

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Brf:ens historia och
framtid

TRE ORDFÖRANDEN:

**Så hanterar vi
kniviga scenarier**

Leif Hässel:

Då toppar räntan

Arturo Arques:

Vikten av ett bra
styrelsearbete

ÖKA SÄKERHETEN I BRF:EN KOLL PÅ AVTAL **SÅ FUNKAR FJÄRRVÄRME**
MURARMÄSTAREN ODLA PÅ PÅ INNEGÅRDEN

En ovärderlig styrelse

Det är bland det viktigaste en bostadsrättsförening har och många menar att det är det absolut viktigaste. Just det - styrelsen. Årets andra nummer handlar om styrelsen och dess arbete. Eftersom din bostadsrätt är en förlängning av din ekonomi är en styrelse som är insatt och påläst i just ekonomi av avgörande betydelse.

USA:s bankkras är ännu ett orosmoln som tornar upp sig på den redan grå himlen. För att förhindra en våg av banker som kollapsar presenterade den amerikanska staten ett räddningspaket i mitten av mars. Federal Reserve lär vänta med ytterligare räntehöjningar. Den amerikanska ekonomin kommer också att påverka Sverige och vi inväntar Riksbankens räntebesked i april.

Att bo i bostadsrätt innebär inte bara bekymmer och oro över ekonomin – det kan också handla om en störande granne som gör livet surt som spelar högt, festar och gör att sömnen blir minst sagt en bristvara eller slänger soporna ”fel” eller ställer dem utanför dörren medan odören sprider sig i trappuppgången. Vi träffade tre styrelseordföranden som diskuterade minst sagt ”kniviga situationer” i en bostadsrättsförening.

Olika föreningar tampas med olika frågor – fastighetens ålder kan ha en viss påverkan. Underhållsplanen i en nyproduktion ser inte likadan ut som den i sekelskiftesfastigheten. Vad är det för olika utmaningar i ovan nämnda i jämförelse med en betongbyggnad från 60- och 70-talens miljonprogram? I den sistnämndas underhållsplan kanske den bärande betongkonstruktionen behöver ses över. Borätt ställde frågan till tre styrelser i tre olika typer av fastigheter.



ANNIKA GERENDAS
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 2 • 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
Leif Hässel
Erik Rubenson
Pär Plüschke

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 Johanneshov



Dörren som skyddar både dig och grannarna.

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



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

Doors with purpose.

DALOC



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

INNEHÅLL 2/2023



14/ Fem snabba med vd:n för Säker Vatten

EKONOMI

16/ Arturo Arques: Styrelsens betydelse för ekonomin

18/ Christina Fregne: Om särskild granskning

20/ Leif Hässel: Då "toppar" räntan

22/ Hur ställer man krav på entreprenören?

24/ Det lönar sig att se över föreningens avtal

STYRELSE

28/ Öka säkerheten i er brf

29/ Hantera en trakasserande granne

30/ Så tar vi hand om vår kära kåk

34/ Bra tips från tre rutinerade ordföranden



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 | Inngård | Trädgård | Fasad

Balkong | Fönster | Portar

Lokalanpassning | Ombyggnation

Fastighetsplanering | Fastighetsunderhåll

INNEHÅLL 2/2023



TEKNIK

38/ Avfall blir till värme

LIVET

42/ Brf:ens historia: känner du till Bostadsrättskontrollagen?

46/ Därför ska ni ha blommor på er innergård

48/ Möt en riktig mästare

59/ Krönika: Preppa tillsammans

Kika in på vår webb

www.borattforum.se

Dagliga nyheter

Debatter/rundabordssamtal

Videoklipp från verkligheten

BORÄTT
forum



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

En av fyra har pressad finansiell hälsa

– Jag ser med oro på att många kvinnor känner skuld och skam över sin ekonomi, och dessutom har sämre finansiell hälsa, säger Madelén Falkenhäll, hållbarhetsekonom på Swedbank.



Madelén Falkenhäll, hållbarhetsekonom Swedbank. Foto: Swedbank

Inkomsten är inte avgörande för finansiell hälsa. Pensionärer har till exempel bäst finansiell hälsa av alla, trots lägre inkomst. De har ett högre sparande, lägre skulder och är också bättre på att trygga sin privatekonomi med försäkringar.

– Det är över lag en positiv bild av den finansiella hälsan i Sverige. Många hushåll har också haft goda ekonomiska marginaler under de senaste åren, vilket gör att det generellt finns motståndskraft för de ekonomiskt prövande tider vi är i just nu.

– Att göra en budget och få koll på sina utgifter är ett bra första steg, säger Madelén Falkenhäll. En fjärdedel av svenskarna har sämre finansiell hälsa – många är kvinnor; 16 procent har en ansträngd och 8 procent till och med en sårbar finansiell hälsa. Bland dem finns fler kvinnor än män.

– Det är relativt många hushåll som har det ekonomiskt tufft och har svårt att få pengarna att räcka nu. Har man ändå ett sparande, framför allt en buffert för oförutsedda utgifter, kan det

minska oron och stärka den finansiella hälsan. Man ska också komma ihåg att även ett litet sparande kan växa på sikt och göra stor skillnad för känslan av kontroll, trygghet och självständighet. ■

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





Helt digitala stämmor kan bli tillåtna

I en **promemoria** från Justitiedepartementet föreslås att det ska införas en möjlighet för aktiebolag och ekonomiska föreningar, inklusive bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar, att hålla en helt digital stämma.

Ett bolag eller en förening som vill utnyttja denna möjlighet ska bestämma det i bolagsordningen respektive stadgarna.

Kallelsen till en helt digital stämma ska innehålla uppgift om hur aktieägarna respektive medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta. Allt enligt riksdagen.se. Det nya förslaget på lagtext lyder; ”Bolagsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. I bolagsordningen får det dock bestämmas att stämman ska eller får hållas på en annan angiven ort i Sverige eller helt digitalt.” ■

Laddbox får försäljningsförbud

Elsäkerhetsverket har nu fattat beslut i ett ärende som ingår i ett projekt där laddboxar till elbilar har granskats. Totalt har sex av de vanligaste modellerna på marknaden granskats vilket har lett till ett beslut om försäljningsförbud. Allt enligt en pressmeddelande från Elsäkerhetsverket.

Laddboxen som fått försäljningsförbud är Easee Home men modellen Easee Charge omfattas av samma dokumentation, vilket innebär att även denna modell får försäljningsförbud. Det finns cirka 100 000 installerade laddboxar av de här modellerna i Sverige. Anledningen till försäljningsförbudet är att det inte finns en jordfelsbrytarlösning och ett DC-skydd som uppfyller kraven i de standarder som utrustningen är deklarerad för. ■



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 förenings 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



Foto: Adobe Stock

Ersättning till styrelsen

Får jag betalt om jag sitter med i styrelsen? Vem bestämmer summan? Ett beslut om arvoden tas på föreningsstämman. Där kan man också fatta beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar.

Ett beslut om arvoden tas på föreningsstämman. Där kan man också fatta beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar.

Arvodesfrågan är förstås en viktig fråga varje årsstämma. Det finns inga bestämmelser som styr arvodenas storlek och dess fördelning. Vad är rimligt? Det är stämman som beslutar om arvodets storlek.

– Föreningens storlek brukar avgöra vad medlemmarna anser är rimligt, det vill säga, en större förening kräver mer arbete än en mindre men sen beror det också på hur mycket styrelsen gör. En egenförvaltd förening kräver ju mycket arbete av en styrelse även om den är liten, säger Linn Gilbertsson, Borätt Forum Styrelsesupport.

Utifrån vilka kriterier bestäms arvodet?

– Beräkningsgrund ser väldigt olika ut för olika föreningar. Det vanligaste är att styrelsen får ersättning i form av ett eller några prisbasbelopp beroende på föreningens storlek. Men det finns föreningar där styrelsen inte får något arvode, att styrelsen får gå ut och äta en god middag, får en viss summa per lägenhet eller att ordförande får ett större belopp än övriga i styrelsen. Så det finns många olika lösningar.

Är det olika arvoden för olika poster?

– Det kan det vara. Vanligast är ett fast arvode som styrelsen har fritt att fördela inom sig och då kan de besluta att ge mer till de ledamöter som varit mer aktiva. ■

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

BELFOR 

020-100 140 • www.belfor.se



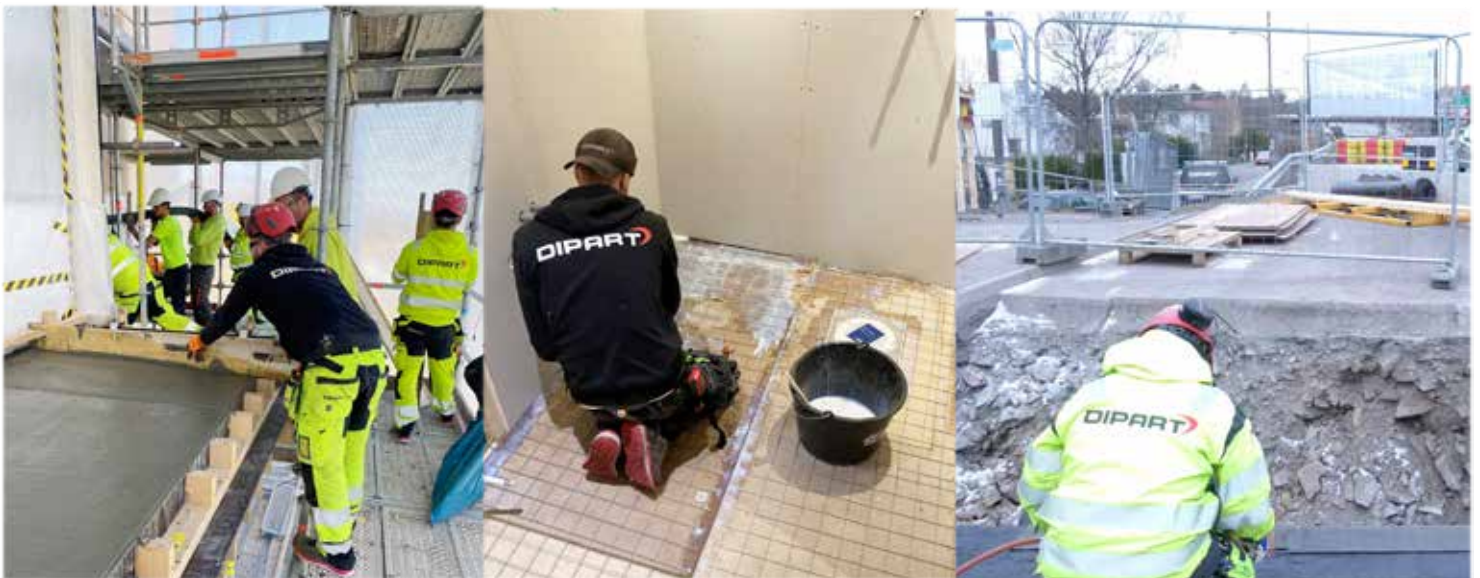
DIPART



Behöver ni hjälp med er fastighet?

Vi erbjuder renoveringar & helhetslösningar på större Bygg- & anläggningsprojekt.

- Balkonger
- Fasader
- Fönster
- Försäkringsskador
- Tak
- Loftgångar
- Markarbeten
- Innergårdar
- P-hus & Garage



Läs mer och kontakta oss på www.dipart.se

Stora Styrelsedagen den 11 maj

Vart är BRF-Sverige på väg och hur ska vi tackla de utmaningar vi har framför oss? Borätt forum bjuder på en inspirerande och lärorik eftermiddag, med goda råd och tips, lunch och mingel, föreläsningar och mässmontrar där ni får träffa våra partners. Anmäl er nu på vår hemsida!



Några av dagens programpunkter:

- Borätt forums stora Styrelserapport – hur ser Sveriges brf-styrelser på läget våren 2023?
- Styrelsearbete – vad ska en ny styrelse tänka på?
- Arturo Arques, Swedbank och Sparbankernas privatekonom om hur föreningen ska planera sin ekonomi
- Leif Hässel, Kammarkollegiet om hur omvärlden påverkar Sveriges brf:er.
- Så ser ni över el- och serviceavtal!

11 maj 12.00-17.00

Pastellvägen 6, Johanneshov

Varmt välkomna!



Överväger ni laddplatser till er Brf?

Det står redan nu klart att tillgång till elbilsaddning 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?

Tipslista

Ta del av viktiga tips inför din investering och ta ett hållbart och framtidssäkrat beslut.



Webbinarium för dig som vill veta mer

Tillsammans med Borätt Forum berättar vi mer om vad du behöver veta inför din investering i elbilsaddning.





Fem snabba...

till Sara Lehn, vd för Säker Vatten

Foto: Säker Vatten

Säker Vatten är en medlemsägd organisation som arbetar för ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara VVS-installationer. Vi skriver branschregler i samråd med aktörer som tillverkare, försäkringsbolag, myndigheter och byggföretag. Vi utbildar, auktoriserar och verifierar efterlevnad för god kvalitet. Vårt mål är att minska risken för vatten- och brännskador, legionella samt förgiftning. Vi förmedlar vikten av rätt förutsättningar för installation såsom tillräckligt med plats, hållbara väggar etcetera. Vi arbetar för att det ska vara enkelt att göra rätt.

Vad har du för bakgrund?

– Jag är utbildad civilekonom med teknisk inriktning och har jobbat över 20 år i försäkringsbranschens byggskadeverksamhet. Innan jag kom till Säker Vatten var jag chef för Trygg-Hansas byggbesiktning.

Hur mycket av vattenskadorna beror på rent bygglarv?

– Enligt Vattenskadecentrumets statistik berodde 13 procent av vattenledningskadorna under år 2020 på utförandefel. Året därpå var siffran 10 procent. Det går åt rätt håll.

Hur blev du intresserad av vattenproblematik?

– Mitt intresse för skadeförebyggande, hållbarhet och kvalitet har vuxit med åren i försäkringsbranschen. Det är tillfredställande att hjälpa skadelidande, men att arbeta förebyggande engagerar och driver mig ännu mer. Att arbeta för att hålla nere antalet skador i samhället är en stark motivator. Jag drabbades själv av vattenskada i min bostadsrätt för ett antal år sedan. Utöver miljöaspekten genom att riva, kassera och köpa nytt byggmaterial, var skadan både kostsam och tidskrävande

”

Vårt mål är att minska risken för vatten- och brännskador, legionella samt förgiftning. ”

de att återställa. Det hade varit bättre om grannens rör ovanför inte hade brutit. Jag tycker att det är väldigt viktigt med hållbarhet oavsett om det gäller processer, installationer, kläder eller föremål.

Vad har du för konkreta råd till en brf som har problem med läckage eller oroar sig för gamla rör eller för att deras relativt nya hus har brister p.g.a. bygglarv?

– När man följer branschreglerna följer man även Boverkets byggregler och agerar fackmässigt. Då minskar risken för skada. Att utföra regelbundna besiktningar, anlita auktoriserade VVS-entreprenörer och se över så att både fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare har försäkringar för respektive ansvarsområde enligt gällande stadgar är också av stor vikt. Om en skada trots allt uppstår är det viktigt att dokumentera väl och kontakta försäkringsbolaget snabbt för att få hjälp med undersökning av skadeorsak och vidare hantering.

Tas problemen på tillräckligt allvar ute i samhället – alltså av byggare, byggherrar, bostadsköpare, brf-styrelser?

– Den allmänna kunskapsnivån kring problematiken är högre idag än tidigare, både inom VVS- och intilliggande branscher. Jag vill tro att samhället förstår betydelsen av korrekta installationer, men det finns fortfarande kompetensluckor att fylla och mer upplysning att ge till entreprenörer, byggherrar, bostadsköpare och bostadsrättsstyrelser. Säker Vatten önskar att beställare ska efterfråga arbeten utförda enligt gällande branschregler och att installationsarbeten ska utföras enligt gällande branschregler. Den kombinationen minskar risken för skador. Besök gärna vår hemsida www.sakervatten.se för information om branschregler, utbildning och auktorisation eller ring vår Tekniklinje för svar på frågor gällande våra branschregler. ■



5 års
garanti mot
färgsläpp

Måla om taket i rätt tid!

Vi har målat över en miljon kvadratmeter tak

När färgen börjar släppa på ditt plåttak är det både hög och rätt tid att måla om. Plåten är endast 0.6 mm tjock så den behöver skydd från väder och vind. Annars är det hög risk för rostangrepp. Något som är väldigt tidskrävande att åtgärda. Med regelbunden målning håller dessutom ditt plåttak i minst 70 – 80 år. En både smart och hållbar investering! Kontakta oss för en kostnadsfri besiktning och offert!

Ring 08-36 00 10 så berättar vi mer!



CC Plåt & Tak AB

Domnarvsgatan 5 16353 Spånga

Telefon: 08-36 00 10 info@ccplat.se

www.ccplat.se



Vikten av ett bra styrelsearbete

Styrelsen i en bostadsrättsförening kan göra stor skillnad för bostadsrättsföreningens ekonomi. Men det förutsätter att styrelsens medlemmar har tid, lust och kunskap och så är inte alltid fallet. För att säkerställa att det blir verklighet är det viktigt att bostadsrättsföreningen ser över sitt arbete med valberedning, revisorer och föreningsstämma.

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Det är viktigt att styrelsen arbetar aktivt med att få så många medlemmar som möjligt att närvara på föreningsstämmorna. Det stärker sammanhållningen och säkerställer att besluten som tas är väl förankrade bland föreningens medlemmar, det sist nämnda är viktigt inte minst ur ett demokratiskt perspektiv.

Det är också viktigt att föreningen och styrelsen ser till att det finns en valberedning som arbetar aktivt med att utvärdera och föreslå nya styrelsemedlemmar. På så sätt säkerställs att föreningen har en bra styrelse som arbetar långsiktigt och för föreningens bästa. Det är också viktigt med ett nära samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare och föreningens revisorer.

Att det arbetet flyter på bra är styrelsens ansvar. Som ni märker är det mycket att tänka på när man sitter i styrelsen. Därför är det bra att de som sitter i styrelsen tar sitt förtroendeuppdrag på stort allvar och engagerar sig i åtminstone tre till fem år innan de lämnar styrelsen. Det tar nämligen ett par år innan man som styrelsemedlem blir varm i kläderna och förstår hur allt hänger ihop.

För att säkerställa ett bra styrelsearbete är det också att föredra att stämman väljer ordförande och övriga styrelseposter. Detta för att minimera risken för politik och interna maktstrider i styrelsen. Jag tycker också att ledamöterna bör väljas tills vidare.

En styrelseledamot har ju alltid möjlighet att lämna styrelsen. Så även om någon väljs på två eller tre år har det ingen betydelse i händelse av att någon vill avgå av egen fri vilja eller på grund av att hen ska flytta. Dessutom blir det lättare att avsätta någon som inte gör ett bra jobb.

För att arbetsbelastningen ska bli rimlig och inflytandet i styrelsearbetet stort är det bra att dela upp arbetet mellan

styrelsens medlemmar och delegera arbetet till varandra i olika ansvarsområden. Någon kan ansvara för till exempel ekonomin, någon annan för den tekniska förvaltningen och någon tredje person för informationen till medlemmarna. På så sätt blir arbetet både enklare, roligare och mindre betungande. Dessutom ökar möjligheterna att bli riktigt duktig på det man ansvarar för. För att styrelsearbetet ska fungera och för att säkerställa att alla styrelsemedlemmar har ett stort inflytande är det viktigt med regelbundna styrelsemöten. Och för att säkerställa att styrelsebesluten gått rätt till och för att revisorer ska kunna göra sitt jobb är det viktigt att styrelsemötena protokollförs och arkiveras på ett betryggande sätt.

Goda kontakter med kommunen och de olika leverantörerna till föreningen är aldrig fel. Att träffa sina leverantörer några gånger per år för att äta lunch och utvärdera leverantörens varor eller tjänster är ett bra sätt att bygga goda relationer. Nyckeln till framgång är nämligen goda relationer, inte minst för att lyckas som styrelse eller styrelseledamot.

Rådet till alla som sitter i en styrelse eller som funderar på att anmäla sitt intresse för styrelsearbete är att lägga tid på att skapa goda relationer och hela tiden skaffa sig ny kunskap. Har du tid, lust och kunskap – tveka inte utan anmäl ditt intresse för styrelsearbete. Det är både roligt, utvecklande och otroligt värdefullt för bostadsrättsföreningen. ■

ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom



GRANBERGS

Byggkonsult & Besiktning



- ✓ Entreprenadsbesiktning
- ✓ Underhållsplaner
- ✓ Projektledning
- ✓ Byggtekniskt stöd
- ✓ Kostnadsfria ramavtal

Tel: 070-545 9737

www.byggbesiktning.nu



Noxyde® - plåtfärgen som skyddar och inte flagnar!

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

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

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



induf

RUST-OLEUM
INDUSTRIAL

Svensk generalagent
för Rust-Oleum® Industrial Europe



ANNUM
1994

30 år

MÅLERIET SOM BRYR SIG

FÖNSTER OCH FASADMÅLNING



ANDRÉS
MÅLERI

Tel. 0200 58 02 20
www.andresmaleri.se

Varför särskild granskning?

En bostadsrättsförening består av sina medlemmar och för att samarbetet i en förening ska fungera på bästa sätt bör medlemmar som inte ingår i styrelsen ha möjligheter till insyn i verksamheten.

Den medlemsvalda revisorn är vanligtvis medlemmarnas kanal in i styrelsen vilken kan granska styrelsens arbete men för att skapa en bättre balans mellan minoritetens intresse och intresset av en effektiv förvaltning av föreningen kan en minoritet begära granskning av styrelsens arbete.

Bakgrunden till en minoritets möjlighet att begära granskning är att det förekommit problem i bostadsrättsföreningar där oseriösa personer utnyttjat sina roller i styrelserna för egen vinning och misskött föreningarnas ekonomi.

Bestämmelserna kring granskning syftar till att förhindra detta och bestämmelsen finns för att möjliggöra för medlemmar i bostadsrättsföreningar att genom en särskild granskare reda ut eventuella missförhållanden. Samtidigt kan medlemmar som begär granskning utan grund bli ersättningskyldiga.

Särskild granskare

En röstberättigad kan föreslå att Bolagsverket ska utse en särskild granskare som ska granska föreningens förvaltning och räkenskaper under viss tid som varit, eller vissa åtgärder och förhållanden i föreningen.

Det finns två sätt att ansöka

Ansökan utan att frågan tagits upp på föreningsstämman. De röstberättigade kan ansöka hos Bolagsverket om att de ska utse en särskild granskare utan att frågan först tagits upp på en föreningsstämma. Detta gäller om de tillsammans utgör minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen. Samtliga röstberättigade som ansöker om en särskild granskare ska skriva under ansökan.

Ansökan efter att beslut tagits på föreningsstämman Ett förslag om en särskild granskare kan tas upp på

- En ordinarie föreningsstämma
- En föreningsstämma där det står i kallelsen att ett förslag om särskild granskare ska tas upp.

På stämman ska det framgå vad den särskilda granskaren ska granska, ett så kallat granskningstema.

Bolagsverket utser en särskild granskare om minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen eller minst en tredjedel av de röstberättigade som är närvarande på stämman, röstar för förslaget.

När den särskilda granskningen är avslutad ska alltid ett yttrande avges till en föreningsstämma. Yttrandet ska hållas tillgängligt för, och på begäran sändas till, medlemmar under minst en vecka före stämman samt läggas fram på stämman. Yttrandet kan läggas till grund för stämmobeslut och kan även vara betydelsefullt i domstolstvister. En särskild granskare ska vara lämplig för uppdraget, exempelvis kan denne vara jurist eller en yrkesrevisor. Granskaren ska vara oberoende av föreningen. ■



CHRISTINA FREGNE
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!

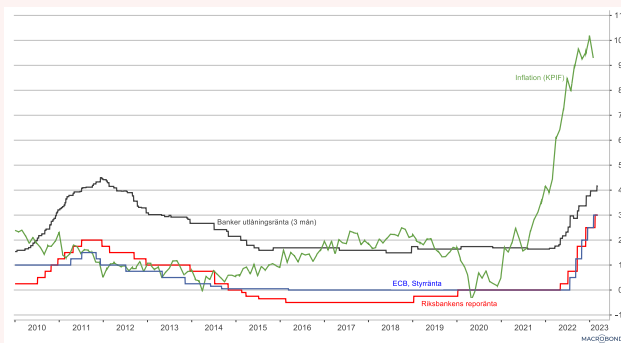
Läs om vad andra tycker om våra balkonger på www.balco.se.



BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING

Räntehöjningscykeln ”toppar” i slutet på juni

Vi kan börja med att konstatera att sannolikheten för högre brf-avgifter ökat de senaste månaderna eftersom räntekostnaderna väntas fortsätta stiga. Denna artikel kommer att beskriva varför förutsättningarna förändrats för Riksbanken och vad vi kan vänta oss det närmaste halvåret. Nedanstående figur visar inflationsutveckling, bankers rörliga utlåningsränta samt Riksbankens och ECB's styrränta.



Figur: Styrränta i Sverige och EMU, bankers utlåningsränta (3 mån) samt inflation.

Figuren ovan visar med tydlighet att inflationen är ett bekymmer för Riksbanken, men den viktiga frågan är om den minskar tillräckligt snabbt för att Riksbanken ska dämpa sin höjningslusta. Den nye Riksbankschefen, Erik Thedéen, har varit mycket tydlig att inflationen behöver falla snabbt i närtid och samtidigt även betonat att en starkare krona är önskvärd för att nå Riksbankens mål på två procent. Innebörden av detta är att efterfrågan, läs konsumtion, måste dämpas än mer d.v.s. svenska hushåll kommer att få det sämre innan det blir bättre. På detta sätt vill Riksbanken påverka företagens prissättningsbeteende. Vidare är lägre inflation inte minst viktigt för att kommande löneförhandlingar inte leder till att en inflation-lönespiral inte uppstår.

Kronans utveckling har i min mening äntligen fått en ökad betydelse för Riksbanken. På kortare sikt har ränteskillnader mellan länder mycket stor betydelse för valutakursutvecklingar, vilket betyder att Sverige inte kan avvika för mycket från i första hand ECB (se ovanstående figur). Det finns dock en stor skillnad mellan svenska och europeiska (och även amerikanska) hushålls räntekänslighet. Svenska hushåll har väsentligt kortare räntebindning, vilket medför att högre styrräntor slår mycket snabbare på hushållens lånekostnader. Effekten blir att Riksbanken teoretiskt borde höja mindre än i Europa, men det kan svårtligen ske om den svenska kronan försvagas. Av den anledningen kommer ECB:s agerande att ha stor betydelse för

framtida brf-avgifter d.v.s. allt talar för att Riksbanken kommer att höja med 0,5 procentenheter i april och antagligen 0,25 i juni.

Min övertygelse är att vi nu får betala för att penningpolitiken varit för expansiv under lång tid. Denna stimulans har skapat en för kraftig konsumtions- och investeringsefterfrågan, som nu skapat en ketchup-effekt för prishöjningar. Vidare är det inte troligt att problemen med några nischbanker i USA utgör någon större systemrisk som får centralbanker att sluta höja styrräntor.

Figuren ovan visar även en intressant iakttagelse, nämligen att bankernas utlåningsmarginaler minskat (i denna figur definierad som differensen mellan bankens utlåningsränta och Riksbankens reporänta) och ligger nu på ca en procentenhet. Allt annat lika är detta positivt för föreningar, även om man ska ha vetskap om att bankernas inlåningsmarginaler ökat högst väsentligt.

Slutsatsen blir att lånekostnader, liksom brf-avgifter, kan väntas öka ytterligare men det beror naturligtvis på hur skuldsatt föreningen är. Vidare är det viktigt att förstå att Riksbanken inte kommer att tveka för att uppnå målet om två procents inflation. Vidare kommer det säkerligen även att medföra att finanspolitiken kommer att få en större betydelse i framtiden d.v.s. vi går mot en ”tightare” penningpolitik men lättare finanspolitik, genom stimulanser på skattesidan och offentliga utgifter, framemot sommaren d.v.s. när konjunkturen kan väntas vara sämre än i dagsläget och därmed inflationshotet lägre. Det goda i den kråksången är att det brukar vara en bra mix för att stärka en valuta. Sammantaget landar styrräntetoppen sannolikt på 3,75, vilket betyder rörliga bankräntor en procentenhet över denna nivå. ■

LEIF HÄSSEL

Kontakt: info@borattforum.se



Investera för framtiden – våra värmepumpar är ett bra val både för ekonomi och miljö

Vi har rätt lösning för din fastighet - oavsett hur stor eller liten den är. Med lång erfarenhet och beprövade energieffektiva produkter kan vi hjälpa dig att ordna ett tryggt och hållbart inomhusklimat varje dag – året runt.

bosch-climate.se/fastighet

5 års
garanti



Allt om våra
fastighetslösningar



Invented for life



BOSCH

Hur kan vår brf ställa krav på en entreprenör?

Som bostadsrättsförening finns det flera skäl till att vilja ställa krav på sin entreprenör. Föreningen kan t ex. vara mån om att entreprenadarbetena färdigställs inom en viss tid, vilja säkerhetsställa att entreprenören inte skadar föreningens träd i samband med entreprenadarbetena eller vilja förhindra att entreprenören lämnar byggmaterial som hindrar framkomsten för de boende. Kan en bostadsrättsförening ställa krav på entreprenören för att försöka säkerhetsställa att krav efterlevs? Vad finns det för påtryckningsmedel?

En beställning av ett entreprenadarbete skiljer sig från t ex. ett köp av en fastighet eller köp av en vara på så sätt att arbeten som utförs på entreprenad inte är reglerade via någon specifik lag. Varje entreprenad är en prototyp med unika förutsättningar och unika förhållanden. Parterna måste därför avtala om de villkor som ska gälla för den specifika entreprenaden. Ofta väljer parterna att tillämpa någon av de standardavtal som används i branschen, AB 04 eller ABT 06. AB/ABT avtalen är dock frivilliga avtal som parterna måste välja att tillämpa genom att t ex. hänvisa till AB/ABT avtalet i kontraktet. AB/ABT avtalen innehåller inga tvingande bestämmelser utan avtalsfrihet gäller. Om parterna vill göra tillägg eller avsteg från bestämmelserna i ABT 06 eller AB 04 är detta således fullt möjligt och en möjlighet som ofta tillämpas i branschen.

När en bostadsrättsförening anlitar en entreprenör för att t ex. renovera fastighetens fasad, bygga nya balkonger, utföra stambyte m.m. gör föreningen därför rätt i att vara aktiv när avtal ska ingås. Då bestäms avtalets omfattning, d.v.s. vad parterna avtalar om för arbete som ska utföras och vilka villkor som ska gälla för entreprenören och entreprenörens arbete. Som bostadsrättsförening bör man ta vara på möjligheten att anpassa entreprenadavtalet till föreningens specifika krav för att öka möjligheten att föreningen och dess medlemmar i slutändan är nöjda med entreprenaden och entreprenören.

Ett vanligt exempel torde vara att bostadsrättsföreningen vill att arbetena ska färdigställas under en så kort tid som möjligt för att slippa den störning som entreprenadarbeten ofta innebär för de boende. Ett annat exempel kan vara att föreningen har gamla och ståtliga träd på sin tomt som föreningen är

rädd om. Ytterligare ett exempel kan vara att föreningen har många äldre eller rörelsehindrade som bor i fastigheten och lägger stor vikt vid att entreprenören inte lägger byggmaterial i vägen som hindrar framkomligheten. Det mesta går att avtala om men det förutsätter att bostadsrättsföreningen är aktiv vid kontraktsskrivning och framför föreningens vilja.

Ett bra påtryckningsmedel som bostadsrättsföreningen kan använda sig av är att avtala om specifika vite i kontraktet, t ex. vite om entreprenaden blir försenad, om vegetation skadas eller om byggmaterial ligger och skräpar. Vite måste dock specifikt avtalas om för att kunna utkrävas.

Bostadsrättsföreningen måste därför se till att det skrivs in t ex. i kontraktet att vite kommer att utgå med ett visst belopp om entreprenaden är försenad, om entreprenören orsakar skador på vegetation, om entreprenören förhindrar framkomsten för boende inom fastigheten eller liknande för att förebygga att icke önskvärda situationer uppstår.

Ta därför vara på avtalsfriheten och se som bostadsrättsförening till att vara aktiv vid kontraktsskrivningen och ställ de krav som är viktiga för just er förening! ■



SARA ANDERSSON
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB

iLOQ

Life made limitless.

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.

- Blockera förlorade nycklar
- Släppa in besökare och hantverkare
- Boka tider för gemensamma utrymmen



iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital behörighetshantering.

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

www.iLOQ.com

Utnyttja er fastighetsfulla värde



En styrelse har ansvar att värna om föreningens ekonomi och se till att hyror och avgifter följer kostnadsutveckling. Därför kan det vara hög tid att se över föreningens avtal.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

– Vi kommer i kontakt med många föreningar som med god anledning misstänker att hyresnivån för deras avtal om garage-, parkeringsplatser och förråd ligger långt under en marknadsmässig nivå, berättar Christopher Larsson på Storholmen Kundsupport. Ofta har dessa föreningar inte höjt sina hyror på väldigt många år.

Avgiftshöjningar ligger ofta nära till hands, men färre ser över möjligheten att omförhandla avtalen om lokaler, p-plats, garage och förråd. Alla bostadsrättsföreningar kan omförhandla sina hyresnivåer, så länge omförhandlingen sker på ett formellt riktigt sätt.

– För att kunna omförhandla avtalen måste en uppsägning ske, där bostadsrättsföreningen samtidigt upplyser om de nya eller uppdaterade villkor som krävs för att förlänga hyresförhållandet, säger han.

Uppsägningen behöver delges, och särskild hänsyn ska även tas till Jordabal-

ken i utformningen av meddelandet om uppsägning, då det annars kan innebära att uppsägningen ej är giltig. Det nya avtalet ska bifogas tillsammans med uppsägningen.

– Det finns en möjlighet vid omförhandlingen förtydliga villkoren i de avtal som kommer att gälla framöver, och avtalet bör därför gås igenom noggrant innan skarp version fastställs, berättar han.

Men hur pass lönsamt kan det vara för en förening att ge sig in i en omförhandling? Christopher Larsson berättar om en av de föreningar de hjälpt igenom processen.

– Föreningen hade inte höjt sina hyror för sin utomhusparkering och sina förråd på ett antal år. Under hösten 2022 började styrelsen med anledning av de ekonomiska läget att diskutera en möjlig höjning av avgiften med 25 procent. Föreningen har ett stort parkeringsom-

råde, och cirka 20 extraförråd. För att genomföra hyreshöjningen påbörjade föreningen en omförhandling av de befintliga avtalen.

I många fall tar föreningen hjälp genom att anlita en förvaltare för att genomföra omförhandlingen på uppdrag av styrelsen. Det är centralt att allt genomförs på rätt sätt.

– Det finns lagar som styr hur uppsägning måste göras och det är viktigt att det görs på ett korrekt sätt, annars riskerar föreningen att de nya villkoren inte kan träda i kraft, eller i värsta fall ett skadestånd till hyresgästen, säger han.

Inför omförhandlingen tog styrelsen in en offert för tjänsten och sedan gjordes en kalkyl för att beräkna kostnadsåtervinningen av att investera i en omförhandling. I det här fallet kunde föreningen konstatera att återbetalningstiden var på bara några månader.

– Omförhandlingen genomfördes enligt konstens alla regler, och föreningen kommer att kunna höja sina intäkter med drygt 30 000 kr per månad i samband med att de nya avtalen träder i kraft, och även ett villkor avtalet som innebär att hyran kan höjas med upp till 3 procent årligen utan att omförhandla igen, avslutar Christopher Larsson. ■

Föreningen sänkte elförbrukningen med hjälp av säkerhetsdörrar.

Säkerhetsdörrar är inte bara bra för ökat brand- och inbrottskydd, 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 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 tryggare 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 firman 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.



FÖRENINGEN RENSAR UT FUSK OCH FUKT

I Brf Lysbomben på Kungsholmen kan man fortfarande hitta 60 år gamla badrum i fullt fungerande originalskick. Huset som är byggt 1962 börjar bli till åren och en del vattenskador har uppstått. För att få reda på hur skicket på badrummen egentligen är fick Badrumsbesiktningar gå igenom husets alla badrum.

Det visade sig att badrummens skick var mycket sämre än vad man tidigare hade trott. De badrum som var helt i original från 60-talet hade klarat sig bra, de badrum som hade problem var de som hade renoverats ganska nyligen. Frågan om ett stambyte som hade diskuterats under den senaste perioden fick ny aktualitet.

Några år tidigare hade föreningen drabbats av en vattenskada i ett badrum och kontaktade Badrumsbesiktningar, berättar Ulf Hallius som har hand om ekonomin i Brf Lysbomben. Badrumsbesiktningar fick sedan i uppgift att inventera de 210 badrummen som finns i huset och styrelsen fick en rapport som de hade som underlag när de gick vidare i processen.

Hur har resultatet av BRF-inventeringen hjälpt föreningen och styrelsens arbete?

Vi har fått en helhetsbild, en aktuell lista på hur allting ser ut. Utifrån rapporten fick varje boende ett dokument som beskrev skicket på deras badrum. Det var utifrån denna rapport som vi bestämde oss för att alla badrum ska bytas ut, berättar Paula Thunberg Bertolone, ordförande i Brf Lysbomben.

Varför besiktigar ni alla badrum och kök under tiden som de renoveras?

För vår del är det väldigt viktigt att allting blir bra, vi är trötta på fuskbyggen och fuktskador. Badrumsbesiktningar har nu i uppdrag att kontrollera alla hantverkare och säkerställa att kök- och badrumsrenoveringarna utförs korrekt genom alla steg.



Dessa besiktningar är viktiga då allt inte går att syna av när arbetet är färdigställt.

Vad ser ni för fördelar med BRF-paketet?

Föreningen tänker långsiktigt och nu vet vi att alla badrum och kök som är gjorda på det här sättet är korrekt renoverade. Alla badrum och kök som ska renoveras ska besiktigas, punkt slut. Ingen ska kunna glida igenom så att den boende får ett fuskbygge och behöver renovera om. De boende får också ett papper på att allt är schyst som man kan visa upp för den nya köparen när man säljer. Vi tycker att detta är en väldigt bra tjänst, säger Paula Thunberg Bertolone.

Ser ni andra fördelar ni vill rekommendera till andra BRF:er?

Vi rekommenderar den här tryggheten, man får ett dokument på att allt är korrekt, vilket känns otroligt tryggt för oss i styrelsen. Det är viktigt att föreningen gör rätt från början, tar hjälp av proffs och att man inte tar några genvägar, säger hon.



Läs mer på www.badrumsbesiktningar.se/brf

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-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)
Upptagsmöte	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)



Öka säkerheten i din brf

Borätt Forum samlade säkerhetsexperten Dick Malmlund, områdespolisen Frank Carlsson och Richard Arvelius, ordförande i brf Luftskeppet till en diskussion kring hur bostadsrättsföreningar bäst ska skydda sig mot kriminalitet.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

En tidig morgon smäller det på en annars lugn gata på Södermalm. Porten och fasaden i en bostadsrättsförening får stora skador av en utplacerad bomb. Händelser som dessa väcker frågan vad bostadsrättsföreningar kan göra när våldet kommer närmare och polisen inte heller hinner utreda och klara upp de vardagliga brotten som stöld, vandalisering och ringa misshandel.

Säkerhetsexperten Dick Malmlund har många bostadsrättsföreningar som kunder. Högst på hans lista står att se till att rätt personer får tillträde till föreningen.

- Var noga med vilka som kommer in i styrelsen. Bedragare tar sig gärna

in i verksamheter där det finns värden, säger han.

- Det gäller också att vara noga med vilka som accepteras som nya medlemmar och som hyresgäster i fastigheten. Dick Malmlund förordar att man gör ordentliga bakgrundskollar:

- Man har rätt att titta på alla offentliga uppgifter hos exempelvis Skatteverket och Kronofogden.

Själva huset behöver också säkras. I samband med en gårdsrenovering satte brf Luftskeppet upp grindar som hindrar obehöriga att komma in i fastigheten.

- Vi hade en del problem med skadegörelse och folk som tog sig in i trapphuset för att sova, vardagliga saker, säger ordförande Richard Arvelius.

Frank Carlsson som arbetat som polis

i Järvaområdet under många år anser att det är viktigt att försvåra tillträde till källare, trapphus och tvättstugor.

- Att obehöriga kommer in ger en massa olust och otrygghet i vardagen. Det är bra med social kontroll och grannsamverkan, att man faktiskt har koll på vilka som har rätt vistas i fastigheten.

Dick Malmlunds recept är att ta bort alla nycklar och koder och utrusta de boende med personliga brickor som ger access till de utrymmen som de behöver ha tillträde till. Kameror i entrén som filmar alla som kommer och går är till stor hjälp när brott ska klaras upp.

- Poängen är att man bara tittar på filmerna om något har hänt, säger han. ■

När problemet är grannen som klagar

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ADOBESTOCK

Redaktionen fick ett brev från en styrelseledamot med en svår men ack så vanlig fråga: Kan man göra något åt en medlem som trakasserar en annan boende för allt möjligt?



Hon anklagar sina grannar men kan själv vara det största problemet. Foto: AdobeStock

"Denna person påstår att grannen hade fest från kl. 23 till tidig morgon. Att de slänger skräp på hennes balkong, barn som stör, musik spelas högt och att det pågår något skumt i lägenheten. Anklagelserna har pågått i många år.

Kvinnan bor under dem som hon anklagar. Jag som styrelseledamot har fått sms mail och telefonsamtal ibland på nätterna av denna arga kvinna. Jag har kontaktat de utsatta personerna. Enligt dem stämmer inget mer än att barnbarnen hälsar på och leker. Enligt mig harmlöst. Jag försökte prata med den arga kvinnan, lönlöst. Jag tyckte att hon skall sluta anklaga sina grannar."

Vi lät frågan gå vidare till Jonas Halvarsson som är socionom och arbetar med boendesociala frågor på företaget Grannfrid i Göteborg. Grannfrid arbetar med att lösa störningar och konflikter i flerfamiljshus för att om möjligt skapa bättre boendemiljö och för att undvika att människor förlorar sina lägenheter på grund av störande beteenden.

Jonas Halvarsson förordar att styrelsen arbetar systematiskt med störningsären-

den. Steg ett är att tala med personen som klagar. Kontrollera också om anklagelserna stämmer. Störs andra grannar av samma ljud? Nästa steg är att den som störs dokumenterar vad för slags ljud som de störs av och vid vilka tidpunkter. Detta ger styrelsen ett tydligt underlag att arbeta vidare med.

Det kan vara så att kvinnan som klagat inte mår bra och att detta påverkar hennes beteende. Ibland kan en begynnande demenssjukdom, psykisk sjukdom eller en felinställd hörapparat göra att man upplever ljud som inte finns. Har man anledning att tro detta bör man göra en orosanmälan till vård- och omsorgsförvaltningen, i bästa fall kan de erbjuda insatser som dämpar hennes beteende, säger Jonas Halvarsson.

Om man misstänker att den klagande personen inte har fog för sina klagomål är det viktigt att man förmår denne att vända sig direkt till styrelsen i stället för att hon ska ringa, messa eller ringa på hos den granne hon upplever som störande. Fortsätter hon att trakassera grannen trots att styrelsens utredning inte

visar på störningar från den anklagade parten, bör styrelsen skicka henne en anmodan om att vidta rättelse, med kopia till socialförvaltningen i kommunen. Då kopplas i regel socialtjänstens boendesekreterare in och tar kontakt med kvinnan för att förmå henne att upphöra med sitt beteende.

Märk väl att socialtjänstens och vårdens insatser är frivilliga och att det inte är säkert att personen vill ta emot hjälp. Vård och socialtjänst har också tystnadsplikt och kan därför inte informera styrelsen om vad som sker från deras sida.

En utväg är att styrelsen kontaktar damens anhöriga. En anhörig kan hjälpa henne att förstå allvaret i hennes beteende och förhoppningsvis få henne att ta emot stöd för att kunna bo kvar utan att trakassera, menar Jonas Halvarsson.

Blir det ingen förbättring kan styrelsen välja att driva ärendet mot förverkande av hennes bostadsrätt. Skall ett ärende drivas vidare är det viktigt att det finns noggrann dokumentation om vad som hänt och gjorts i ärendet, från styrelsens och de involverade parternas sida. ■

Nytt, äldre och äldst – så sköter vi om vår kära kåk

Kulturhus, nybygge, eller miljonprogram erbjuder helt olika problembilder, allt från tegelsjuka källarvalv till svårigheter att få byggentreprenörer att fixa de sista anmärkningarna efter slutbesiktning. Vi har talat med tre styrelser.

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

Brf The Village, Hammarby Sjästad.

De första medlemmarna flyttade in hösten 2019. Boendestyrelsen tog över från interimstyrelsen i april 2021.

Vilka är de tre största utmaningarna när det gäller fastigheten?

En stor utmaning har varit att få byggbolaget att efter 2,5 års-besiktningen åtgärda de fel som noterades.

Det har gått trögt att få kondensproblem i fönster åtgärdat delvis på grund av att byggbolaget inte förstått vad som orsakar problemet. Nu verkar det som om de hittat en lösning. Miljörummet är för litet. Det tog ett tag innan vi hittade en frekvens på tömningen som fungerade utan att de olika fraktionerna blev överfulla.

Hur arbetar styrelsen med underhållsplanen?

Underhållsplanen sträcker sig 80 år fram i tiden och är indelad i åtgärder på 1-10, 11-30, 31-60 och 61-80 års sikt. Den utgår från de rekommendationer om underhåll som byggentreprenaden givit. Den omfattar yttre underhåll med allt ifrån rensning av hängrännor till byte av balkonger och tätskikt och inre underhåll med målning av trappuppgångar, byte av postboxar och källarförrådsburar. VVS, VA och Kyl, stambyte och ventilation står med. Saker kopplade till el, hiss och styr och regler står också med. Även underhåll kopplat till utemiljön.



Brf The Village i Hammarby Sjästad är ett nytt och fräscht hus - men med vissa kondensproblem.

Hur tänker styrelsen när det gäller förändringar/moderniseringar som medlemmar vill göra i sina lägenheter? Exempel?

Styrelsens hållning är att tydligt informera att arbetet ska ske fackmannamässigt och inte får påverka fastigheten som hel-

het exempelvis ventilationen. Medlemmarna ska sedan återkoppla till styrelsen när förändringen gjorts.

Hur arbetar föreningen med energieffektivisering?

Utöver energispartips på vår hemsida har

vi inte jobbat aktivt med frågor kring energieffektivisering.

Hur arbetar föreningen med miljöförbättringar?

Föreningen har en stor grön och lummig gård som vi delar med vår systerförening. I upphandling av förvaltning av gården frågar vi leverantörerna hur de tänker kring hållbarhet och tar med detta i valet av leverantör.

Hur arbetar föreningen med digitalisering?

Under 2022 installerades laddstolpar för elbil vid samtliga parkeringsplatser i garaget.

Låsen till föreningens gemensamma utrymmen är digitala. Varje hushåll har tillgång till dem via sin nyckeltagg som även öppnar entrédörrarna.

Vi planerar att sätta upp digitala anslagstavlor i entréerna för att lätt få ut information till alla medlemmar.

Hur ser medlemmarnas engagemang ut?

Vi har arbetsgrupper för olika frågor som bredbandsavtal, offerter på balkonginglasning, fördelning av odlingslådor och liknande. Det finns också ett stort engagemang kring säkerhet och trygghet i föreningen.

Hamnskär 3, Farsta, Stockholms kommun Byggår 1958. Ordförande Karin Hernmark och styrelseledamot Cecilia Andersson.

Vilka är de tre största utmaningarna när det gäller fastigheten?

Vi tog över i styrelsen förra året efter en styrelse som gått på knäna under pandemin. Så mycket har handlat om att få grepp över var vi står. Av naturliga skäl, huset börjar ju bli gammalt, väntar flera stora investeringar, exempelvis ett stambyte.

Hur arbetar styrelsen med underhållsplan?

Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt, fram till 2072. Planen omfattar allt kring huset inifrån och ut, med grova uppskattningar på hur länge saker håller, när det gjordes sist och en del förklarande kommentarer kring vad vi kan skjuta på så att vi kan

prioritera. Tidigare styrelser har också följt en underhållsplan så vi ligger hyfsat till ekonomiskt. Även om föreningen tyvärr ägnade sig åt synder som betalningsfria månader på 80-talet.

Hur tänker styrelsen kring de moderniseringar som medlemmarna vill göra i sina lägenheter?

Vi tycker att det var skönt att lagen skärptes vid årsskiftet. Vi har reviderat stadgarna så att de är tydliga. Nu krävs det tillstånd annars blir det rättelse. Vissa medlemmar kan vara ganska kreativa, någon hade exempelvis installerat en tvättmaskin i hallen. Eftersom vi bytt undercentral måste vi byta ventiler på alla element. Då får vi ett bra tillfälle att kolla att det inte finns några ändringar som inte är tillåtna.

Hur arbetar föreningen med energieffektivisering?

Lampor ska bytas. Det finns bergvärme men pumpen gick sönder, vilket vi nu åtgärdat så att vi ska kunna köra den och inte bara använda el och fjärrvärme som nu. Vi la en hel del pengar på att undersöka möjligheten till solceller men kom sedan underfund med att taket inte skulle hålla för en sådan anläggning. Vi tittar på elstolpar.

Hur arbetar föreningen med miljöförbättringar?

Vi har styrt upp sophantering och återvinner 90 procent av vårt avfall samt satt igen garagens brunnar. Förut tvättades bilar i garaget, ingen tänkte på miljön då.

Hur arbetar föreningen med digitalisering?

Vår helt nya undercentral går att fjärrstyra och vi har taggar till soprum och porten. Men vi ser inte något akut behov av mer digitalisering. Men hemsida har vi!

Hur står det till med medlemmarnas engagemang?

Det pågår ett generationsskifte i huset och många är nya och inte helt insatta i vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening. Vi behöver ragga fler till styrelsen. Idag är vi bara fyra och skulle behöva vara sex. Det är mycket



Karin Hernmark är ordförande i brf Hamnskär 3 och trivs alldeles utmärkt i Farsta.



Ett kulturhus har sina särskilda utmaningar. Ett stort ansvar vilar på styrelsen.

jobb. Vi har möten varannan vecka och har en Messenger-grupp där vi skriver till varandra nästan varenda dag. Vilket gör att vi inte behöver spara allt till mötena.

Latona 4, Gamla Stan Stockholm

Byggår 1665. Åtta lägenheter.
Styrelseledamot Bernd Gyllensmed

Vilka är de tre största utmaningarna när det gäller fastigheten?

Underhåll, underhåll, underhåll!
Huset är byggt 1665, byggdes till med 2 nya våningar på 1700-talet och ”funkifierades” på 1930-talet med ganska dåliga material. Bostadsrättsföreningen bildades i slutet av 1900-talet. Grundproblematiken med en bostadsrättsförening är att man bor på bekostnad av framtidens bostadsrättsinnehavare om man inte har intresse av att göra större renoveringar. När det gäller gamla hus finns det också en regeldjungel att förhålla sig till.

Hur arbetar styrelsen med underhållsplan?

Historiskt har vi inte haft någon, men för ungefär 5 år sedan upprättade vi en

underhållsplan. Vi har genomfört ett stambyte, och renoverat källaren. Källarvalven hade drabbats av ”tegelsjuka” en kemisk process som på sikt riskerar att pulvrifiera teglet. Underhållsplanen ger föreningen en styrka gentemot banken när vi behöver låna. Vi amorterar också ordentligt för att ha låneutrymme när det krävs.

Hur tänker styrelsen kring de moderniseringar som medlemmarna vill göra i sina lägenheter?

Vi tillämpar principen frihet under ansvar. Lägenheterna har ju byggts om radikalt flera gånger under årens lopp. Det finns inte så mycket ursprungsdetaljer från 1665 kvar. Men vi är nogna med att renoveringar ska göras fackmannamässigt och besiktigas.

Hur arbetar föreningen med energieffektivisering?

Huset har fjärrvärme och tjocka tegelväggar som håller värmen länge. Vi är nogna med fönstren – när fönster har tjocka lager med målarfärg blir det glipor som läcker värme, så man måste skrapa bort gammal färg när man ska måla om. Då håller de tätt.

Hur arbetar föreningen med miljöförbättringar?

Vi har ingen gård men en takterrass med blommor.

Hur arbetar föreningen med digitalisering?

Ja, egentligen har vi en mix av gammal och ny teknik. Huset har självdrag, inga mekaniska fläktar, men samtidigt har vi digital koll på temperatur och fukt genom sensorer i lägenheterna. Men vi går också igenom huset regelbundet från källare till vind. Tittar, luktar och känner efter om allt verkar ok.

Hur står det till med medlemmarnas engagemang?

Huset har bara åtta lägenheter och bostadsrättsinnehavarna är livligt intresserade av husets välmåga. Styrelsen tar alla tillfällen till diskussioner när vi möts i trappan eller hissen. Däremot gillar vi inte långa mejlkonversationer. Allt är så mycket lättare att förklara om man kan visa på plats vad man menar. Eftersom vi för en ständig dialog är alla också välinformerade om vad som är i pipeline och vi kan genomföra saker snabbt om det behövs. ■



5 års
garanti
på arbete

Är ditt tak säkert?

Det ställs betydligt högre krav på taksäkerheten idag än för bara 15 år sedan. Är du osäker kring säkerheten på ditt tak, kontakta oss så kommer ut och gör en kontroll. Vi som arbetar på taken har kravet på oss att alltid vara förankrade, saknas det så får vi inte gå upp.

Ring 08-36 00 10 så berättar vi mer!



CC Plåt & Tak AB

Domnarvsgatan 5 16353 Spånga

Telefon: 08-36 00 10 info@ccplat.se

www.ccplat.se



KNIVVIGA SCENARIER



Den störande grannen, den olovliga andrahandsuthyraren eller den som lämnar soporna kvar utanför dörren till grannarnas förtret. Det är bara några av de ”kniviga scenarier” som kan tänkas dyka upp i en bostadsrättsförening. Borätt frågade tre styrelseordföranden om deras erfarenheter. Vad är det som upprör, irriterar och får de boende att gå man ur huse.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: DAVID MORO

Det handlar om livet i en förening, där de boende helst ska samsas, ta gemensamt ansvar, veta vem som är vem och åtminstone nicka igenkännande åt varandra. Hur ser det ut i verkligheten? Är det tyst på nätterna? Vem bor i lägenheten under egentligen? Eller grannens sopor som sprider en obehaglig odör i trappuppgången. Irritationerna kan bli många.

Vi börjar med den störande grannen – hur ska man gå till väga?

– Det viktigaste är att man dokumenterar alla störningar annars kommer man ingen vart. Om personen inte bättrar sig får man anlita någon som kan hjälpa till så man slipper fronta personen, säger ordförande Anki Beijer, Brf Ritlaget 3.

– Vi hade tidigare försökt bli av med en person, gett honom flera tillsägelser utan att det hjälpte, folk var rädda och ingen vågade vittna. Vi började med att dokumentera allt, kontaktade en advokat som i sin tur skickade en anmodan till

mannen om att han skulle upphöra med sina beteenden vilket han inte gjorde. Då gick vi vidare till hyresnämnden, efter att vi hade sagt upp honom, och till slut lyckades vi och hans hyresrätt förverkades.

Ordförande Kent M Andersson,

Gåshaga Pirar 5, håller med om att dokumentationen är viktig när det gäller att exempelvis avhysa en störande person och inte förlita sig på att ”man kan allt själv”.

– Styrelser byts ut. Hur många styrelser har man inte haft under 10 år? Ett antal och då kan dokumentation försvinna. Tro inte att du kan allt själv, ta i stället hjälp av en jurist för att komma vidare man kan inte bara ”sitta och tycka till”, menar han.

– Jag brukar rekommendera att knacka på dörren och säga att ni blir störda. Vi hade en tjej som lånade ut sin lägenhet i vilken det festades i fram till kl. fem på morgonen. Grannarna blev jättestörda. Jag plingade under morgonen

därpå och möttes av en helt oförstående kille som inte alls förstod att de hade stört grannarna. Då skickade vi en anmodan till lägenhetsinnehavaren och hon blev förskräckt, ursäktade sig och lovade att det inte skulle upprepas. Det löste sig, berättar ordförande Caroline Silverudd Lundbom, Brf Mallen 9.

Alla är överens om att ”störande grannar” är ett ganska vanligt problem. I Brf Ritlaget 3 bor både hyresgäster och bostadsrättsägare.

– En del börjar bli till åren, en del kan inte klara sig själva, en del röker mycket, jag har gjort en del orosanmälningar till Stadsdelsnämnden av den enkla anledningen att det någon som inte mår bra och behöver hjälp. Det kan inte vara en bostadsrättsförenings ansvar att fixa det utan det måste vara samhället, säger Caroline.

– Det är lättare att bli av med en bostadsrättsinnehavare än en hyresgäst, de faller inte under hyreslagen. Att bli av med hyresgäster är i princip omöjligt,



säger Anki.

Kent hade problem med hissen i fastigheten – det handlade om skadegörelse. Han menar att man ska akta sig för att kollektivt bestraffa alla boende i huset.

– Hissen förstördes men vi gjorde fel när vi satte upp plakat med typ ”skärper”! Och många reagerade med ”jag har inte gjort någonting”. De uppmanade oss att ”gå till den skyldige om ni vet vem det är”. Det var många som kände sig kränkta den gången.

Olovlig andrahandsuthyrning har de alla erfarenhet av. Personen som ständigt hyr ut sin bostad utan att fråga styrelsen om lov. Ibland flera gånger. En palett av olika personer går in och ut genom andrahandsuthyrarens dörr.

– Knacka på, uppmanar Anki, minst två gånger i veckan och dokumentera att personen aldrig är där.

– Vi hade en person som köpte en lägenhet i syfte att hyra ut den, någon ramlade ner från balkongen, en annan bröt armen men till slut sålde han bostaden men förstod inte varför han inte fick

hyra ut den ”utan lov”, berättar Caroline.

– De ska förstå att de gör fel. Där jag bodde tidigare sa jag till ägaren ”hyr du ut lägenheten utan lov igen så tar vi den” vi vet att du inte bor här och då upphörde andrahandsuthyrningen, berättar Kent.

Caroline menar att styrelsen inte har ”sagt nej” till någon som vill hyra ut i andra hand under ett år om det exempelvis handlar om att man vill prova samboförhållande, studier eller jobb på annan ort.

– Däremot har vi sagt ”nej” när det börjar bli alltför lång tid. Vi hade ett par som bodde i Spanien och ville ha lägenheten när de flyttar tillbaka till Sverige men när det pågått i mer än tre år ifrågasatte styrelsen om de överhuvudtaget hade planer på att flytta tillbaka. Då blev de arga och valde att sälja i stället.

”

Det är lättare att bli av med en bostadsrättsinnehavare än en hyresgäst”

Ni verkar alla ha ett relativt liberalt förhållningssätt till andrahandsuthyrning?

– Absolut men vi följer alla hyresnämndens rekommendationer. Det gäller att inte tillåta någon att hyra ut längre än två år, säger Anki.

– Vi har ett problem nu och det är en tjej som vill hyra ut har ansökt och fått tillstånd att hyra ut i ett år men hon har hyrt ut tidigare flera gånger, rest och varit borta ett par månader. Nu har hon kommit in på en treårig utbildning och ser framför sig att hon ska hyra ut



Knacka på minst två gånger i veckan och dokumentera att personen aldrig är där."

lägenheten i tre år. Det är inte självklart att hon får, säger Caroline.

Anki redovisar ett annat exempel, där mannen hyrde ut sin bostadsrätt från första stund eftersom han fick jobb utomlands. Han frågade om lov att hyra ut ännu en gång.

– Han fick inte hyra ut igen men han vände sig till hyresnämnden och fick rätt. Han köpte lägenheten för fyra år sedan men har aldrig bott där.

Sopor som sorteras fel eller luktar illa brukar också vara ett problem i en förening.

– Om soporna står i trapphuset en längre tid börjar det lukta både det ena och andra. Jag säger åt grannarna att de ska knacka på dörren och be dem ta in soporna i lägenheten i stället tills de bestämmer sig för att slänga dem där de ska slängas, säger Kent. Vi har ett kollektivt ansvar att säga åt varandra. En del tycker det är jobbigt men annars blir soporna stående.

– Vi har gått över till matavfallssortering men många slänger mer i restavfallet än vad man ska göra, som kartonger och tidningar. En del grannar har noterat ICA-kortets nummer och så ser man vilken lägenhet det handlar om. Då har man gått upp med papperskassarna och ställt dem utanför dörren, säger Caroline.

– Jag tar ett kort på skräpet och säger att det kommer en faktura på 1500 kr för det är vad det kostar att ta bort det



Tre erfarna ordföranden: Caroline Silverudd Lundbom, Anki Beijer och Kent Andersson.

alternativt att man tar bort det själv. Det är effektivt kan jag lova, säger Anki.

– Vi har problem med att man lägger kartonger i pappersinsamlingen i stället för kartonginsamlingen. En del glömmer att ta bort namnslappen på kartongen och då har vi en del energiska människor

i föreningen som ställer kartongen utanför "rätt dörr".

– De flesta sköter sig väldigt bra och ofta är det inga problem alls, numera luktar det gott till och med i soprummet, avslutar Kent och ser nöjd ut. ■

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**

K | **KOMPETENS**
PLÅTSLAGERI

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



David Frykman, VD



Här blir avfall el och värme

För att hitta till Kraftvärmeverket Högdalen styr vi mot den höga skorstenen med en liten vit rökplym på toppen. Mer än 800 000 stockholmare är anslutna till fjärrvärme. Praktiskt, effektivt men också mystiskt – vi blev sugna att ta reda på hur det går till.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: DAVID MORO

Krister Elblaus är underhållsingenjör på Högdalen. Han berättar att ett kraftvärmeverk producerar både värme och el och att Högdalenverket eldas med avfall av olika slag. Det är hushållssopor, byggavfall, avfall från kontor och andra verksamheter, blött och torrt.

Så leder han oss in i en gigantisk labyrint av korridorer och trappor. Det märks

att anläggningen byggts ut några gånger sedan den togs i bruk 1969.

Första stoppet kallas Bunkern. En 33 meter hög och 66 meter lång betongbasäng där sopbilar tömmer sitt innehåll. Cirka 700 000 ton per år blir det. Stora kranar lyfter upp och blandar soporna för att de ska bli jämnt fuktiga och få samma värmevärde innan de hålls ner i

en stor tratt. Under den finns ett matarbord som matar in avfallet i pannan.

Ungefär 20 procent av allt som förbränns är plast. Det ger stora koldioxidutsläpp. Därför är det viktigt att sortera ut plast och andra fossila produkter och lämna till materialåtervinning, säger Daniel Löfstedt, som är presschef på Stockholm Exergi.

Han framhåller att energiföretaget

fallet me

jobbar mycket för att främja ett mer cirkulärt tänk. På sikt bör bara det avfall som inte kan materialåtervinnas, exempelvis på grund av att det innehåller gifter hamna i Bunkern. Då kommer man behöva elda med annat, men det ser man inte som något bekymmer.

En vindlande gång leder oss till pannrummet. Det är varmt och luktar lite som en dåligt rengjord grill. Ingen som är höjdrädd, frågar Kristoffer Elblaus, innan vi kliver ner för en lång trappa.

Själva pannan är ungefär 40 meter hög och därinne brinner det livligt – en värme på nästan tusen grader. Här börjar den magiska omvandlingen från brinnande sopor till husvärme och el. I pannans väggar finns det vatten som förångas och driver turbiner. Vi kliver uppåt igen och

kommer till ett bullrigt rum där det står en trotjänare, generatorm G1, som stadigt och tryggt levererat värme och el sedan 1969. I utrymmet under sitter kondensorn som konverterar den sista energin ur ångan till fjärrvärme.

Fjärrvärmen distribueras ut genom rör till varje ansluten fastighet. I rören cirkulerar vatten som är mellan 80 och 115 grader. Vattnet är grönfärgat så att man snabbt ska kunna hitta läckor, och det är samma vatten som cirkulerar år efter år. Alla anslutna hus har en undercentral där fjärrvärmevattnet ansluter till husets interna värmesystem.

När vattnet avgett sin värme i huset cirkulerar det tillbaka till värmeverket. Det håller då en temperatur på 40–50 grader. Det värms snabbt upp till 80

grader och börjar sin resa igen.

– Högdalenverket producerar både el och värme och är konstruerat så att det går att anpassa produktionen efter behov. Ibland producerar vi mer värme, men om elbrist hotar kan man ställa om till mer elproduktion, berättar Daniel Löfstedt.

Han betonar att det är viktigt för Stockholm att det finns en flexibel lokal elproduktion, det minskar sårbarheten vid toppar. Utanför huset står en stor ackumulatortank. Den är till för att behövsanpassa leveransen.

Högdalensverket går stadigt dygnet runt, men på natten är behoven mindre. Då ackumuleras en del av den värme som producerats under natten och distribueras på morgonen när alla ska duscha, säger Kristoffer Elblaus.



En redig brasa. Det är nästan 1000 grader varmt därinne.

Den som levde i Stockholm på 1950- och 60-talen, innan fjärrvärmenätet byggdes ut, kan minnas den lite klubbiga känslan i gatumiljön. Sotgråa fasader, ledstänger och trappor med en tunn hinna av partiklar från kol, olje- och kokseldning. Helt naturligt eftersom det fanns ett pannrum i varje hus och rökgasreningen var minst sagt bristfällig.

Fjärrvärmen förbättrade luftkvaliteten i Stockholm drastiskt, säger Daniel Löfstedt, inte utan en viss stolthet i rösten.

Man kan hävda att fjärrvärmen också löste sophanteringsproblemet i den

växande staden eftersom man eldade upp avfallet i stället för att lägga det i deponi. Deponier är sedan många år förbjudna. Därmed inte sagt att sopeldning är den bästa lösningen på sikt. Han återkommer till frågan om återvinning:

– Vi har deltagit i olika projekt med fastighetsägare för att uppmuntra till mer källsortering. Det viktigt att vi alla aktörer – från dem som ansvarar för soprummen vid hushållen och hämtar avfallet till oss som tar hand om avfallet – bidrar för att öka materialåtervinningen.



Krister Elblaus, underhållsingenjör på Högdalsverket.



Sopförbränning genererar en hel del rök. På Högdalensverket är rökgasreningssystemet nästan lika stort som själva kraftvärmeverket. Men koldioxiden kommer man inte åt här. Därför är det extra angeläget att skilja ut plasten ur hushållsoporna. Försök med koldioxidinfångning pågår på Stockholm Exergis anläggning i Värtan, men en snabbare väg är förstås att minska på den mängd plast som förbränns. ■

Generatoren G1 har levererat el och värme sedan 1969.

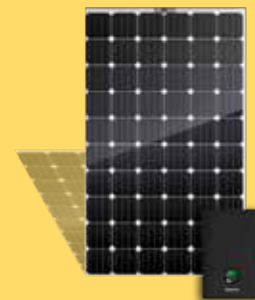


Fastighetslån till bostadsrättsföreningar.

SoliFast erbjuder konkurrenskraftiga lån till
bostadsrättsföreningar.
Inga överraskningar, bara lägre ränta.

Vi levererar långsiktiga energilösningar till bostadsrättsföreningar

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



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



FRIENDLY POWER

Brf:ens historia och framtid

Vilken roll har bostadsrättsföreningen spelat på den svenska bostadsmarknaden under de dryga 90 år den funnits? Jan Jörnmark, docent i ekonomisk historia, berättar bostadsrättsföreningens intressanta men ganska okända historia. Bonnie Simms, med 10 års erfarenhet som ordförande i en större brf fick frågan om vilka utmaningar som väntar.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

1930 kom den första bostadsrättslagen. Jan Jörnmark förklarar att boendeformen redan fanns på plats betydligt tidigare. En av orsakerna stavas hyresreglering. Genom att bilda en bostadsförening kunde man kringgå den första hyresregleringen 1917 – 1923.

– Det fanns bostadskooperativ som var ekonomiska föreningar, exempelvis HSB, men det behövdes en tydligare lagstiftning kring dessa. Detta ledde fram till bostadsrättslagen.

Hoppar vi fram ett drygt decennium landar vi mitt i det andra världskriget. Svenska staten såg åter ett behov av att reglera hyresmarknaden.

– När hyresregleringen kom 1942 visste staten att precis som vid den förra hyresregleringen fanns det en möjlighet att kringgå regleringen genom att ombilda till bostadsrättsförening. Detta ville regeringen förhindra och införde därför en prisreglering på bostadsrätter, berättar han.

Den nya bostadsrättskontrollagen innebar att överlåtelsepriserna inte längre var fria. Priserna sattes i stadgarna, en HSB lägenhet gick för 10 000 kronor, punkt slut.

– Det fanns inget egentligt incitament till att ombilda vilket självklart medförde att ombildningar avstannade, säger han.

Från 1942 till slutet på 60-talet var i princip hela den svenska bostadsmarknaden reglerad genom hyresregle-



Det är ingen tvekan om att brf:erna räddade innerstäderna i Sverige, menar Jan Jörnmark, docent i ekonomisk historia. Foto: Mats Edman



Befolkningen i Stockholms stadskärna halverades mellan 1942 och 1980. Vy över kvarteret Gripen i gamla Klara med de nybyggda Hötorgsskraporna i bakgrunden, tagen 1962 Klarabergsgatan. Upphov: Okänd. Stockholmskällan/Stockholms stadsarkiv.

ringen, bostadsrättskontrollagen samt en priskontroll på överlåtelser av villor med statliga lån. Situationen blev till slut ohållbar. Prisregleringen hade haft en väldigt negativ inverkan på svenska innerstäder. När lagen om prisreglering försvinner 1969 börjar ombildningarna direkt.

– Det är ingen tvekan om att brf:erna räddade innerstäderna i Sverige, menar Jan Jörnmark. Både Stockholms och Göteborgs innerstäder hade tappat runt halva sin befolkning under perioden 1942 – 1980. Största åldersgruppen i Stockholms innerstad 1980 var pensionärer. Hyrorna var fantastiskt låga, men samtidigt var husen knappt underhållna sedan 40-talet. Bruksvärdet skapade inga förutsättningar för reinvesteringar och underhåll.

I stället får vi en ombildningsboom i början på 80-talet. Fler vill bo i innerstaden och här finns det ett sätt att ta sig runt regleringar. Redan i mitten på 80-talet är städer heta igen.

– Tanken med avregleringen 1969 var ju att även hyresmarknaden skulle avregleras men så blev det inte. Men 1993 tas alla subventioner bort och detta påverkar ju både produktion av hyresrätter och villor som inte längre kan få subventionerade lån.

Det blev startskottet för byggboomen av nya bostadsrätter. Nu slår bostadsrätterna igenom på allvar.

– Regeringen Bildt drev igenom att det bara krävdes 51 procent majoritet för få köpa ut hyresrätter mellan 1991 - 2002, vilket drev på ombildningen. Bruksvärdet styrde priserna vilket gav en stor rabatt i förhållande till det verkliga värdet.

Jan Jörnmark köpte och sålde flera lägenheter under 1990-talet och början på 2000-talet. Det var väldigt lönsamt. Han upptäckte också att det gick att göra om lägenheterna till något mycket bättre.

– Det var fruktansvärt roligt att återställa dessa lägenheter till det de hade varit 100 år tidigare.

Idag är det ”bara” hyresmarknaden som är reglerad i Sverige. Jan Jörnmark tror inte att bostadsmarknaden kommer att bli avreglerad.

– 60 procent av alla äger sin bostad, de är nöjda, 30 procent bor hyfsat billigt i gamla bruksvärdesreglerade lägenheter. De är också rätt nöjda. Till sist har du 10 procent som är outsiders och som inte är nöjda. Varje frö till förändring riskerar uppröra de 90 procent som är nöjda. Så makthavarna sitter stilla i båten.

På frågan om bostadsrätternas fortsatta betydelse anser han att brf-konceptet även framöver kommer att vara ytterst bärkraftigt. Det blir tuffare med högre räntor och kostnader och det kräver att medlemmarna tar ansvar:

– Läcker taken så måste vi vara beredda att gå upp på taket själva och titta efter. Gör du det så får du betalt eftersom du bor med en avgift som är mycket lägre än en hyra.



Dagens nya utmaningar innebär ökade krav på både styrelser och medlemmar"

Bonnie Simms var ordförande för Brf Näckrosen med 520 lägenheter under tio år och efter det föreningens administrativa förvaltare. Hon menar att dagens nya utmaningar innebär ökade krav både på styrelser och föreningens medlemmar. Hon anser också att det bör ställas högre krav på förvaltare.

När jag ber henne ta tempen på bostadsrättsföreningen som företeelse idag anser hon att hela föreningsbegreppet som sådant har urholkats. Det är helt enkelt inte så många föreningar och då talar hon inte bara om brf:er, som står för det ursprungliga i meningen förening.

– Alltför många medlemmar förstår inte vad en förening innebär. Är man med i en förening har man lika mycket ansvar som grannen. Du är helt enkelt föreningen. Att man sedan väljer en ordförande och styrelse handlar ju om att korta och effektivisera beslutsprocessen samt möta kraven från bland andra Bolagsverket.

– Det är oroande att hela detta stora fastighetsbestånd som Sveriges alla brf:er utgör drivs alltmer av människor i styrelserna som inte har nödvändig kunskap att driva ett fastighetsbolag, säger hon.

Mycket av ansvaret faller då på förvaltarna samtidigt som det inte finns någon kvalitetsstämpel på dem. Jurister och fastighetsmäklare är certifierade och legitimerade, har förbund som har koll på dem. Förvaltare har ingenting sådant.

– Jag försökte vid ett tillfälle att få till en revision på en förvaltare, det var ingen som ville åta sig detta, berättar hon. Hon berättar om hur brf



En stor utmaning för styrelsen är att förklara varför man gör saker eller kanske framför allt inte gör vissa saker. Foto: Adobe Stock

Näckrosen bytte teknisk förvaltare och plötsligt sjönk kostnaden för glödlampor med mer än 60 procent. Hon menar att avtalen kan vara otydliga.

– Och vem kontrollerar att de gör det de ska göra med kvalitet och inom regler och förordningar? Vår revisor gjorde klart att det inte var hans ansvar, utan helt och hållet styrelsens ansvar. Och vad händer om det kommer in folk i styrelsen utan kunskaper som ber förvaltaren att sakgranska alla fakturor så att vi sedan kan attestera dem, vem kollar förvaltaren?

Bonnie Simms menar att en väg att gå är att ställa krav i bostadsrättslagen på vissa grundläggande kompetenser i styrelsen men också att utbildningen ska erbjudas styrelsen och bekostas av föreningen.

– En utbildning skulle nog också locka fler till att vara med. Man skulle få grundläggande kunskaper för att kunna ta hand om ett bostadsbolag som vilken styrelse som helst.

Alternativet att hyra in professionella styrelsemedlemmar menar hon inte fungerar av den anledningen att det inte finns någon möjlighet för dem att axla fullt ansvar och agera som huvudman

för föreningen. I nuläget kan de bara agera som rådgivare. Det kommer att krävas deltagande från föreningens sida, att föreningen utser egna styrelsemedlemmar som kan följa och se hur proffsstyrelsen och förvaltaren resonerar, tänker och agerar, att det finns en förankring i föreningen.

– En av våra största utmaningar under mina år var information, att förklara varför vi gjorde saker eller kanske framför allt inte gjorde vissa saker. Medlemmar måste också undervisas om hur saker och ting hänger ihop. Ett problem är t ex att man inte kan neka någon medlemskap i föreningen, självklart ska man inte kunna neka hur som helst, men idag är den möjligheten obefintlig.

– Men, avslutningsvis, viktigast är att det skapas någon form av kontrollorgan på förvaltarna. Lekmännen i styrelserna är helt i deras händer. Självklart finns det många bra och duktiga styrelser som gör ett bra jobb, men man sköter inte en förening på 500 lägenheter på kvällstid. Fler måste till för att jobbet ska bli gjort.

– Ett nytt tufft landskap ställer helt nya krav på styrelser, medlemmar och förvaltare, för många har det varit en förhållandevis enkel resa de sista 10 – 20 åren, avslutar Bonnie Simms. ■

LARMA PÅ OCH KOPPLA AV.

Passera hjälper dagligen bostadsrättsföreningar med elektroniska och mekaniska låssystem, dörrautomatik, inbrottslarm, passersystem, porttelefoni, tvättstugebokning och till och med kameraövervakning. Ja, all teknisk säkerhet som du behöver hjälp med. Dessutom står vi för rådgivning, installation, underhåll, jour och utbildning. Vi ger föreningen kontroll samtidigt som vi tar bort den där känslan av att vara misstänksam, orolig eller rädd. Det ena har en attraktiv prislapp, det andra är ovärderligt. Välj det trygga och enkla – för säkerhets skull.

Världens chans för växter och djur

Planterade gårdar bildar gröna korridorer i våra städer och samhällen som säkrar överlevnaden för insekter och fåglar och bidrar till bättre luft och livskvalitet för de som bor och vistas i staden.



” 80 procent av allt som odlas i jordbruket är beroende av pollinerare ”

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: DAGMAR FORNE OCH SOFIA EWERLÖF

Sofia Ewerlöf är trädgårdsdesigner med särskild inriktning på biologisk mångfald. Vi ses innan vinterns sista snötäcke smält bort. Hennes trädgård är fortfarande i vila. Men aktiviteten vid skrivbordet är hög. Flera gårdsprojekt för olika uppdragsgivare planeras. När hon startade sitt första företag tillsammans med en kollega för ett par år sedan var beställarna mest inriktade på att få till en snygg och lättkött trädgård.

– Idag är det många fler som frågar efter en design som främjar djurlivet.

Insikten om att biologisk mångfald är ett överlevnadsvillkor för både människor och djur har börjat slå rot, säger hon.

Det är utgångspunkten när hon nu startar ett nytt företag, Artrica. Hon förklarar att bostadsrättsföreningar har stora möjligheter att bidra positivt till både djurliv och klimat. Pedagogiskt börjar hon uppifrån, med träden:

– Träden är skydd, mat och boplatser åt mängder av olika insekter och fåglar. Sverige har ungefär 40 inhemska trädarter. Varje art är värd åt mängder av insekter som är helt anpassade efter trädartern. En ek har ungefär 1000 insektsarter, björken och granen har omkring 800 var. Insekterna är också mat åt fåglar.

Träden gör också flera andra viktiga ekosystemtjänster. De ger skugga, fotosyntesen i de gröna bladen producerar syre och när de faller på hösten och mulnar bildar de ny jord. Ett steg ner, under trädet, ger buskar skydd och mat för fåglar och andra djur.

– Buskarna är fina rumsskapare. På en gård vill man gärna ha trevliga platser

där man kan dra sig tillbaka, vara lite skyddad.

Sofia Ewerlöf är ingen stor vän av välansade gräsmattor. Hellre lite tufsiga ytor med blommor och långt gräs.

– Att ta hand om pollinerare, humlor och bin av olika slag är en överlevnadsfråga. 80 procent av allt som odlas i jordbruket är beroende av pollinerare, säger hon.

Det är därför viktigt att plantera en stor variation av både träd, buskar och blommor som ger nektar från tidig vår till långt in på hösten. Blommorna ska också vara olika sinsemellan eftersom insekternas ansikten är olika. Humlorna med sina långa tungor gillar djupa blommor som salvia och blåklocka medan många bin tycker om flatare blommor, nyponros eller ringblomma.

Mångfaldstanken gäller också jorden som allt växer i.

En frisk jord har ungefär 500 maskar per kubikmeter och det kryllar av mikroorganismer och bakterier. De matas med fallna löv och andra multnande växtdelar.

– Städa inte bort löven – de är guld! Maskarna äter dem, bajsar och gräver långa gångar. På så vis hålls jorden lucker.

Det förändrade klimatet med milda vintrar gör att det mer sällan bildas ett tjockt skyddande snölager. Ett lövtäcke har också isolerande effekt, dessutom pågår aktiviteten i jorden under en längre



Sofia Ewerlöf ägnar mycket tid åt att föreläsa om vikten av biologisk mångfald, men hon älskar också att arbeta med fingrarna i jorden.

period när det får ett isolerande lövtäcke. En annan ekosystemtjänst som den gröna gården gör är att den tar hand om vatten. Numera är skyfall och torrperioder allt vanligare. En naken gård suger inte upp vattnet, utan det rinner undan där det kan – inte sällan ner i källaren.

– Träd suger upp mycket vatten.

Finns det träd bör man vara rädd om dem, det tar en generation för ett träd att bli stort, säger hon. Men även om utgångspunkten är en hård asfalterad gård går det fort få den att grönska. Kostnaderna behöver inte bli särskilt höga, och man ser en snabb positiv förändring med exempelvis fler pollinerare och småfåglar.

– När bostadsrättsföreningar gör om sina gårdar blir det ofta ett stort engagemang i huset. Jag brukar involvera medlemmarna, bli inbjuden att prata på ett möte och berätta om vikten av biologisk mångfald. Medlemmarna är ofta med när gården planteras och jag ger råd om vattning och gödsel. Det är bra att alla vet tanken med de växter som planteras. Jag har märkt att det ger en stolthet hos medlemmarna i föreningen. ■



Murarmästaren tror på framtiden

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

Vi möts på Klara kyrkogård i snöglöpp en av de sista vinterdagarna. Murarmästare Tomas Lööv vill visa det nyss avslutade projektet – ett litet gravkor som omsorgsfullt restaurerats med traditionella metoder.

Putsen lyser mjukt gul, de gråa stenpelarna och fundamenten är målade med blank linoljefärg. Ett antal hantverksdiscipliner har varit involverade i projektet: murare, stenhuggare, målare, plåtslagare och förgyllare.

Tomas Lööv har 34 år i yrket och är Stockholms enda aktiva murarmästare. Han fick sitt mästarbrev 2012, efter en process som tagit flera år.

– Jag har arbetat nästan hela mitt yrkesliv med renoveringar av äldre byggnader och fått en allt större respekt och ödmjukhet inför hantverksskickligheten som krävs för att hantera de traditionella materialen. Därför kom jag också att intressera mig för murarskråets historia, berättar han.

Att ta sitt mästarbrev verkar vara ett naturligt steg. Haken var att något mästarbrev inte utfärdats på mer än 40 år. Branschorganisationen Mur och Putsföretagen hade inga rutiner på plats. Han fick ringa och tjata under ett par år och hjälpte faktiskt till att skapa en struktur.



– Mästarprov har både en teoridel och en praktisk del. Man ska både bevisa att man är en skickad företagare och att man har hantverkskunnandet. När jag hade avlagt mitt mästarprov var det flera som följde efter, så i dag finns det 9–10 murarmästare i landet.

Tomas Lööv började som lärling direkt efter att ha gått ut bygg- och anläggning på gymnasiet och började 1996 på Puts och Plattsättning, där han numera är delägare. Företaget har cirka 30 anställda. Många har börjat som lärlingar och blivit kvar. Personalomsättningen är låg. Viktigt, eftersom det tar minst 10 år att bli en skicklig murare enligt Tomas.

– Vi tar emot alla som vill bli lärlingar direkt från skolan. Men tråkigt nog har många skolor lagt ner byggutbildningar-

na eftersom de är dyra och har få sökande. Nu ser vi en oroande kompetensbrist inom de flesta hantverksyrken, säger han.

Han vill utmana den generella synen på hantverkare som några allmänna fixare som inte har särskilt mycket skolning:

– Jag tycker att det är viktigt att hålla på skråna. Elektriker, rörmokare, snickare, betongarbetare, murare, målare – alla behöver djupa kunskaper och man har faktiskt en skyldighet att förkovra sig inom sitt gebit. Det är så man bygger en yrkes stolthet, säger han.

”

Man har faktiskt en skyldighet att förkovra sig inom sitt gebit.”

Han talar smått lyriskt om materialet, puts och tegel, färgsättning och de traditionella verktygen. Han visar en bild från Stadsmuseets utställning om bygget av Stadshuset.

– Vi använder samma slags verktyg i dag.

Många av firmans kunder är bostadsrättsföreningar i äldre hus och fastighetsägare med ett kulturhistoriskt fastighetsbestånd. De är måna om att ta hand om sin fastighet. Styrelsen består ofta av lekmän och ofta kan gamla hus som moderniserats i omgångar bjuda på överraskningar.

Han framhåller vikten av att det görs en noggrann projektering och att föreningen anlitar projektledare som verkligen kan ge entreprenören ett så korrekt underlag som möjligt för att minimera risken för överraskningar under projektets gång.

Sedan gäller det att få in rätt typ av personer i arbetet.

– Det krävs ju oftast olika specialiserade hantverkare så det är naturligt att anlita underentreprenörer, säger han och förklarar att företaget regelbundet samarbetar med ett litet antal firmor. Man känner varandra och har väl fungerande rutiner.

Ett mörkt moln för framtiden är den tidigare omtalade kompetensbristen. Men Tomas Lööv är ganska optimistisk ändå. Han tror att många ungdomar framöver kommer att vilja satsa på ett praktiskt yrke där man kan få ett välbetalt jobb direkt efter skolan eftersom behoven är stora.

– Unga vill tjäna pengar, bli självständiga och flytta hemifrån. ■



Det Lyckmanska gravkoret på Klara Kyrkogård har återfått sin forna glans. Tomas Lööv visar välgjorda detaljer.

Det moderna måleriföretaget med tradition



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

- Trapphusmålning
- Trapphusreovering
- Fasadmålning
- Fönsterreovering
- Lägenhetsmålning
- Totalentreprenad

info@olofssonsmaleri.se
www.olofssonsmaleri.se

Tel: 08-87 40 70 alt. 070-717 18 73



olofssons
MÅLERI

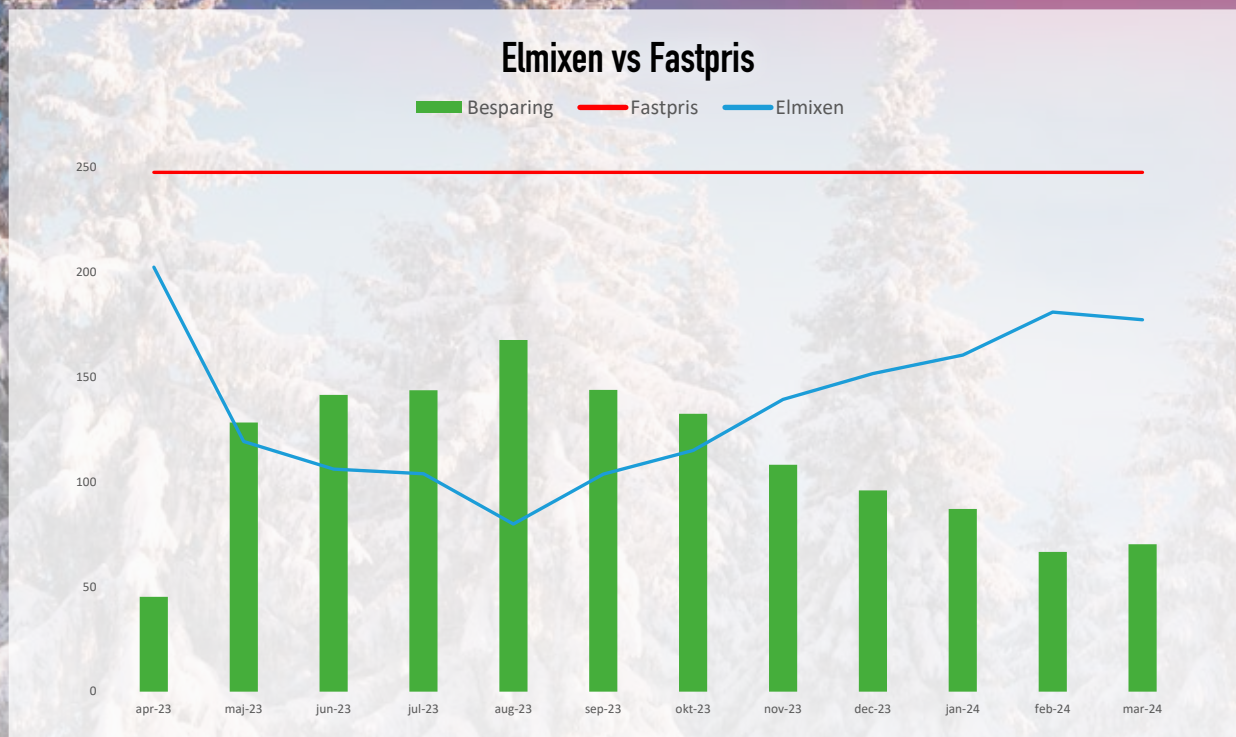
Sveriges smartaste elavtal

- 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 248 öre/kWh eller en prissäkring för 137 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



Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

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

Fråga 1: Vad stämmer angående bostadsrättsföreningens uppbyggnad?

- A. Föreningens styrelse kan själva ta alla beslut som har med föreningen att göra, så länge de är firmatecknare.
- B. Föreningen är demokratiskt uppbyggd där föreningsstämman är det högst beslutande organet.
- C. Enstaka medlemmar i föreningen kan få utslagsröst om de har störst insatsandel i föreningen.

Fråga 2: Vilket av följande behöver inte anges i föreningens stadgar?

- A. Vilka ärenden som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma.
- B. Hur kallelser till föreningsstämma ska lämnas till medlemmarna.
- C. Hur länge en föreningsstämma ska pågå.

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

- A. När så många nya bostadsrätter upplåts att det förändrar föreningens ekonomi.
- B. Varje gång föreningen upplåter en ny bostadsrätt, oavsett hur många som upplåts och storlek på föreningen.
- C. När en förening funnits och varit aktiv i 50 år.

Fråga 4: Vad är sant om uthyrning av bostadsrättslägenheten?

- A. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen ha inneboende.
- B. Bostadsrättshavare får utan tillstånd av styrelsen hyra ut sin lägenhet hur man vill.
- C. Bostadsrättshavare får aldrig hyra ut sin lägenhet.

Fråga 5: Vilken typ av bostadsrättsförening behöver inte upprätta en årsredovisning?

- A. Små föreningar upp till 10 bostadsrättslägenheter.
- B. Vilande föreningar som bildats i syfte att köpa sin fastighet i en ombildning.
- C. Ingen är undantagen, alla bostadsrättsföreningar måste göra en årsredovisning varje år.

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

- A. Genom att läsa föreningens stadgar.
- B. Genom att läsa Bostadsrättslagen och annan relevant lagtext.
- C. Alla föreningar har samma fördelning av underhållsansvaret, har man en gång varit bostadsrättshavare så kan man räkna med att samma regler gäller i andra föreningar.

Fråga 7: Vilket av följande är felaktigt angående GDPR?

- A. Någon i styrelsen ska vara personuppgiftsansvarig.
- B. Bostadsrättsföreningen får inte skicka personuppgifter när de lämnar kontrolluppgift till Skatteverket.
- C. Bostadsrättsföreningen ska informera medlemmarna om vilka uppgifter som registreras och hur de används.



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



Roslagens Hiss ab

NH NORDISK
HISS AB

NH NORDISK HISS
I VÄRMLAND AB

VINGA
HISS

Uppsala
Lyftservice AB

Östgöta
Portservice



ERIC RUBENSON

Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadeförmedlare på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för mer än 1 700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar mellan 1990 och 2003.

Kontakt: info@borattforum.se

Granska alltid försäkringsvillkoren!

Vår förening bytte vid senaste årsskifte försäkringsbolag efter ett erbjudande om lägre premie. Kort därefter drabbades vi av en ny vattenskada. Vi har haft skador av samma typ som reglerats genom den gamla försäkringen och har då fått en självrisk på ca 40 000 kronor. Döm om vår förvåning när handläggaren i det nya bolaget meddelar att självrisken numera är cirka 65 000 kronor! Kan det verkligen skilja så mycket mellan två försäkringsbolag?

Man tror ofta att försäkringsvillkoren är i stort sett lika mellan olika försäkringsbolag och att man därför låter priset för försäkringen få bli helt avgörande i valet mellan flera alternativ. Många gånger är det därför i samband med en skada som man upptäcker att viktiga skillnader finns. Även om väldigt mycket är lika i försäkringsbolagens villkor finns ett antal skillnader som kan ha stor ekonomisk betydelse för föreningen. Ett tydligt exempel på detta är självrisken vid vattenskador.

När man köper fastighetsförsäkringen bestäms priset bland annat efter hur hög grundsjälvrisk man som försäkringstagare är beredd att tåla vid en skada – ju lägre självrisk, desto högre försäkringspremie. Vissa bolag uttrycker självriskerna i prisbasbelopp, andra i ett fast belopp, men nivåerna är jämförbara. De vanligaste grundsjälvriskerna för en bostadsrättsförening är 0,5 prisbasbelopp (26 200 kr) eller 1,0 prisbasbelopp (52 500 kr).

Den grundsjälvrisk man väljer är det som gäller för de allra flesta skadehändelserna. Men det är inte hela sanningen, och det är här skillnaderna mellan olika försäkringsbolags villkor blir tydliga. När det gäller de allra vanligaste typerna av vattenskador, nämligen sådana som beror på antingen åldersförändringar i rör eller andra installationer eller skador pga. bristande våtrumsbeklädnader, får föreningen – utöver den valda grundsjälvrisk – betala ytterligare en självrisk. Detta gäller för alla försäkringsbolag, men den stora skillnaden är att de tillämpar olika nivåer av tilläggssjälvrisker för dessa skador.

Storleken på tilläggssjälvriskerna kan variera mellan 26 000 kronor och 105 000 kronor! Om föreningen har en grundsjälvrisk på 26 000 kronor innebär detta att den totala självriskerna för en mycket vanlig vattenskada kan vara allt mellan 52 000 kronor och 130 000 kronor, beroende av vilket försäkringsbolag

man har valt. Det gör också att många skador inte ersätts alls, eftersom återställandekostnaden ofta är lägre än självrisken.

Att försäkringsbolagen har valt att ha en högre självrisk vid just dessa skadetyper förklaras av att just vattenskador generellt är oerhört frekventa skadehändelser som kostar försäkringsbolagen stora pengar varje år och har stor premiepåverkan. De särskilda vattenskadetyperna som beskrivits ovan är dessutom sådana som mer än något annat beror på eftersatt underhåll eller dåligt utförda renoveringar.

För att effekten på bolagens skadekostnader – och därmed också priset för försäkringarna – av sådana skadefall ska lindras har man valt att lägga en högre självrisk på dessa frekventa skadetyper.

Man inser snabbt att detta är en villkorsskillnad som har stor ekonomisk betydelse för föreningen. Eftersom alla föreningar, stora som små, förr eller senare får skador av den här typen, måste man därför väga in självriskskillnaden i sin bedömning av bästa försäkringsalternativ. Vinsten som en lägre premie innebär vid ett byte av försäkringsbolag kan bli en förlust redan vid den först inträffade skadan.

Det finns många andra skillnader i bolagens villkor som är svåra för en lekman att upptäcka eller känna till. Storleken på försäkringsbolagets tilläggssjälvrisk vid de vanligaste vattenskadorna framgår till exempel aldrig av en offert, utan man måste ha god kännedom om respektive bolags försäkringsvillkor. En rekommendation är därför att ta hjälp av en oberoende försäkringsförmedlare, med kunskap om de speciella försäkringsbehov som bostadsrättsföreningar har, när man upphandlar sitt försäkringsskydd. ■

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

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, 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



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



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.



Vi hyr ut växtväggar och krukväxter med skötsel till företag och bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder 10 % rabatt på växtavtal till nya kunder.



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 lösningsisolering

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.



Pressen 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.se



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: Kan jag skicka en bot till en boende i vår brf som inte städat i trapphuset? Han hade fest i helgen och det ligger flaskor och fimpar i trappan och korridoren. Vad säger lagen? Vi har rökförbud i våra trapphus och allmänna utrymmen.

SVAR: Vad bra att du kontaktar oss med din fråga. Ni får inte skicka en bot till era medlemmar då ni inte får ta ut avgifter till era medlemmar som inte står angivna stadgarna. Det ni däremot kan och bör göra är att uppmärksamma medlemmen om vad som står i stadgarna samt i de ordningsregler ni har. Har ni tagit in en städfirma för att städa upp i trapphuset måste ni som förening betala fakturan för att sedan ställa ut ett skadeståndsanspråk till medlemmen.

*/Jacob Bellstam, BORÄTT FORUM
STYRELSESUPPORT*

FRÅGA: Jag som ordförande i vår Brf och sekreteraren vill sluta våra poster. Vi har suttit i styrelsen sedan slutet på 80-talet. Vi får inga att nappa på dessa poster, hur gör vi för att få några att ta dessa poster? Om ingen frivilligt anmäler sig, hur gör vi då?

SVAR: Tack för din fråga. Det kan som du säger vara svårt att hitta ersättare för de olika rollerna i styrelsen. Om du nu vill avgå så kan du göra på lite olika sätt, antingen så sitter du mandatperioden ut och kommunicerar tydligt med er valberedning (förutsatt att ni har en) att du inte kommer ställa upp för omval oavsett problematiken att då få ihop en styrelse vid kommande årsstämma.

Alternativet är att du avgår omgående och styrelsen måste då utse en ny ordförande inom styrelsen fram till och

med kommande årsstämma. Om ni inte har tillräckligt med ledamöter/suppleanter i styrelsen så kan det krävas en extrastämma för att få till en komplett styrelse. Lycka till!

*/Ida Sandström, BORÄTT FORUM
STYRELSESUPPORT*

FRÅGA: Vår förening som är gammal har inte så många garage. Det är ständigt kö till dem. Det står i kontraktet att det skall förvaras fordon i garagen. Nu är det ett garage som en person har hyrt i flera år då han ägde en bil. När styrelsen påpekade att garaget är tomt säger han att han skall skaffa en ny bil men har inte gjort det på ett halvår. En annan har en avställd bil i sitt garage. En annan nyttjar sitt garage under vintern då de under sommaren bor i sin sommarstuga. Några som står i kö tycker att garagen borde nyttjas på ett aktivt sätt. Är det något styrelsen kan göra för att få loss något garage?

SVAR: Det är svårt att svara på frågan utan att läsa fullständiga villkor i avtalet. Men om det inte står något om att garaget inte får stå tomt så har föreningen ingen grund till uppsägning. Inte heller om det inte står att fordonet måste vara i kördugligt skick. Garageavtal ligger under samma lag som förråd och lokaler, och för att föreningen ska kunna säga upp garage så måste det ske på ett korrekt sätt och enligt avtalet. P-platser är lättare att säga upp.

*/Therese Sandström, STORHOLMEN
FÖRVALTNING KUNDSUPPORT*

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.

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

Ger företag rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i fastigheter.

CC Plåt

Svarar på frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar?

Belfor

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

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.

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. 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 fönstermåling, 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.

Borätt Forum Projekt

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Friendly Power

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

Storstadens Entreprenad

Vi är totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster.

Motum

Motum är Sveriges största, oberoende hiss- och portleverantör. Flexibla och kundanpassade lösningar. info@motum.

JG Byggkonsult & Besiktning AB

Status- & entreprenadsbesiktningar, projektledning & upphandlingsstöd.

Isoleringslandslaget

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

Storuman Energi

Storuman Energi jobbar för hela Sverige och levererar el på ett för dig som kund förmånligt sätt.

Bauer water technology-System

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

SBR Byggingenjörerna

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

SoliFast

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

Tabus

Erbjuder hybrid relining, en effektiv och kostnadseffektiv lösning för fastighetsrör som kombinerar flexibla foder med spray relining.

Induf

Svensk representant för Rust-Oleum® Europe - högkvalitativa färgprodukter för industriellt skydd och underhåll.

PÄR PLÜSCHKE

Socialpedagog och rutinerad prepper



KRÖNIKA

I en kris är vi varandras största tillgång

Kriser kan vara oväntade, både storskaliga samhällsstörningar och små all dagliga avbrott, både världsomspännande och personliga - är det något vi vet, så är det att de inträffar.

De senaste åren har vi, beroende på var vi bor, genomlevt tider av torka, skogsbränder och översvämningar, en pandemi, stigande el-, bränsle- och matpriser, ett krigsutbrott i Europa och skjutningar i närområdet.

Vi är alltid förberedda på den senaste krisen vi har genomlevt, men gör det oss bättre rustade för vad som kan vänta oss imorgon? Om vi har bilden av bunkerpreppern för ögonen - ni vet, den ensamme mannen beredd att försvara sina konservburkar mot grannen - så nej. Att ensam är stark är en myt, vi människor behöver varandra. Inte heller fungerar den senaste krisen som en exakt manual inför nästa. Det finns inget facit.

Vad som däremot finns är grundläggande behov som vi alla delar. Behov av mat och möjligheten att tillaga den även om strömmen har gått, vatten, sätt att hålla värmen på också i ett utkyllt hem, en laddad powerbank och en batteridrivna eller vevradio, mediciner och första hjälpen. Att så långt det går bygga upp en hemberedskap som tillgodoser de behoven gör var och en av oss mera förberedd vad som än händer.

Minst lika viktigt som den egna beredskapen är den grundläggande inställningen till frågan - vem vill jag och vilka vill vi vara i en kris? Vilken roll vill jag ta när det gäller?

Kommer ni ihåg anslagen som under pandemin dök upp i många trapphus? De där grannar erbjöd den som inte kunde gå ut själv hjälp att handla och hämta hem mat och medicin?

Minns ni de frivilliga förklädesfabrikerna som startades upp

runtom i landet när förråden med plastförkläden och visir sinade på sjukhusen och i hemtjänsten? Och hur kommunerna under skogsbränderna sommaren 2018 tog hjälp av volontärer för att ge räddningstjänsten en möjlighet att vila mellan insatserna?

De här exemplen är inga undantag, de utgör regeln för hur vi agerar när det gäller. När en kris inträffar så hjälper vi varandra - det är vårt de fault-läge som människor. Det gäller både vid traumatiska händelser som terrorattentat liksom vid de små avbrotten i vardagen som ett snöoväder kan framkalla. Behöver vi ge HLR eller donera blod så gör vi det om vi kan. Gäller det att tillsammans skotta fram och putta igång en bil så gör vi också det. Den sortens gemensamma krisinsatser sker spontant och överallt.

På samma sätt som en utbildning i hjärtlungräddning gör oss tryggare att ingripa vid en olycka, så kan frågan om vilken roll vi vill spela för våra medmänniskor också hjälpa oss att kliva in i den rollen när något oväntat väl inträffar. Vi är varandras största tillgång. Och ömsesidig hjälp är något av det finaste vi har att erbjuda varandra.

Så när ni har sett över er hemberedskap, ställ er frågan - vilka vill ni vara och hur vill ni agera när nästa kris inträffar? Och i väntan på krisen, varför inte bygga upp ett gemensamt krisförråd i er BRF:s samlingslokal och börja preppa tillsammans? ■

Pär startade upp Preppa tillsammans Skarpnäck i februari 2018, preppa-tillsammans.se. Håller föreläsningar och workshops inom ramen för ABF:s Preppa tillsammans-projekt, abf.se/prepping.

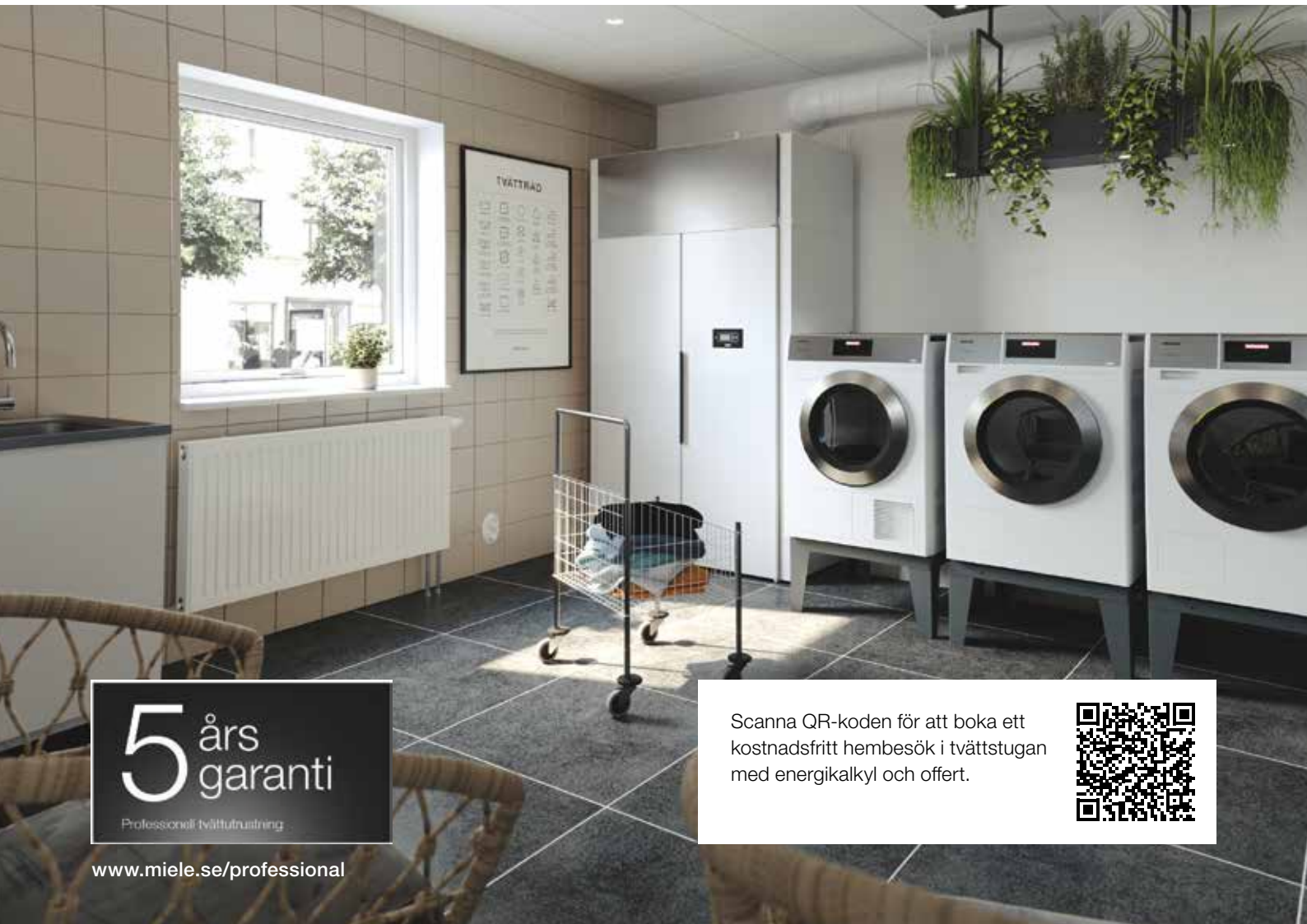
Miele

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.

