålla i flera hundra år.

– Betong med armering håller i drygt 50 år sedan börjar man se omfattande skador när den börjar rosta, ofta i en fuktig miljö som drivs av kemiska processer. Det gäller framför allt balkonger men också garage med mycket slask och salt från bilar, berättar Urban Bladin, Borätt Forum Projekt. Eller gårdsbjälklag över källarutrymmen där tätskikt blir dåliga och det blir fukt i betongen.

– Det här är dyra jobb att reparera och det syns inte när det är klart men det är viktigt att ta hand om problemet eftersom de bärande konstruktionerna håller och bär upp hela huset, i värsta fall kan stommen börja vittra sönder. Många hus är byggda i betong och med armeringsjärn så det finns mycket jobb att göra om betongkonstruktionen är 40-50 år gammal. Har ingenting gjorts behöver man se över

konstruktionen tillsammans med en betongexpert som undersöker kvalitét, status och betongens skick. Förr eller senare måste man göra någonting.

De här problemen är inget som styrelserna tänker på i första taget eller är helt omedvetna om?

–Nej, det är ett problem som man inte ser eller vet vad man ska titta på. Man tror att man kan måla över och sedan är det snyggt och bra. Det är dessutom dyra skador att åtgärda men tecknen finns där, som ålder så fort det börjar bli närmare ett halvsekel då kan man ge sig på att garage har skador och säkert balkonger också – allt som har utsatts för fukt. Ser man sedan att det börjar bli sprickor i betongen är det ett varningstecken. Det lossnar bitar från ytskiktet därför att armeringen rostas bakom och spräcker betongen.

Att just garage är utsatta beror dels på betongens ålder och fukten i ett garage men också att bilarna drar in vägsalt, det blir en sur miljö och järnet börjar rosta i armeringen.



Det är enorma vikter som bärs upp av betongen



På flera pelare i garaget vilar det flera hundra ton per pelare.

Hur upptäckte ni fallet i Vällingby?

– Jag såg att originalgjutningen på pelarna i garaget var från 50-talet eftersom gjutformen gjordes av plankor som spikades ihop så du ser mönstret av brädorna. Om man har en modern gjutform idag så utgörs den av släta skivor så det blir släta väggar. Jag sparkade lite på pelarnas botten och då lossnade lite av betongen. Bakom fanns rostig armering och det var bara färgen som höll ihop dem.

Det är en dyrbar historia att laga betong?

– Det beror på hur stora skador och hur stort garaget är men om vi pratar om ett normalstort garage med grova rostkador pratar vi om många miljoner.

Vad skulle du rekommendera en styrelse som jobbar med sin underhållsplan att göra?

Gamla garage och balkonger som utsatts för fukt ska besiktas. Man ser tecken på att det börjar spricka och armeringsjärn börjar titta fram. Ta dit en betongexpert som kan borra och göra en ordentlig kontroll och ta prover för att se hur mycket salt som trängt in. Ett annat sätt är att knacka med en hammare för att se hur mycket som är löst. Betongexperten gör en bedömning hur illa ställt det är, mycket ser man inte med bara blotta ögat.

Det man sedan gör är att bila bort den skadade betongen i pelaren. Det kan handla om många cm förbi armeringen för att sedan gjuta om.

Det handlar med andra ord om många bostäder?

– Ja, allt som är gjort av betong med armering i, förr eller senare tar det slut. Om det är torrt inomhus håller betongen väldigt länge, kanske mer än 100 år då rostar inte armeringen. Riskfaktorerna är betong som befinner sig på utsidan som balkonger och pelare och det som finns i garage och utsatts för salt, det är då det blir problem. ■



Digitaliserat låssystem

Bostadsrättsföreningen Amerika i Gimo, Östhammars kommun, har helt och hållet gått från traditionella hemnycklar till ett digitaliserat system som ger boendet mer frihet och säkerhet.

TEXT: DAVID MORO FOTO: PRIVAT

Robert Broberg är vice ordförande för Brf Amerika i Gimo. Han är också initiativtagaren som har digitaliserat föreningens låssystem. Robert har alltid älskat teknik. En stor orsak till övergången var att föreningsmedlemmar tidigare tappat bort flera nycklar.

Robert ville hitta en digital lösning som skulle göra det möjligt att blockera borttappade nycklar. Han läste på och hittade ett system passade föreningen bra.

– Idag använder vi digitala nycklar till samtliga dörrar som exempelvis medlemmarnas egna dörrar, soprum, elcentraler och tvättstuga, säger Robert Broberg.

Det som används mest är en smartnyckel med blippfunktion. Den används i entrén. Det går även att använda mobiltelefonen för att låsa upp porten.

Det går även snabbt att skapa nya nycklar. Ett bra exempel på när det behövs är när man exempelvis ska få besök av en hantverkare. Då skapar man en grundbehörig nyckel till porten. Alla nycklar har olika behörigheter. Sedan går det att ge hantverkaren behörighet ett antal timmar till lägenhetsdörren för att utföra sitt jobb.

Det enda som föreningen har upplevt som nackdel är bokningssystemet i tvättstugan. Antingen måste föreningen ha bara appfunktionen eller att man

vissa dagar använder appfunktionen och andra dagar kör ett manuellt bokningssystem.

För de äldre så kan det bli lite problematiskt med appar. Men det kommer nog något i framtiden hoppas vi, säger Robert Broberg.

Företaget som ligger bakom låssystemet heter iLOQ. Deras lösningar baseras på teknik som möjliggör elektronisk och mobil läsning utan vare sig batterier eller kablar.

– Bor man på tredje våningen och vet att man ska få gäster så går det enkelt att låsa upp porten med mobilen. Då slipper man gå ner, säger Robert. ■

Lasse spårar energiläckorna

Gamla maskiner och trötta undercentraler drar energi som kostar bostadsrättsföreningar stora pengar samtidigt som de belastar miljön med klimatpåverkande utsläpp. En EMD-genomgång, energi, miljö och digitalisering, ger span på läckorna.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: DAVID MORO

Borätt följde med energiexperten Lars Svingdahl på en energi- miljö- och digitaliseringkartläggning av en bostadsrättsförening på Norrmalm i Stockholm som omfattar ett helt kvarter. Byggår 1984.

Undercentralen är från 2011. Här möter fjärrvärmerören husets egna rör i en växlare. Den heta fjärrvärmen ska växlas ner till rätt temperatur. Varmvattnet ska hålla 55 grader, går det under 50 ökar risken att legionella-bakterier växer till.

Här finns också en liten dosa på väggen, en digital undercentral, DUC, där man ställer in varmvattentemperatur och vilken framledningstemperatur man vill ha till radiatorerna.

Lars Svingdahl förklarar fördelen med att ha en digital undercentral som är uppkopplad till webben.

Duc:en larmar om något går fel. Ett fel är att värmen hakar upp sig så att det blir för varmt i lägenheterna. Det kan vara svårt att upptäcka, de boende försöker själva att lösa problemet genom att vädra och skruva ner termostaterna på elementen. Om duc:en larmar fastighetsskötare eller jour hinner felet

åtgärdas snabbare. Med en duc som larmar behöver man heller inte titta till undercentralen lika ofta.

Värmen regleras efter ytttemperaturen. Men särskilt under vår och höst gör svängningarna mellan dag och natt att systemet har svårt att hänga med. Den digitala undercentralen kan utrustas med ett prognosverktyg från SMHI som parerar svängningarna.

Här i huset har man också börjat testa rumssensorer som reglerar värmen efter innertemperaturen. Fem stycken är uppe på försök. Tanken är att rumssensorer som styr undercentralen ska ge jämnare inomhustemperatur.

Den digitala undercentralen kan också användas för effektstyrning. När det är kallt ute och alla duschar samtidigt blir effektuttaget högt, och det påverkar bostadsrättsföreningens kostnader eftersom nätavgiften grundar sig på den högsta effekttoppen.

Det går att sänka effekttopparna genom att värmen slås av en kort stund, och systemet bara tillverkar varmvatten när effektuttaget är som högst, framhåller han.

Vi fortsätter genom vindlande källargångar. Lars Svingdahls tränade öga noterar termostater på radiatorer och kranar på vattenrör som nått sin tekniska livslängd med råge och som troligen inte längre fungerar som tänkt.

I tvättstugan står två maskiner och surrar. En lågenergimaskin med en effekt på 2,6 kilowatt och en ”vanlig” med en effekt på 7,6 kilowatt.



Man börjar med de lågt hängande frukterna och går sedan vidare m

Lars gör ett snabbt överslag som visar att skillnaden på 4 kilowatt per timme gör en skillnad på 7 300 kilowattimmar på ett år om bägge körs normalt. Med dagspriset på 1,31 skulle en ny maskin tjäna in på 5-6 år.

– En tvättmaskin har en livslängd på cirka 15 år, men om elpriserna är höga kan föreningen titta på om de skulle tjäna på att byta ut maskinen några år i för tid, säger han.

Vi tittar in i styrelserummet där fem gamla lysrörsarmaturer sprider sitt glåmiga sken. Lysrören ska fasas ut för att ersättas med led-lampor. 72-wattarna byts mot 28 watt, men armaturerna är ganska dyra. Kostnaden för bytet kommer inte att tjäna in i brådrasket, men de gamla lysrören har snart tjänat ut.

Bullret hörs på håll. En dörr markerad Fläktrum döljer en energislukande best som stått där sedan husets byggår. Lars öppnar en lucka och plockar fram en extra fläktrem.

På moderna fläktar sitter motorn ihop med fläktskovlarna. Gamla fläktar med



En EMD-genomgång består av tre faser. Den första är en kartläggning av hela fastigheten från källare till taknock

fläktrem drar massor. Att byta en sådan här kostar en del, men man tjänar igen bytet ganska snabbt med dagens el-priser, säger han.

Han summerar genomgången – fastigheten har en modern och välskött undercentral, med ytterligare förbättringspotential, men också lågt hängande frukter i form av omoderna fläktar och energislukande tvätt- och torkmaskiner. Tak och fasader har gått igenom tidigare.

– De handlar inte bara om de komponenter i huset som använder energi, utan också om tak, fönster fasader och otäta ytterdörrar som släpper ut värme, säger han.

Han förklarar att EMD-genomgång består av tre faser. Den första är en kartläggning av hela fastigheten från källare till taknock.

Nästa steg är en fördjupad analys där man gör kalkyler över vilka effekter olika åtgärder skulle kunna få. ”Ska föreningen satsa på solceller?” ”Hur påverkas energiförbrukningen om vi byter ut maskinen – och hur lång är återbetalningen på den investeringen?”

Det är ofta många faktorer att ta hänsyn till innan man kommer till beslut och genomförande.

I den tredje fasen genomför man de åtgärder som man beslutat om.

Man börjar med de lågt hängande frukterna och går sedan vidare med de större projekten, säger Lars Svingdahl. ■



med de större projekten, säger Lars Svingdahl.



Bostads- marknaden i nytt läge

De snabba och kraftiga räntehöjningarna, skenande elpriserna och prisökningarna på varor och tjänster gör att hushållen drar ner konsumtionen, företagen blir försiktiga och bostadsbyggandet tappar fart.

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

I mitten av januari bjöd sajten Bostadspolitik.se in politiker, bostadsutvecklare, bankföreträdare och andra aktörer till eventet Bopol Live.

– Vi vill vara ett forum för kvalificerad samhällsdebatt, med inriktning på bostadspolitiska frågor, säger Stefan Attefall, tidigare bostadsminister, numera chefredaktör för bostadspolitik.se.

Annika Winsth, chefsekonom Nordea inledde dagen med en makroekonomisk analys:

– Läget är stökigt. 2023 är ett förlorat år. Nu börjar hushållen känna pressen.

Hon lägger mycket av skulden för läget på världens centralbanker, inte minst Riksbanken, som fört en expansiv finanspolitik alldeles för länge, och som nu fått chockhöja räntorna för att försöka få ner inflationen. Riksbanken



Robert Vagnstad, vd Settler Partners befarar att de flesta aktörer underskattar kraften i den annalkande lågkonjunkturen.
– Jag befarar att många kommer att förlora sina jobb och då kan lågkonjunkturen bita sig fast, säger han

förväntas höja räntan men 50 punkter i februari. Annika Winsth är orolig för att åtstramningarna kan bli så kraftiga att hushållen förlorar för mycket köpkraft och menar att Riksbanken borde ta det lugnt och invänta effekterna innan de höjer igen:

– Det är påtagligt att Riksbanken inte har fattat att de höjda räntorna ger problem för bostadsbyggandet. Byggandet kommer inte igång förrän vi vet priset på pengar, säger hon.

SBAB:s chefsekonom Robert Boije konstaterade att priserna på lägenheter de senaste 12 månaderna fallit med snudd på 10 procent och att räntorna på bolån kommer att ligga på cirka 4 procent under året. Han ser en fara i att hushållen drar ner sin konsumtion alltför kraftigt – det kan öka arbetslösheten.
– Just nu ser vi också att efterfrågan på bostäder hålls tillbaka. Antalet sålda

bostadsrätter är 25-30 procent lägre.

Det är få budgivare på varje lägenhet, lägenheterna tar i snitt 61 dagar att sälja och 31 procent säljs under utgångspriset.

I detta läge blir bostadsutvecklarna också försiktiga. I ett panelsamtal diskuterade ledande bostadsutvecklare om det är läge att gasa eller bromsa.

Priserna på byggmaterial har drivits upp ordentligt på grund av kriget i Ukraina och andra omvärldsfaktorer. Samtidigt minskar hushållens köpkraft och priserna på begagnade bostäder sjunker. Det blir dyrt att bygga nytt, samtidigt som människor inte har råd att köpa eller hyra nyproduktion.

– Just nu finns inte förutsättningar att starta nya byggen av bostäder, anser Krister Karlsson, på SBB.

Riksbyggens vd Johanna Frelin säger att det har varit bra fart under hösten eftersom Riksbyggen har kunnat bygga

för egna pengar. Under våren kommer de att bromsa in och många projekt ställs på vänt.

K-fastigheters grundare Jacob Karlsson berättar att hans företag gasar:

– Vi äger hela produktionskedjan och kan dra nytta av att både byggvaror och tjänster sjunker i pris.

Bostadsutvecklaren Aros Bostad genomför planerade projekt.

– Vi förutsåg sättningen och ställer om till att producera hyresrätter säger vd Magnus Andersson. Han hoppas på lägre produktionskostnader framöver.

En samlad bild är att byggföretagen har svårt att få ihop kalkylen för bostadsbyggande. På många håll efterlyser man ingripanden från stat och kommun som startlån, investeringsstöd och förenklade tillståndprocesser. ■

Energigemenskap – något för alla?

Från att ha varit en näst intill ickefråga dominerar nu jakten på kilowatten samtalen över lunchlådorna. En del av lösningen ligger i smarta elnät, ökad automatisering och digital teknik, vilket underlättas om man delar el i så kallade energigemenskaper. Effektivare sätt att använda el är ju bra för både plånboken och miljön. Men hur kommer detta teknikskifte att påverka oss socialt? Cecilia Katzeff, docent på KTH menar att det finns utmaningar med den nya tekniken.

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Cecilia Katzeff är docent i människa-datorinteraktion och arbetar på avdelningen för strategiska hållbarhetsstudier vid KTH. På frågan om vad en energigemenskap är säger hon att det helt enkelt är en ekonomisk förening där man delar energi, oftast i kombination med att man producerar egen el. Något som är betydligt mer vanligt förekommande ute i Europa än i Sverige, mycket beroende på att vi historiskt haft en väldig god tillgång på billig el.

Hon och hennes forskarkollegor driver just nu ett projekt där två olika fall av energigemenskaper studeras - Tamarinden i Örebro och Hammarby Sjästad.

– Vi vill utforska hur energigemenskaper påverkar hushållen och hur digitala tjänster kan stödja dem, säger Cecilia

Katzeff. Hon ser en parallell mellan hur ny teknik som tvättmaskiner, kylskåp, dammsugare revolutionerade hushållen under 1900-talet, och det teknikskifte som nu är på gång. Kan det vara så att ny teknik och energigemenskaper kommer att förändra hushållen igen? Och kommer alla i hushållen bli delaktiga i gemenskapen?

– Vi vill se hur dessa gemenskaper påverkar hushållen, berättar Cecilia Katzeff. Särskilt när det gäller tredjepartslösningar och den ökade graden av automatisering. Så lite som möjligt ska göras manuellt, vilket förenklar för energibolagen och skapar en större säkerhet i drift och försörjning.

Idag är det ju en hel del hushåll som aktivt försöker ändra sitt beteende, använda el när industrin inte behöver den, tvätta

på natten, duscha mitt på dagen, men i längden är det ju knappast en hållbar lösning. Det behövs automatisering.

– Med ökad automatisering kan även energibolagen på sikt börja gå in och styra, menar hon. Resultatet blir att hushållen får allt mindre kontroll och att det blir mer otydligt om vem som egentligen styr över systemen, vad det faktiskt är som händer. Då kommer frågan om tillit upp, antagligen måste det avtalas mellan energibolag, hushåll och bostadsrättsförening om hur detta ska gå till.

Ett annat tänkbart problem menar Cecilia Katzeff, är att transparensen blir sämre. Om någonting går fel vet jag inte hur jag ska åtgärda detta. Hon drar parallellen till självkörande fordon, det kan kännas skönt, men man har liten möjlighet att påverka något.



– Med automatiseringen kommer ju också integritetsrisker, säger hon. Sverige hamnar väldigt högt när det gäller teknikutveckling, men ganska lågt när det gäller säkerhet och integritet.

Det finns en del motstånd mot ökad automatisering ute i Europa på grund av risker att man tummar på integritet. Det går att manipulera data och använda data på fel sätt. Energibolagen har inte ansvar för hur inhämtad data används i tredje-part vilket leder till högre sårbarhet.

En ökande komplexitet är ytterligare en utmaning med alltmer integrerade och avancerade lösningar. En pilotstudie, TRUSTnEnergy, finansierad av Energiforsk som hon genomförde visade på ett exempel där intervjupersoner vittnade om svårigheten att få svar på frågor om från tekniker och kundtjänst. Systemen

var för komplexa och de som var länken mellan systemen och hushållen hade inte fått tillräcklig utbildning.

Vilka risker kan det vara inom hushållet med smart teknik? Cecilia Katzeff menar att det allra oftast är en specifik person i hushållet som är intresserad av att mäta och agera på data och gör det via en app i sin smarta mobil. Risken är att andra i hushållet lämnas utanför gemenskapen och att makten förskjuts.

– Vi får inte bara designa för en viss typ av användare i hushållet, det är viktigt att designa för delaktighet. Ett enkelt exempel är energy aware clock, en elmätare utformad som en klocka som alla i hushållet kan ta del av.

– Energigemenskaperna kommer alltmer och med den nya smarta tekniken, fördelarna är ju väldigt många särskilt



Energy aware clock, en elmätare utformad som en klocka som alla i hushållet kan ta del av. Design: Loove Broms och Karin Ehrnberger

då det gäller miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Men det handlar om att se till att alla får vara med och bygga gemenskapen och att vi även tar hänsyn till de sociala hållbarhetsaspekterna, avslutar Cecilia Katzeff. ■

Stora Styrelsedagen

- boka in den 11 maj!

Den Stora Ordförandedagen blev en riktig succé! Många intressanta och lärorika föreläsningar, massor av mingel och diskussioner, en stämning som var på topp. En härlig dag som rundades av med underhållning i toppklass och god mat och dryck.



Mot slutet på dagen fick vi frågan om när nästa event går av stapeln. Nu är det inbokat! Den 11 maj erbjuder vi en ny dag späckad med information, goda råd och tips, mat & dryck. Vi arbetar just nu med programpunkterna, men vill också gärna få in era tankar och idéer.

Vad vill brf-Sverige veta mer om och inspireras av? **Hör av er till oss på Borätt Forum.** Det finns ingenting vi uppskattar mer än få ta del av era tankar, erfarenheter och idéer.

Vi ses den 11 maj!

Lizze , Borätt Forum



3-30-300 träd

Ser du tre träd från ditt fönster, skuggas ditt kvarter till 30 procent av trädkronor och har du högst 300 meter att gå till närmsta park eller grönområde, ja då har du förutsättningar att leva ett behagligt vardagsliv.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: GREEN CITIES/LINA ARVIDSSON

3-30-300-principen är ett nytt begrepp som börjat få genomslag hos stadsplanerare världen över. Det lanserades för ett par år sedan av professor Cecil Konijnendijk, en av världens främsta experter på träd och grönskans betydelse i urbana miljöer. Tanken är att 3-30-300 ska vara ett begripligt och användbart verktyg för de som utformar våra städer.

Det finns mycket forskning som visar att människor mår bra av att ha träd omkring sig. Grönska främjar rörelse, halten av stresshormoner minskar och koncentrationen skärps. Men det är ett stort glapp mellan forskning och praktisk verklighet, säger Erika Wallin hortonom och projektledare på Green Cities som arbetar med grön kommunikation.

Hon förklarar att träden står för en rad så kallade ekosystemtjänster, de ger

skugga och tar hand om regnvatten, ger hem och mat åt massor av fåglar och insekter och kan också hjälpa till att dämpa buller. Dessutom renar de luften från partiklar.

Många städer lider i dag brist på träd. Erika Wallin berättar att hennes hemstad, Helsingborg, har en så kallad krontäckningsgrad på 14 procent, alltså mindre än hälften av det Cecil Konij-

”

Gårdens träd ger ibland upphov till heta diskussioner"

nendijk ser som ett minimum. Där finns gator där det inte syns ett enda träd.

Krontäckningsgraden är faktiskt det viktigaste måttet, säger hon.

Det mäts per kvarter, så det räcker inte att ha ett stort grönområde mitt i en stenöken.

Hon ser bostadsrättsföreningar som en viktig resurs eftersom de ofta har betydande ytor.

Många gånger ger gårdens träd upphov till heta diskussioner. Vissa medlemmar vill fälla för att få mer sol och slippa lövmassor att ta hand om, andra värderar skugga och fågelbon.

Stora träd är viktiga och man bör inte ta ner friska träd i onödan. Men om ett träd är ruttet måste det förstås tas bort så att det inte faller och skadar något. Gamla träd bör också ersättas, säger hon, och uppmanar bostadsrättsföreningar att ta hand om sina träd ordentligt.

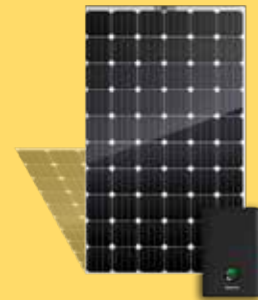
Det kan vara svårt för lekmän att bedöma sina träd. Erika Wallin råder föreningarna att ta hjälp av en arborist som kan bedöma trädets kondition och livschanser. Vid nyplantering är det viktigt att man väljer träd som har förutsättningar att trivas på platsen, gräver tillräckligt stora planteringsgropar och att man sedan sköter och vattnar träden på rätt sätt.

Anlita gärna proffshjälp, exempelvis landskapsarkitekt och trädgårdsentreprenörer, säger hon. ■



Vi levererar långsiktiga energilösningar till bostadsrättsföreningar

- Solceller
- 30 år produktgaranti
- 30 år effektgaranti om 87%
- Fasbalansering
- IMD
- Elbilsaddning
- Energilager
- Energidelning



Friendly Power AB
 Erstagatan 24
 116 36 Stockholm
info@friendlypower.se
 070-774 10 55



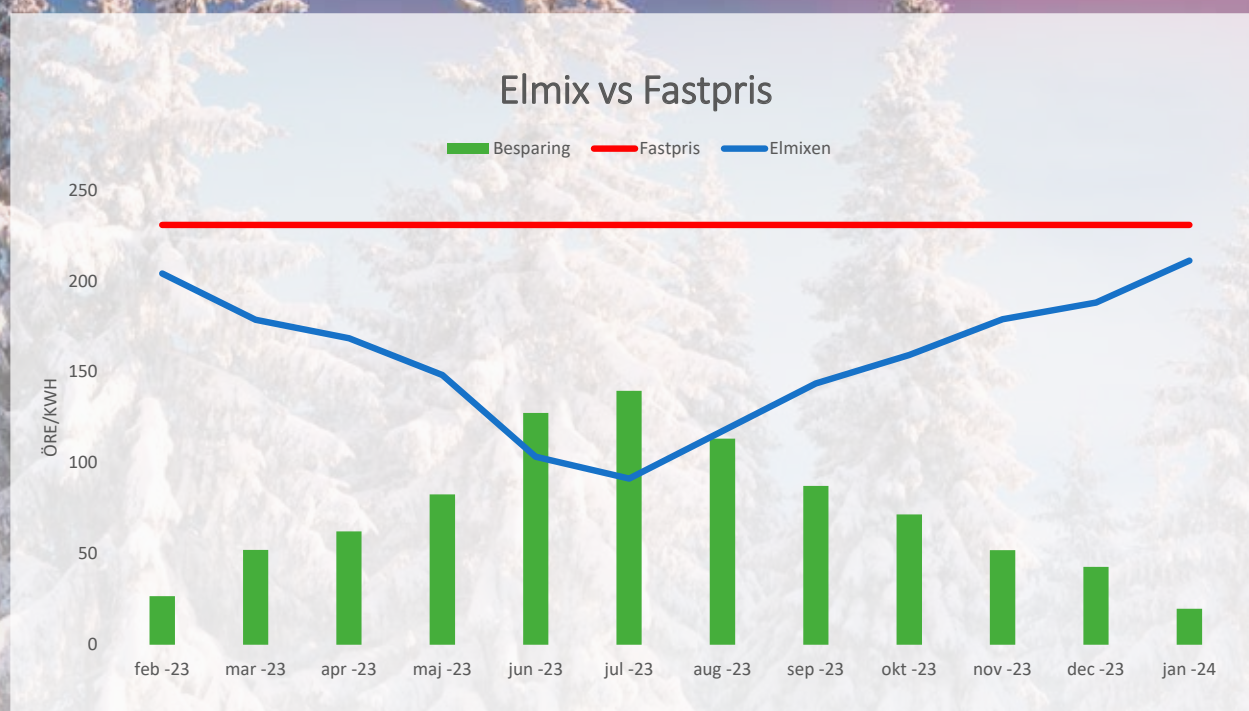
Sveriges smartaste elavtal

- får inte synas på jämförelsesajter

Ange kod:
BRF3

Elmixen är så *unik* att den inte får finnas med på jämförelsesajter. Anpassa ditt elavtal med Elmixen och säkra fasta delar under *hela* din avtalsperiod.

- Den perfekta blandningen mellan rörligt och fastpris.



Fastpris för 231 öre/kWh eller en prissäkring för 157 öre/kWh? – Vilket elpris vill du betala?

Teckna Sveriges smartaste elavtal

- ✓ 3.0 öre/kWh rabatt
- ✓ Billigare än på jämförelsesajter
- ✓ Stöd vid tecknande av fasteffekt
- ✓ Personlig rådgivning



Kontakta gärna vår kundservice
info@storumanenergi.se 0951-103 35

Läs mer på vår webbsida
www.storumanenergi.se

SMS:a EL till 71440
-få offert direkt i mobilen

PREMIUMKLUBBEN

– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

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

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

Är du företagare och vill vara med i vår Premiumklubb?

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



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



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



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



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



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



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



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



Svenska Landslaget i löslullsisolering

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



SoliFast är ett finansiellt institut, grundat och delägt av Alecia Pensionsförsäkring. Vi erbjuder konkurrenskraftig finansiering till er förening.



Fresen där de som vill veta möter de som vet

Projektledning för socialt intensiva miljöer! Vi gör saker tillsammans. Vi skapar. Vi levererar.



BRANDKONTORET

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



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



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



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



Säker dörr. Säker installation.

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



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



Nu erbjuder vi er att köpa BRF-paketet för halva priset. För endast 12.500 SEK får ni den kompletta besiktningspaketet för bostadsrättsföreningar - www.badrumsbesiktningar.se/brf/paketet



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



Motum är Sveriges största, oberoende hiss- och portleverantör. Flexibla och kundanpassade lösningar. Vi renoverar och moderniserar vi alla typer av hissar och portar. info@motum.



Energismarta balkonglösningar. Hos oss får du helheten: Ange er medlemsnummer i Borätt Forum. Hemsida: <http://www.balco.se>

Frågor och svar

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

FRÅGA: Vilka åtagande kring brandskydd är lagstadgade för brf-föreningen? Det vill säga vad ska styrelsen se till? Skyltning nödutgång? Brandvarnare i lägenhet? Handlingsplan?

SVAR: I lagen står: "Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand."

*Mikael Hedsén, TEKNISK FÖRVALTARE
STORHOLMEN FÖRVALTNING AB*

FRÅGA: Vi har nyligen installerat kameraövervakning i vårt soprum och i gemensamma utrymmen för att förebygga nedskräpning och skadegörelse. Men nu är frågan vad vi som styrelse egentligen får använda kameraövervakningen till? Får vi höra av oss till medlem och t.ex. kräva ersättning vid nedskräpning i soprummet? Eller vid skadegörelse i våra gemensamma utrymmen? Vad är juridiskt försvarbart?

SVAR: Om vi förutsätter att föreningen har följt alla regler i övrigt, t.ex. informerat föreningens medlemmar om att man installerar kameraövervakning, så skulle jag säga att styrelsen har rätt att kontakta den medlem som inte följt reglerna i föreningen. Det kan betecknas som någon form av störning och skulle kunna leda till en rättelseanmaning. Däremot har föreningen inte rätt att debitera den enskilde medlemmen för kostnader till följd av detta.

Christina Fregne, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB

FRÅGA: Kan man "hyra" in proffs som jobbar i styrelsen? Vi har renoveringsbehov som kommer kräva lite jobbiga beslut och jag ser inte att någon amatör av oss medlemmar här kan ta de rätta besluten. Hur går man tillväga?

SVAR: En ledamot ska vara medlem i föreningen eller gift eller sambo med en medlem. Om föreningens stadgar medger det, kan man välja en extern person till ledamot, men de föreningar som har sådana stadgar brukar oftast tillåta endast en extern ledamot. Styrelsen i en Brf har en skyldighet att sätta sig in i olika frågor och det går inte att skylla på att man som styrelseledamot är lekman. En inhyrd ledamot är ju inte heller beslutsför ensam, så därför är det bättre att anlita expertis.

Johanna Kern, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB

FRÅGA: Om vi alla är överens i frågan om en stadgeändring och har undertecknat ett godkännande för detta måste vi då ha en extrastämma efter den ordinarie? Det står inget i våra stadgar om detta.

SVAR: Om samtliga röstberättigade medlemmar gått med på stadgeändringen krävs ingen extrastämma men observera att det då rör sig om samtliga röstberättigade medlemmar och inte bara de som deltog på stämman. Annars krävs en extrastämma för att kunna ändra stadgarna.

*Linn Gilbertsson, BORÄTT FORUM
STYRELSESUPPORT*

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning

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

Balco

Energismarta balkonglösningar. Hos oss får du helheten: Ange er medlemsnummer i Borätt Forum. Hemsida: <http://www.balco.se>.

Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co

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

Jurideko

Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

Presto

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

CC Plåt

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

SSG Nordic

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

BM Luftbehandling

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

Secor

Secor Secor installerar Daloc-dörrar i hela landet. Fråga oss om allt som berör krav för dörrar i fastigheten gällande brand, ljud, inbrott, lukt och hur dörrarna kan se ut.

Brandkontoret

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Vattenfall InCharge AB

Svarar på allt vad gäller elbilsaddning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

Badrumsbesiktningar

Badrumsbesiktningar är Sveriges ledande besiktningsföretag med spetskompetens inom våtrum, VVS och stambyten. Företaget hjälper privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med besiktning av våtrum. info@badrumsbesiktningar.se

iLOQ

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

Andrés Måleri

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

Fixit!

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

DWOQ Project Management

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Friendly Power

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

Storstadens bygg

Vi är totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster.

Motum

Motum är Sveriges största, oberoende hiss- och portleverantör. Flexibla och kundanpassade lösningar. Vi renoverar och moderniserar vi alla typer av hissar och portar. info@motum.

JG Byggekonsult & Besiktning AB

Status- & entreprenadsbesiktningar, projektledning & upphandlingsstöd.

Isoleringslandslaget

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

Storuman Energi

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

Bauer water technology-System

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

SBR Byggingenjörerna

Yrkesorganisationen för ingenjörer inom bygg- och fastighet. Visvarar på frågor gällande besiktning, kontrollansvar och utredningar

Solifast

SoliFast är ett finansiellt institut, grundat och delägt av Alecia Pensionsförsäkring. Vi erbjuder konkurrenskraftig finansiering till er förening.

Spara pengar genom att slippa läckage!



Vad är ett plåttak?

Enkelt förklarat är ett plåttak lagt med plan tunn plåt som fogas ihop med varandra genom att vika ihop kanterna.

Merparten av taken i Stockholms innerstad består av plåttak. Det är ett vackert tidlöst material som använts sedan 1600-talet. Ett professionellt lagt plåttak kan hålla upp till 100 år.

Hur värdefullt är ett plåttak?

Värdet av ett fungerande plåttak är att fastighet och egendom är skyddade från snö/regn och man slipper läckage och de kostnader som fuktskador medför.

Vad gör plåttaket?

Plåttakets främsta uppgift är att skydda fastigheten från nederbörd.

Hur lätt är det att få sitt plåttak omlagt?

För ett professionellt plåtslageri som Kompetens Plåtslageri är det väldigt lätt, tack vare mer än 20 års erfarenhet av större entreprenader, god organisering och kompetenta plåtslagare.

Vad kostar det att lägga om plåttaket?

Ett plåttak på 400 kvm i Stockholms innerstad kostar ca 2 miljoner kr inklusive moms att få omlagt.

Priset varierar beroende på svårighetsgrad och mängd takdetaljer.

Hur kan man skaffa sig ett nytt plåttak?

Du kontaktar Kompetens Plåtslageri, en av våra offertskrivare gör ett platsbesök på ditt tak, undersöker befintliga omständigheter, tar mått och skickar en utförlig offert. Efter att du beställt arbetet, byggs ställning, gamla plåten rivs, skador i träkonstruktionen repareras, underlagspapp monteras och ny plåt tillverkas och monteras på ett väl utfört sätt.

Var kan jag skaffa mig ett nytt plåttak?

**Ring Kompetens Plåtslageri nu!
08 - 649 10 10**



David Frykman, VD

K | **KOMPETENS**
PLÅTSLAGERI

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås

Tel: 08-649 10 10

E-post: info@kplat.se

Hemsida: www.kplat.se



Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?



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

Fråga 1: Är det möjligt att upplåta mark med bostadsrätt?

- A. Ja, men enbart om den upplåts i anslutning till hus eller del av hus.
- B. Ja, men enbart om den upplåts samtidigt som hus eller del av hus.
- C. Nej, mark tillhör alltid föreningen.

Fråga 2: Vilken av följande situationer kan vara föremål för förverkande av bostadsrätt?

- A. En familj har en bebis som skriker mycket om nätterna och därmed stör andra medlemmar.
- B. En bostadsrättshavare deltar inte på föreningens städdagar.
- C. En bostadsrättshavare vidtar ombyggnationer i lägenheten utan tillstånd från stämma, styrelse eller Hyresnämnd.

Fråga 3: Vad måste finnas med i en bostadsrättsförenings firma?

- A. Namnet på fastigheten där bostadsrätterna finns.
- B. Det finns inga formkrav angående namnet.
- C. Ordet "bostadsrättsförening".

Fråga 4: Vilket beslut av hyresnämnden får inte överklagas?

- A. Medlemskap i föreningen.
- B. Andrahandsuthyrning.
- C. Utdömmande av vite.

Fråga 5: När måste en bostadsrättsförening upprätta en ny ekonomisk plan?

- A. När en väsentlig händelse sker som påverkar föreningens ekonomi då nya bostadsrätter ska upplåtas.
- B. Efter 25 år.
- C. Aldrig.

Fråga 6: Vilket av följande alternativ har styrelsen inte mandat att besluta om?

- A. Ökning eller minskning på medlemmarnas kollektiva årsavgiftsuttag.
- B. Fråga om medlemskap i bostadsrättsföreningen.
- C. Ökning eller minskning på medlemmarnas insatser.

Fråga 7: En bostadsrättshavare är barnvakt åt ett barn, när barnets föräldrar är på bio. När bostadsrättshavaren lämnar barnet själv i rummet välter barnet ett brinnande ljus. Elden släcks, men skador inne i lägenheten har redan hunnit uppkomma och fordrar reparation. Vem ansvarar för dessa?

- A. Bostadsrättsföreningen.
- B. Bostadsrättshavaren.
- C. Barnets vårdnadshavare.



EMD

ENERGI - MILJÖ - DIGITALISERING

Energi - Miljö - Digitalisering är föreningens viktigaste ämnen

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

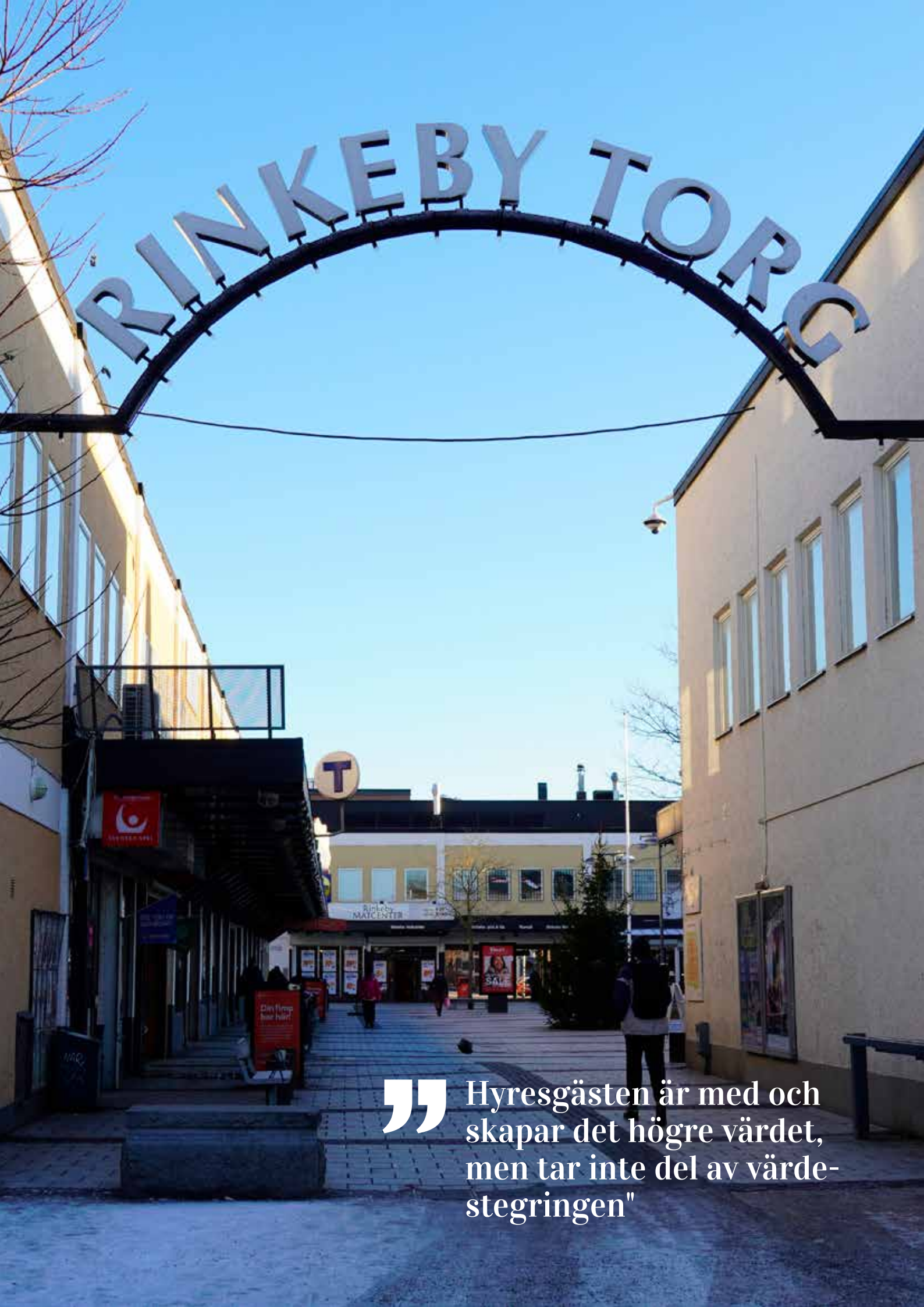
Borätt Forums EMD-koncept stödjer föreningen i arbetet med att hitta bästa lösningarna på Energi - Miljö - Digitalisering

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



BORÄTT
forum

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



” Hyresgästen är med och skapar det högre värdet, men tar inte del av värdestegringen”

Flexibel modell gör hyresgäster till ägare

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

Den traditionella svenska bostadsrättsföreningen fungerar inte alltid väl i utanförskapsområden. Fastighetsbolaget Godbo erbjuder en flexiblar modell, ett delägarboende, där hyresgäster successivt tar över en allt större del av ägandet i fastigheten och får lagfart.

Rinkeby Torg ligger frostsvept under en blek vinterhimmel. Här är 92 procent av lägenheterna hyresrätter.

I Rinkeby Folkets hus väntar Godbo-delägarna Lena Eriksson Åshuvud och Ulf Nyqvist tillsammans med Rinkebyprofilen Hagi Farah. Platsen för intervjun är vald med tanke på att Godbo söker kapital för att investera i Rinkeby – och att Rinkebybor visat stort intresse för Godbos idé om andelsägarlägenheter, ett nytt sätt att fördela ägandets fördelar.

– Det ligger en stor orättvisa i att hyresgäster betalar allt högre hyror för varje år. När hyrorna ökar stiger fastigheterna i värde. Hyresgästen är med och skapar det högre värdet, men tar inte del av värdestegringen, säger Lena Eriksson Åshuvud.

Godbos idé är att köpa hyresfastigheter, renovera dem klokt och varsamt, att förvalta dem väl och successivt låta hyresgäster köpa in sig och bli andelsägare.

Målet är inte att alla lägenheter ska säljas. GodBo kvarstår som ägare till de gemensamma utrymmena och de kvarvarande lägenheterna där de boende väljer att fortsätta hyra - eller inte kan

köpa ännu. Alla andelsägare blir lagfarna delägare i fastigheten. De boende äger och ansvarar för sin egen lägenhet, medan det gemensamma ägs och förvaltas av Godbo, säger hon.

Modellen är prövad. Ulf Nyqvist var tidigare vd för Botkyrkabyggen. För åtta år sedan sjösattes Andelsägarprojektet i Botkyrka – tre fastigheter som förvaltades med sikte på att öka hyresgästernas

ägande. Ett antal tomma lägenheter renoverades och såldes på öppna marknaden, i de övriga lägenheterna hade hyresgästerna möjlighet att successivt köpa in sig. Projektet har varit i drift i åtta år och den fungerar fortfarande. Det intressanta är att lägenheterna köps både av människor från andra städer och från Botkyrka och att de säljs på en öppen marknad, förklarar han.

Han hoppades att det framgångsrika projektet skulle ge ringar på vattnet, men hittills har det gått trögt.

– Inga aktörer står egentligen på de boendes sida, säger Ulf Nyqvist.

Efter att förgäves ha försökt intressera alla tänkbara intressenter som allmännyttan, fastighetsbolag, hyresgästförening och kommuner för konceptet kom gruppen bakom Godbo fram till att det enda sättet att få igång utvecklingen är att starta ett eget fastighetsbolag.

– Nu söker vi modiga investerare som vill satsa på de här områdena, och arbeta



Lena Eriksson Åshuvud, Ulf Nyqvist och Hagi Farah anser att ökat ägande är ett sätt att lyfta Rinkeby



I Rinkeby är 92 procent av lägenheterna hyreslägenheter, men många av invånarna vill äga sitt boende.

utifrån de boendes behov, säger Lena Eriksson Åshuvud.

Miljonprogramsområden i behov av upprustning drar till sig kapital från investerare som vill göra snabba pengar. Det har blivit vanligt med standardhöjande upprustningar som ger ökade hyror. Bostadsrättsombildningar i utsatta områden har i flera kända fall missgynnat majoriteten av de boende medan några få aktörer har tjänat på dem, ibland med rent kriminella metoder.

– På den svenska bostadsmarknaden finns hyresrätt eller bostadsrätt. Men en väl fungerande bostadsmarknad behöver en mångfald av upplåtelseformer och ett större inslag av ägande, säger hon.

Hagi Farah som bott i nära 30 år i Rinkeby föredrar ägt boende.

De flesta här kommer från länder där det normala är att äga sitt hem. Ägande ger en känsla av kontroll och frihet. Rinkebybor som skaffat jobb och stabil ekonomi flyttar härifrån för att kunna köpa sitt boende. De som inte lyckats blir kvar, tillsammans med nyanlända. Det gör att Rinkeby inte utvecklas, utan sjunker, framhåller han och tillägger att ägandet är viktigt för att skapa hemkänsla:

– Efter 25-30 år i hyreslägenhet känns det fortfarande som att bo på hotell.

Själv har han valt att stanna och arbeta för att Rinkeby ska förändras till det bättre.

Som aktiv i Hyresgästföreningen har han propagerat för hyr-köpmodeller och att studera effekterna av Botkyrka-piloten. Han får höra att Hyresgästföreningen ska värna hyresrätten. Men de boende då?

Ägt boende är en förbisedd nyckel till riktig och bestående förändring i utsatta områden, säger Lena Eriksson Åshuvud.

Men att riva befintliga hyresfastigheter för att ersätta dem med bostadsrätter ser hon som grov kapitalförstöring.

Fastigheterna här är välbyggda och lägenheterna är fina. Låt hyresgästerna bo kvar och bli delägare i takt med att deras ekonomi utvecklas. Kostnaderna för delägarboende blir lägre än för bostadsrätter och lägenheterna får en andrahandsmarknad. Till skillnad från en rak brf-ombildning krävs inte heller att 65-70 procent av de boende ansluter sig. Det räcker med att 10-15 procent kan och vill. Övriga fortsätter att vara hyresgäster hos Godbo. Delägarna behöver inte bli hyresvärdar åt sina grannar, som i en vanlig brf, förklarar hon.

De som köpt sin lägenhet står för inre underhåll. Lägenhetsägaren påverkar



Lena Eriksson Åshuvud har en bakgrund inom bank och finans. Nu söker hon fler finansiärer som kan hjälpa Godbo att förvärva hus som kan bli andelsägarfastigheter.

de egna boendekostnaderna. Godbo äger och ansvarar för förvaltning av det gemensamma som tak, stammar, hissar.

– Jag ser det vi gör som en pusselbit som ingen annan jobbar med för att ge större stabilitet och trygghet i utanförskapsområdena. Hushållen här måste få möjlighet att kapitalisera på sitt boende, precis som andra husägare och bostadsrättsinnehavare har gjort under de senaste decennierna. Då stannar de resursstarka kvar och värnar om platsen, säger hon. ■

**ERIC RUBENSON**

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

Kontakt: info@borattforum.se

Så påverkas försäkringar av nya bostadsrättslagen

Jag har hört att det kommer flera ändringar i Bostadsrättslagen från 1 januari i år. Är det något som påverkar vårt försäkringsskydd eller ansvarsfördelningen mellan förening och medlem?

Det är helt riktigt att från och med 1 januari 2023 gäller flera nyheter i Bostadsrättslagen. De flesta ändringarna handlar om att stärka konsumentskyddet i samband med nyproduktion av bostadsrättsfastigheter, men det finns några andra nyheter som är intressanta ur ett försäkringsperspektiv.

Ett område som länge orsakat problem och osämja i bostadsrätt är när en bostadsrättsinnehavare gör stora ändringar i sin lägenhet utan att ha begärt tillstånd för detta från styrelsen. Många gånger uppdagas sådana förändringar i samband med skador i byggnaden som beror på att ändringarna som gjorts har varit dåligt utförda eller illa genomtänkta. Reglerna om vilka ändringar som kräver föreningens tillstånd har tidigare inte varit tillräckligt tydliga och har heller inte varit förenade med några sanktioner för den som brutit mot reglerna. Här har nu gjorts stora ändringar:

I 7 kapitlet 7 § Bostadsrättslagen har man nu förtydligat vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme,
- gas eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Utöver dessa åtgärder krävs alltid tillstånd om lägenheten har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden om en tänkt förändring kan innebära att sådana värden påverkas.

Samtidigt får styrelsen inte neka tillstånd till sådana åtgärder om de inte innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får också förenas med villkor. En nyhet är också att en medlem som är missnöjd med styrelsens beslut kan begära att hyresnämnden prövar frågan.

De här skärpningarna kring vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd innebär också att den medlem som efter 1 januari 2023 ändå utför sådana förändringar utan styrelsens tillstånd riskerar att få sin bostadsrätt förverkad och tvingas att flytta. Innan ett sådant förverkande kan genomföras måste dock föreningen ge medlemmen en möjlighet att vidta rättelse.

Förhoppningsvis gör dessa förändringar i Bostadsrättslagen att stora och oönskade förändringar i lägenheterna som görs utan styrelsens kännedom, och som många gånger även orsakar försäkringsskador i fastigheten, i framtiden blir betydligt färre. ■

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



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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

MARTINA STRAND NYHLIN

Frilansjournalist med fokus på bygg & hållbarhet



KRÖNIKA

Återbruka eller inte återbruka - det är frågan!

Efter snösmockan i november i Stockholm 2022 sätts återbruksbyggjournalistens karaktär på prov. Vatten läcker in i ett hål i taket på radhuset och det är hög tid för takbyte. Men frågan är - ska också betongpannorna bytas ut till nya? Eller ska vi sätta upp de gamla igen efter att taket har lagts? Återbruk - eller nyinköp?

Betongpannorna kommer hålla många år till, men det kommer nog bli dyrare att spara dem än att köpa nya, tror säljaren på takfirman.

– Och man väljer väl alltid det billigaste alternativet? Säger han.

Det gör man kanske inte, tänker jag. Med tanke på all betong som går åt till nya pannor känns det inte bra. Och man kan inte vara medförfattare till boken ”Återbruk av byggmaterial” och sedan inte återbruka själv. Det får bli återbruk oavsett, tänker jag. Antingen betalar vi - eller så betalar framtiden med klimatkaos! Och som tur är slår säljarens prognos inte in. Återbruksofferten är billigare än nyinköpsofferten. Hurra!

Sedan återbruk blivit ett av inneorden i byggbranschen är det nu allt mer ofta valsituationer som denna som många samhällsbyggnadsaktörer står inför när de ska dra igång ett nytt projekt. Det finns ofta en gammal byggnad på fastigheten när en ny funktion ska tillföras platsen och frågan om hur det gamla ska hanteras kommer upp.

Det finns ofta många anledningar till att riva och bygga nytt. Det är enklare, det är vad branschen brukar göra och branschen vet vad det kostar. Att bestämma sig för att återbruka - antingen en hel stomme - eller delar av en gammal fastighet - det är mycket mer osäkert. För aktören som vill återbruka krävs kreativitet, ny kunskap och nya sätt att få budgeten att gå ihop.

Men nu har återbruk testats i ganska många byggprojekt i landet och jag har pratat med många inblandade i dessa projekt. I bland har återbruket blivit dyrare, ibland billigare, ofta varken billigare eller dyrare. Många intygar att projektet tagit lite längre tid och att vissa saker varit kluriga att lösa. Och

det finns inte en enda aktör jag pratat med som säger att de ångrar återbruket. Det känns helt enkelt bra att återbruka, är den känsla jag får.

Det är inte konstigt! För det är bra att återbruka! Det spelar inte någon roll om det är trä eller betong eller stål eller vad som helst vi återbrukar - det sparar alltid koldioxidutsläpp. Dessutom sparar vi utöver koldioxidbesparingen även på jordens resurser, som vi annars så frikostigt tar för oss av.

Och så är det ju en sak till: Återbrukat material har en historia, som ofta är betydligt mer spännande än nyproducerat materials korta historia.

”Det där teglet, det satt på Carlsbergs bryggeri förut!”, kan arkitekten Anders Lendager säga om fasaden på Resource Rows i Köpenhamn.

”Den här byggetableringen är byggd av Biliás gamla bilhall”, kan Fabege säga om Hållbarhetshuset i Hagastaden.

”De där fasadelementen är gamla plattvärmeväxlare, kan Parkering Malmö säga när deras nya parkeringshus i Hyllie snart står på plats.

Det är lite som när en gammal sliten byrå därhemma alltid påminner en om farmor som ägde den. Mycket roligare än nåt man köpt på det stora möbelvaruhuset!

Och dessutom finns det ingen lägsta gräns för när återbruk är motiverat. Återbruka en betongstomme - jättebra! Återbruka alla stolar i huset och låt måla om dem - också jättebra.

Jag må vara återbruksfrälst och lite partisk. Men jag ser faktiskt ingen anledning till att inte alla andra också skulle kunna vara det!

Numera har jag dessutom ett viktigt eget återbruksexempel att berätta om. Takentreprenören gjorde ett utmärkt jobb! På tio dagar bytte de vårt tak, la tillbaka pannorna och nu ser taket ut - exakt som förut.

Men: ”Det där taket är våra gamla plattor som vi la tillbaka”, kan jag nu stolt säga, och hoppas ha avvärjt en liten pyttedroppe framtidskaos. ■

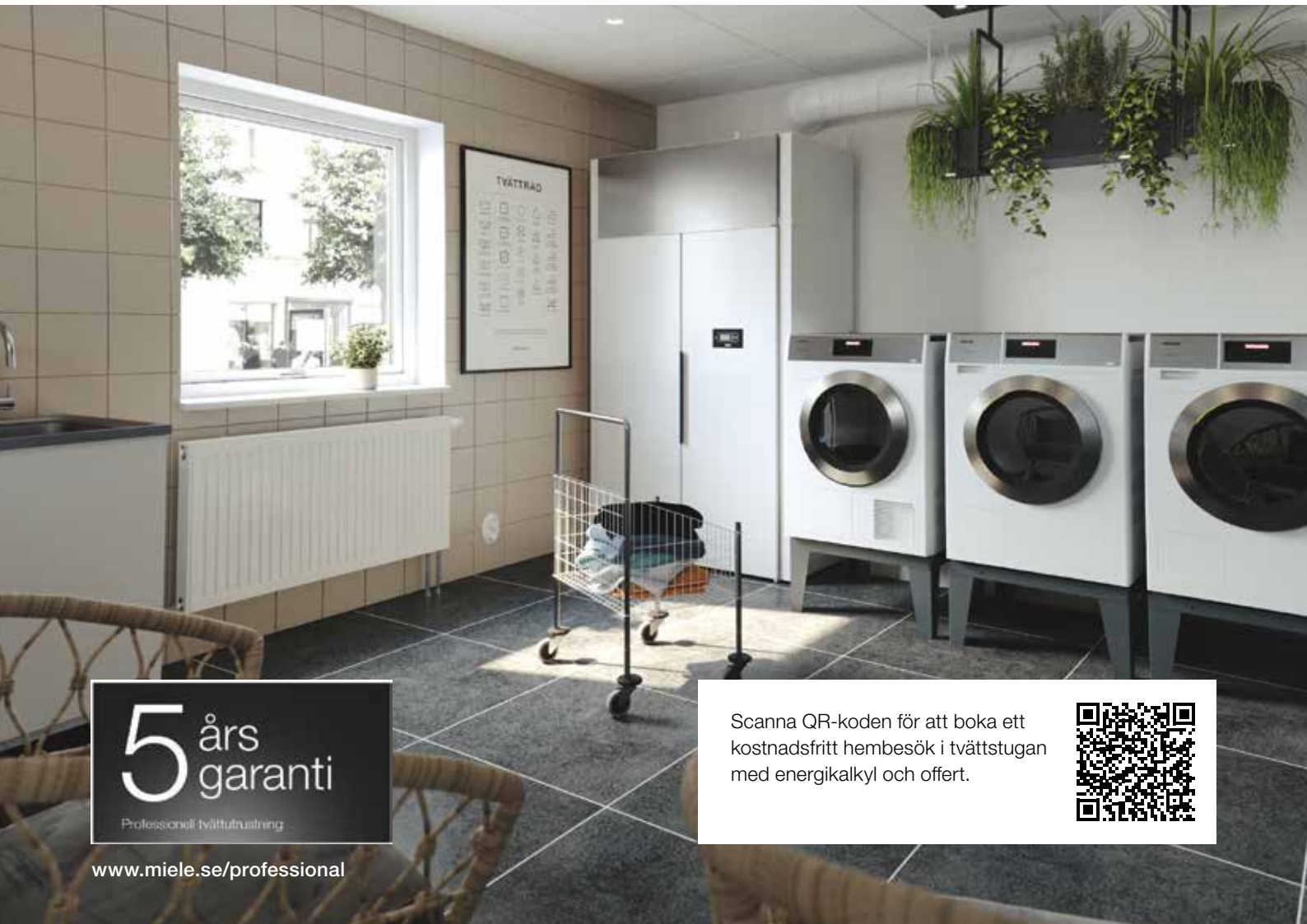
Miele

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

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

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

Miele Professional. Immer Besser.



5 års
garanti

Professionell tvättutrustning

www.miele.se/professional

Scanna QR-koden för att boka ett kostnadsfritt hembesök i tvättstugan med energikalkyl och offert.

