

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Bovieran i Norrköping

## Liv i medelhavsklimat

Styrelsen som vände ekonomin

Dags att fasa ut K2



# Det gäller att ligga i molnet

I det här numret är temat Digitalisering & AI. Läs om föreningen Brf Rickomberga Äng i Uppsala – med IT-kunniga styrelseledamöter som har digital koll. De lägger alla dokumenten i molnet – det är både lättillgängligt för styrelsen och medför ingen risk att de fastnar i någons privata PC. Nu står de inför nästa steg – att få bort energislöseriet genom att investera i system som ger bättre insyn och koll på energi- och värmedistributionen i husen.

Utöver digitalisering är det AI, artificiell intelligens, som gäller. AI används för att analysera och tolka data för att dra slutsatser eller fatta beslut. Det är ett samlingsnamn för en rad olika teknologier som försöker få datorprogram att fungera mer likt en människa.

Det har tappats bort, man läser inte ”det finstiltat” och missar uppsägningstider. Det handlar om avtal – Pacta sunt servanda. Har er styrelse full koll på alla era avtal, uppsägningstider, innehåll och var avtalen innebär och var de finns?

Nyckeln bakom framgången för BRF Römö i Kista var när de rensade, omförhandlade och såg över alla sina avtal med utgångspunkten ”vad har vi behov av och inte?” På så sätt vände de den förlusttyngda ekonomin till vinst.

Bostadsutvecklarnas nya metod för att få lägenheterna sålda heter räntegaranti. Chockhöjda avgifter och/eller sänkta priser på nyproducerade lägenheter är något byggföretagen skyggar för och vill undvika in i det sista. Därför har räntegarantin blivit ett sätt för dem att få köparna att våga investera i nyproduktion utan att behöva rea ut lägenheterna.

Redaktionen passar på att önska er alla en riktigt fröjdefull Jul och ett Gott Nytt År!



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 ni 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 6 • 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  
Leif Hässel  
Arturo Arques  
Erik Rubenson  
Louise Sassene  
Urban Bladin

### ANNONSBOKNING

Elisabeth Dansk

### LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

### TRYCK

V-TAB AB

### ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

### SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

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

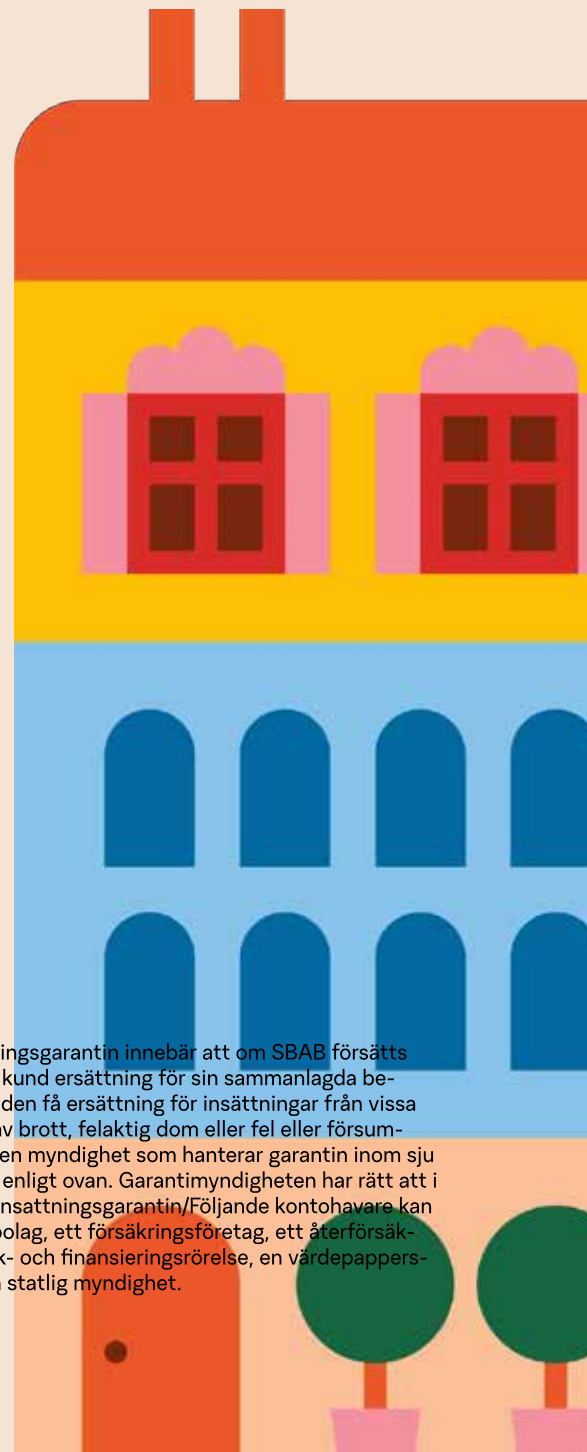
# Här är det! Sparkontot för brf:en.

- Sparande med schysst ränta, fria uttag och inga avgifter för föreningen.

## Ha ett bra föreningsliv!

### Insättningsgaranti gäller\*

\*Kontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser t.ex. försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försumelse vid myndighetsutövning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försattes i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se [www.riksgalden.se/sv/insattningsgarantin/Foljande\\_kontohavare\\_kan\\_inte\\_fa\\_ersattning\\_enligt\\_garantin](http://www.riksgalden.se/sv/insattningsgarantin/Foljande_kontohavare_kan_inte_fa_ersattning_enligt_garantin): En bank, ett kreditmarknadsföretag, ett värdepappersbolag, ett försäkringsföretag, ett återförsäkringsföretag, en understödsförening, ett finansiellt institut enligt lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, en värdepappersfond eller en alternativ investeringsfond, en pensionsfond, en region, en kommun eller en statlig myndighet.





Pågående arbeten. Alpstigen, Stocksund.



Färdigställda arbeten. Ulvsundavägen, Bromma.

## Du får ett perfekt tak med lång livslängd.

### Vikten av ett korrekt lagt tak

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

### Om DM TAK

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

### Tidplan

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

### Säkerhet

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



### Hur får du ett tätt tak som håller länge?

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

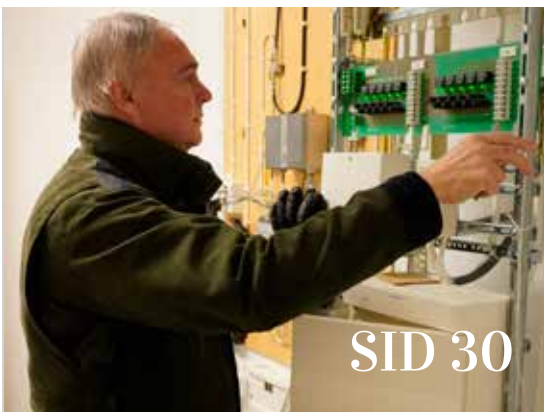
# DM TAK

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

**08-604 74 45**



# INNEHÅLL 6/2023



12/ Fem snabba: Digitalisering minskar kostnader

## EKONOMI

---

14/ Arturo Arques: Lyft föreningen

16/ Digitalisering och AI i styrelsen

22/ Skrota K2 - nu är det K3 som gäller

## STYRELSE

---

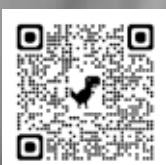
24/ AVTAL: Vet styrelsen vad det står?

26/ Vem är skriven i föreningen?

28/ Vad gäller om krav på bättre energiklass?

Varje dag får cirka  
20 personer i Sverige  
hjärtstopp.

Det kan drabba vem  
som helst, ung som gammal.



Skanna  
mig med  
mobilkameran

Hjärtstartarpaket till din Brf

Försäkring ingår första året!  
Ingen självrisk.

Från 13 800kr

Checkit Health Care  
Hjärt-lungräddning.se

info@hjärt-lungraddning.se  
08-41049049  
www.hjärt-lungraddning.se

# INNEHÅLL 6/2023



## TEKNIK

30/ Digitaliserade från start – resan fortsätter

38/ "Kan själv" fel taktik vid renovering

## LIVET

42/ Förhandlingsstarkt team rensade bland avtal

46/ Här grönskar det vintern igenom

54/ Vem betalar läckan?



## 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](mailto:info@storstadens.com) | [storstadens.com/bostadsratt](https://storstadens.com/bostadsratt)

CERTIFIERAD  
KVALITET | MILJÖ | ARBETSMILJÖ

STORSTADENS

ENTREPRENAD

Garage | Innergård | Trädgård | Fasad  
Balkong | Fönster | Portar

Lokalanpassning | Ombyggnation  
Fastighetsplanering | Fastighetsunderhåll



# 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](http://brandkontoret.se/brf) eller ring **08-545 286 00**



**BRANDKONTORET**

*Fastighetsförsäkring i Stockholm*  
ETABLERAT 1746

# Skatteverket ökar antalet kontroller

Skatteverket bygger upp kapacitet för att kunna göra cirka 100 kontrollbesök varje vecka nästa år enligt ett pressmeddelande på Skatteverkets hemsida.

– **Skatteverket har fått** extra resurser för att öka bosättningskontrollerna. Vi har nu bemannat upp så att vi kan göra väsentligt fler kontrollbesök än tidigare. Vi har även fått ett nytt regelverk sedan en tid, som innebär att vi kan göra kontrollbesök tidigare i en utredning än vad vi kunde förut, berättar Alma Omeragic, samordnare för kontrollbesök i pressmeddelandet.

Kontrollerna kommer att genomföras

där risken för felaktig folkbokföring bedöms vara stor. Det gäller exempelvis vid bostäder där orimligt många personer är folkbokförda eller där fastigheten inte verkar vara en normal bostad. Förra veckan fanns det exempelvis 733 lägenheter där fler än 10 personer var folkbokförda. Den lägenhet som hade flest boende hade 27 personer folkbokförda. Kontroller görs också vid misstänkt olovlig andrahandsuthyrning,



FOTO: ADOBE STOCK

Urvalet för kontrollerna görs såväl från egna register som efter underrättelser från andra samhällsaktörer, exempelvis fastighetsägare. ■

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

**SÖDER  
KYL**  
Mycket mer än kyl!

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





FOTO: ADOBE STOCK



## Här ökar priserna

**Det är inte alla** bostadsrätter som sjunker i pris. De bästa lägena stiger fortfarande. Fastighetsbyrån och Svensk Mäklarstatistik har publicerat siffror över prisutvecklingen de senaste två åren. Sett till värdeökning i rena kronor dominerar Stockholm topplistan. Allra mest har priserna stigit på Lützensgatan på Östermalm, hela 34 678 kr/kvm på två år. På andra plats kommer Tyskbagargatan på Östermalm med en ökning på 27670 kr/kvm, följt av Fågelhundsgatan i Norra Djurgårdsstaden, 26 584 kr/kvm. I Malmö är det Pildammsvägen som haft högsta värdeökningen med 20 038 kronor.

– Äldre föreningar med låga avgifter håller priserna uppe bättre. I oroliga tider vill många veta att de köper något bra i ett tryggt område som kommer att hålla i sig i intresse över tid, säger Anna Alvgård, på Fastighetsbyrån Östermalm i ett pressmeddelande. ■

## Dags att mäta radon

**Under perioden** oktober till och med april, känd som eldningssäsongen, är det optimalt att genomföra radonmätningar för att få noggranna resultat. Radon är en osynlig och luktfri gas som kan tränga in i bostäder och arbetsplatser, och det är viktigt att hålla radonhalten inom säkra nivåer.

Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>). Detta är den nivå som inte bör överskridas för att säkerställa god inomhusluftkvalitet.

För att säkerställa att din bostad eller arbetsplats har en säker radonhalt är det nödvändigt att regelbundet mäta radonhalten. En mätning bör pågå i minst två månader och ju längre mätperiod, desto mer tillförlitlig blir resultatet. ■

FOTO: ADOBE STOCK



## Vi utlovar inte mirakulösa premiesänkningar

Men vi erbjuder er:

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

## Vi är er föreningens egna försäkringsexpert.

Utan att det kostar er något extra.

Ring 018-56 71 00 så berättar vi mer

### Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

[www.bolander.se/brf](http://www.bolander.se/brf) [brf@bolander.se](mailto:brf@bolander.se)



FOTORIKSDAGEN

## Nya regler för bostadsuthyrning

Från och med den 1 januari 2023 ska företag baserade på digitala plattformar som exempelvis Airbnb och Booking.com lämna kontrolluppgifter till Skatteverket om uthyrning av bostäder.

**Företagen är skyldiga** att rapportera in uppgifter till Skatteverket och rapportering gäller från första kronan. I övrigt gäller samma regler som innan. Skatt tas först ut på belopp som överstiger 40 000 kronor och man har rätt att dra att göra avdrag, exempelvis för hyra eller avgift. Kontrolluppgifterna ska lämnas första gången i början på 2024 och avse ersättningen av försäljning eller uthyrning under 2023.

Plattformoperatörerna ska bland annat lämna uppgifter till Skatteverket om din identitet, personnummer och eventuellt utländskt registreringsnummer, din adress samt hur mycket du har hyrt ut för.

De nya reglerna innebär ingen förändring av hur eventuell skatt ska betalas in. Du måste fortsatt dokumentera dina uthyrningar, deklarerar alla inkomster som är skattepliktiga och själv betala in skatten. Plattformoperatörerna kommer inte att göra något preliminärskatteavdrag.

De nya svenska reglerna har sin bakgrund i internationella överenskommelser. Skatteverket kommer även att få uppgifter från andra länders skattemyndigheter.

Förslaget förväntas bl.a. öka rörligheten och konkurrensen på bolånemarknaden. ■



## Helt digitala stämmor tillåts från årsskiftet

**Riksdagen har beslutat** att tillåta helt digitala stämmor från den 1 januari 2024. Bolag och föreningar som exempelvis bostadsrättsföreningar får möjlighet att själva bestämma formerna för stämman utifrån vad som fungerar bäst i det enskilda fallet. Ett bolag eller en förening som vill hålla digitala stämmor ska bestämma det i bolagsordningen respektive stadgarna. Det blir också möjligt att hålla digitala stämmor utan krav på stöd i bolagsordning eller stadgar, om extraordinära omständigheter kräver det. Redan i dag är det tillåtet att hålla hybridmöten, ett fysiskt möte där medlemmar kan ansluta digitalt. ■

# GR

AVLOPPSRENSNING



## Underhållsspolning

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

**Företaget har dygnet runt jour.**

30 års verksamhet  
1993 - 2023

**AAA**  
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade  
ISO 9001 - 14001 - 45001

**STVF**  
Svenska Tjänsteförbundet

**NORVA**<sup>24</sup>

08-795 75 10 [gr-avloppsrensning.nu](http://gr-avloppsrensning.nu)





**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





# Fem snabba...

till Olle Samuelson, forsknings- och innovationsstrateg

Foto: Tomas Bergman, LTU

Olle Samuelson, Forsknings- och innovationsstrateg, IQ Samhällsbyggnad, ser digitalisering som en möjlighet att minska resursanvändning, förkorta byggtider och sänka kostnader.

## Sverige har höga byggkostnader och de skenar vid varje störning – vad beror det på?

Det finns strukturella problem i det sätt som vi organiserar byggandet på som hämmar produktivets- och effektivitetsutveckling. Det handlar bland annat om hårt uppdelade värdekedjor där incitamenten styr på enskilda delar och inte helheten och om att det skapas nya konstellationer i varje projekt vilket hämmar lärande på organisationsnivå.

Upphandling och affärsmodeller styr mot lägsta anbud och inte mot innovation. De strukturella problemen är väl dokumenterade i forskningen och ser

ungefär likadana ut även i andra länder. Det finns flera andra skäl också till ökade byggkostnader, men det överlåter jag till experter på det området.

## Hur kan digitalisering minska kostnaderna?

Digitalisering kan bidra genom hela processen. Allt från att i planering och design kunna göra analyser och optimeringar och jämföra många alternativ utifrån en mängd parametrar, till att i produktionen minska fel och korta ledtider genom snabb tillgång till gemensam och korrekt information samt att koppla informationsmodeller till automation, både vid tillverkning av delar i fabriker och genom robotisering på byggarbetsplatsen. Allt detta har skett i andra tillverkningsindustrier och kan tillämpas även på byggandet.

## Hur kan digitalisering minska resursanvändning?

Med hjälp av digitalisering kan vi bli mer resurseffektiva och resursmedvetna och även detta kopplar till hela processen med planering, projektering och produktion. Vi kan göra välgrundade val av material och metoder med hjälp av analysverktyg, vi kan minska resursslöseri som uppstår på grund av fel där man tidigare behövde riva och göra om, minska spill genom exaktare mängdning, minska skador på byggarbetsplatsen genom logistiklösningar som smarta containrar m.m. Vi kan också nyttja 3D-skrivare för att tillverka enskilda komponenter till hela byggnader och vi kan optimera leveranser för att minska resurskrävande transporter.

## Kretsloppstänk — hur kan digitalisering öka möjligheterna att återvinna och återanvända?

De strukturer vi byggt upp gynnar inte återbruk utan är utformade för att bygga nytt. Men vi måste bli bättre på att både nyttja det befintliga byggnadsbeståndet bättre och att bygga om snarare än bygga nytt. Det finns många goda exempel där man faktiskt tjänat ekonomiskt på att demontera och återanvända i jämförelse med att riva och bygga nytt. För att detta ska kunna skalas upp behövs generella marknadsplatser och logistiklösningar för återbruk. Digitalisering kan även här nyttjas för identifiering, klassificering och hantering av byggnadsdelar liksom för planering och utformning i ombyggnadsprojekt. Och när vi bygger nytt måste vi bygga mer flexibelt, för längre livslängd och så att byggnaden är demonterbar och kan återanvändas.

## Hur kan byggbranschen använda AI?

Många initiativ pågår. Det handlar exempelvis om säkerhet på bygget genom analys av bild- och videomaterial från byggarbetsplatsen eller genom identifiering av och varning vid farliga arbetsmoment. I planering och design kan generativ AI användas för att ta fram innovativa lösningar utifrån givna kriterier eller skapa beslutsunderlag baserat på ett livscykelperspektiv. AI kan också användas i kombination med sensorer för kvalitetskontroll under ett bygge genom att jämföra utfallet med de projekterade modellerna. Vi kommer att se allt fler tillämpningar av AI i byggbranschen i närtid och inom områden som vi idag inte ens tänker på. ■





# 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.



# Lyft föreningen till nya nivåer

Året är snart slut och mycket talar för att vi snart kan lägga två ekonomiskt mycket tuffa år bakom oss. Inflationen är på väg ner och vi befinner oss i eller mycket nära en räntetopp.

**F**okus kan förhoppningsvis snart flyttas från att jaga kostnader till att säkerställa en sund och hållbar ekonomi över tid. Med planering och god framförhållning finns det stora möjligheter att lyfta föreningen till nya nivåer. Tyvärr är det många bostadsrättsföreningar som fortfarande går med stora systematiska underskott. Det behöver åtgärdas. Att gå med systematiska underskott innebär att föreningen bygger upp stora framtida upplåningsbehov för till exempel, renovering och underhåll av fastigheten. Effekten av det vet vi: högre skuldsättning och ökade räntekostnader och därmed högre månadsavgifter.

**Det i sin tur** påverkar boendekostnaden och sannolikheten för lägre bostadspriser. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere månadsavgifterna men inte genom att låta föreningen gå med underskott utan genom att täcka samtliga kostnader och driva föreningen kostnadseffektivt. Det är nämligen på det sättet föreningen på sikt får lägsta möjliga månadsavgifter. Att gå med systematiska underskott är ett säkert sätt att få höga månadsavgifter i framtiden. Statistik från Statistiska centralbyrån visar att Byggekostnadsindex för flerbostadshus steg från september 2022 till med september 2023 med 7,6 procent.

Det betyder att kostnader för reparationer och underhåll av fastigheter ökar mer än löner och den allmänna prisutvecklingen. Det är inte bra för bostadsrättsföreningar eller dess medlemmar. För det betyder att reparationer och underhåll kommer relativt sett bli dyrare och att återanskaffningskostnaden för till exempel en hiss eller bergvärmepump kommer att bli dyrare i framtiden. I klartext: Skillnaden mellan dagens slitagekostnad (avskrivning) på befintliga byggnadskomponenter och på framtida återanskaffningskostnad och slitagekostnad kommer att öka. Behovet av större avsättningar till yttre fond eller större överskott har med andra ord ökat. Det här löser vissa föreningar genom att koppla föreningens sparbehov till förändringar i Prisbasbeloppet eller Byggekostnadsindex. 2023

steg Prisbasbeloppet med 8,7 procent och som tidigare nämnts har Byggekostnadsindex ökat med 7,6 procent. Ett annat bra index att följa kostnadsutvecklingen för reparationer och underhåll för flerbostadshus är Entreprenadindex. Men för att ta del av aktuella data krävs en prenumeration.

**Oberoende av** vilket index man väljer att följa så kan vi konstatera att prisuppgången varit betydligt högre än hushållens löneutveckling. Värdet av att sköta underhållet och därmed förlänga livslängden på föreningens byggnadskomponenter ska inte underskattas. Det är nämligen ett effektivt sätt att på sikt hålla nere drift- och förvaltningskostnaderna. I framtiden kommer digitalisering och artificiell intelligens (AI) att få en allt större roll i förvaltningen av föreningen.

**En stor del** av att förvaltningen kan automatiseras och digitaliseras. I framtiden kommer AI också att hjälpa oss att ta medvetna och rationella beslut. Rådet till alla som är intresserade, inte minst de som sitter i föreningens styrelse, är att följa utvecklingen noga och sätta sig in i vad som kan göras enklare och smartare med hjälp av digitalisering och AI. Det betyder dock inte att vi kan luta oss tillbaka och låta datorerna ta över helt. Behovet av kunskap och erfarenhet kommer alltid att behövas. Risken är annars stor att du blir slav under datorerna och endast utför vad datorerna säger åt dig att göra. Det är en farlig väg att gå eftersom arbetsuppgifter kan delegeras men aldrig ansvaret. ■



**ARTURO ARQUES**  
Swedbank och Sparbankernas  
privatekonom



# VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador  
Sanering • Rivning  
Fuktkonsult

**BELFOR** 

020-100 140 • [www.belfor.se](http://www.belfor.se)



## Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

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

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



**olofssons**  
MÅLERI

# Digitalisering och AI till nytta i styrelsearbetet

Bostadsrättsföreningar bör ta tillvara möjligheterna med digitalisering och AI, men det gäller att nyttja tekniken på ett ansvarsfullt sätt.

**A**rtificiell intelligens har vuxit fram som den allra mest lovordade tekniken inom digitaliseringen för att åstadkomma stora effektiviseringar av arbetsuppgifter.

Dokumentgranskande och generativa AI-verktyg står nu till många aktörers förfogande. Dessa verktyg är mycket snabba på att kategorisera problem och används därför med fördel vid problem där komplexiteten och datamängden är stor.

För styrelsens arbete i bostadsrättsföreningen finns redan idag flertalet möjligheter att dra nytta av AI-verktygen. AI kan exempelvis användas till att förutse underhållsbehov i en fastighet, analysera förbrukningsmönster för värme, el och vatten och föreslå effektiviseringar för att spara pengar eller för att sköta kommunikation med boende genom chattbotar.

**Även andra aktörer** på bostadsrättsmarknaden drar idag nytta av AI och digitala lösningar. AI-drivna system kan automatisera uppgifter som hyresförhandlingar, underhållsplanering och dokumenthantering, vilket frigör tid för fastighetsförvaltaren. Genom att analysera historiska data om fastighetens prestanda, driftskostnader och marknadsförändringar kan AI även hjälpa till att skapa budgetar och prognoser.

Med digitaliseringen kommer dock inte enbart möjligheter utan även vissa risker. Det är tänkbart att förvaltare med hjälp av dessa system gör misstag i sin rådgivning som leder till att någon lider viss ekonomisk skada.

Det är i dessa situationer möjligt att ansvarsrättsliga frågor aktualiseras. Förvaltaren kan då sannolikt inte försvara sig

genom att påpeka bristerna i det arbetsverktyg denne använt utan svarar sannolikt själv för resultatet av uppdraget denne utfört.

**Bedömningen i dessa** situationer kommer ytterst handla om huruvida förvaltarens val av arbetsmetod och hjälpmedel kan sägas ha varit oaksam eller ej.

Sammanfattningsvis är det alltså för bostadsrättsföreningens del viktigt att tillvarata sina medlemmars intressen på bästa sätt genom att optimera sin verksamhet med de hjälpmedel och tjänster som står till buds. Samtidigt är det minst lika viktigt att användningen av dessa hjälpmedel sker på ett ansvarsfullt sätt. ■



**MAYA ZAIDAN**

Jurideko fastighetspartner



# Kan det bli mer naturligt?

Byt till vatten idag!



Den nya generationens släckare PrestoNevo är en brandsläckare med total avsaknad av miljö- och hälsoskadliga kemikalier, exempelvis PFAS. Det är vår definition av miljöanpassad vätskesläckare. Släckmedlet består enbart av avjoniserat vatten.

Genom den nyutvecklade teknologin i brandsläckaren bildas en vattendimma. Detta mångdubblar kyleffekten och åstadkommer en atmosfär för effektiv släckning vilket gör att brandsläckaren kan släcka både el- och fettbränder och ersätta traditionella skumsläckare i flera miljöer. PrestoNevo är helt enkelt en av våra hållbara innovationer för kommande generationer.

Släck hållbart! Läs mer på [presto.se](http://presto.se)



TOTALENTREPRENAD



TRAPPHUS

ANDRÉS  
MÅLERI • GOLV • BYGG

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

Tel. 0200 58 02 20

# Är styrelsearbetet i din förening tillräckligt dynamiskt?

Det enda som är konstant är förändring förkunnade den grekiska filosofen Herakleitos för flera tusen år sedan. Denna visdom gäller i högsta grad för br-föreningar, som har utmaningar med stigande ränte- och driftskostnader och därmed avgifter, samt inte minst hur osäkerhet kring kostnader och t ex digitalisering ska hanteras. Föreningsmedlemmar behöver inse att en dynamisk och kompetent styrelse är en mycket förutsättning för utveckling av den egna ekonomin.

**Vi har lämnat** nollränteperioden och globalt har inflationsspöket visat sig i de flesta länder, vilket förklarar den dramatiska uppgången i räntor som kan ses i nedanstående figur. Sannolikt har den amerikanska centralbanken höjt för sista gången och troligen har Riksbanken "toppat" sin styrränta på 4,00 procent samtidigt som högre räntor är här för att stanna. Föreningar kommer behöva tänka strategiskt kring lämplig skuldnivå per kvm (som i många fall är för hög) och lämplig räntebindningstid. Idag har många föreningar en skuldkvot (mätt som låneskuld relativt rörelseintäkter) som överstiger 10 ggr samtidigt som räntebindningstiden är kort dvs hög sammantagen finansiell risk.

**Figur: Svensk prisutveckling på bostadsrätter och 3 mån låneränta.**



Stigande låneräntor är den främsta förklaringen bakom fallet i bopriser. Min bedömning är att det kommer att fortsätta falla lite till, särskilt mot bakgrund av att arbetsmarknaden är på väg att försvagas vilket sammantaget betyder att många hushåll går mot en tuff vinter. Prisfallet så här långt i riket kan sägas vara runt 12 procent, men mätt i reala termer närmar det sig

30 procent. Man ska heller inte bli förvånad om fler hushåll funderar på att sälja sin bostadsrätt (givet att man kan ta fram en reavinst) och istället hyra bostad. Med högre räntor ter sig hyresmarknaden mer attraktiv och särskilt om hushåll kan ta fram en reavinst som kan sättas i räntesparande som kan användas för konsumtion eller täcka kassaflödesläckage.

Förutom finansiell kompetens har din förening behov av teknisk kompetens, som kan begränsa ökningar av drift- och underhållskostnader (som el- och uppvärmningskostnader) och därmed förhindra försämrade kassaflöden som resulterar i högre avgiftsnivåer. Sammantaget betyder det att varje förening bör identifiera kostnader för drift (som inte markant bör överstiga 500 kr per kvm) och slitage samt om det finns tillräcklig likviditetsbuffert och sparande för framtida ersättningsinvesteringar. En rimlig uppgift för varje styrelse måste vara att undersöka om dessa kostnadsökningar kan begränsas.

**Andra eftertraktade kompetenser** är förståelse för och erfarenhet av upphandling och digitalisering. Vi går mot ett samhälle där manuella uppgifter i allt högre grad kommer att ersättas av digitala tjänster som t ex energistyrning per lägenhet eller bokningar av tvättstuga. Syftet är naturligtvis att begränsa kostnadsökningar.

Jag påstår att finansiell styrelsekompetens är viktigare än ekonomisk kompetens eftersom den förra har dels bättre förståelse för bankens prissättning av risk samt kan bättre förhandla rimliga låneräntor utifrån föreningens kreditvärdighet, dels bättre förmåga att identifiera finansiella risker. Lägg därtill teknisk, upphandlings- och digital kompetens plus en styrelsesammansättning av olika åldrar så är förutsättningarna goda. Det är hög tid att föreningar identifierar vilken kompetens som behövs i styrelsen och hur den i annat fall kan erhållas. Sammanfattningsvis är det ett bra medel mot avgiftsökningar. ■



**LEIF HÄSSEL**

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





# 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](http://www.balco.se).



BALCONIES  
FOR  
GREATER  
LIVING

# Att fundera på inför kommande renovering, till- eller nybyggnation

Går din bostadsrättsförening i tankarna att renovera, bygga om, bygga nytt? Då kan det vara bra att ha i åtanke att det vid entreprenadarbeten utförda av en juridisk person åt en annan juridisk person inte finns någon tillämplig lag för parterna att luta sig tillbaka på. Istället använder så gott som hela branschen antingen standardavtalet AB 04 eller ABT 06.

**B**ostadsrättsföreningen är en juridisk person, inte en konsument. Det råder avtalsfrihet mellan två juridiska personer som ingår ett avtal om att utföra arbete på entreprenad. Entreprenadens villkor är således helt och hållet upp till parterna. Om en part önskar att arbetena utförs i enlighet med en viss standard, att arbetena kommer med en viss garanti m.m. måste detta därför avtalas om innan arbetena utförs.

Om inget ordentligt avtal skrivs finns oftast bara entreprenörens offert som en bekräftelse på att arbetena är beställda. Offerten är, föga förvånande, givetvis till entreprenörens fördel och kan innehålla diverse friskrivningar, skiljedoms klausuler m.m. som är till föreningens nackdel. Denna offert utgör inte sällan den enda kontraktshandlingen mellan föreningen och entreprenören och blir således helt avgörande när tvist uppstår mellan parterna.

**För att föregå en** sådan situation bör föreningen ta kontroll vid avtalets ingående och se till att avtalet innehåller bra villkor. Om föreningen inte innehar någon kunskap av att ingå avtal med entreprenörer kan det vara en bra idé att ta hjälp av någon med kunskap. Som ovan nämnt råder det avtalsfrihet för entreprenader, vilket innebär att det parterna avtalar om gäller. Om arbetena är behäftade med fel eller inte bedöms utifrån vad parterna kom överens om i avtalet. För att säkerställa att föreningen får det föreningen önskar bör föreningen ta hjälp av någon med kompetens som kan skriva avtalet och se till att arbetena utförs fackmässigt, att entreprenören erbjuder garanti m.m. för det som utförs.

När arbetena sedan är hel eller delvis färdigställda bör föreningen besiktiga arbetena med hjälp av en kunnig besiktningsman. Besiktningsmannen undersöker om arbetena är avtalsenligt utförda av entreprenören.

**Om föreningen har** anlitat en entreprenör att utföra arbeten som återkommer i stort antal i fastigheten kan föreningen, efter det att entreprenören gjort färdigt arbetet med att byta ut den första balkongdörren, anlita en besiktningsman att utföra en s.k. normerande förbesiktning.

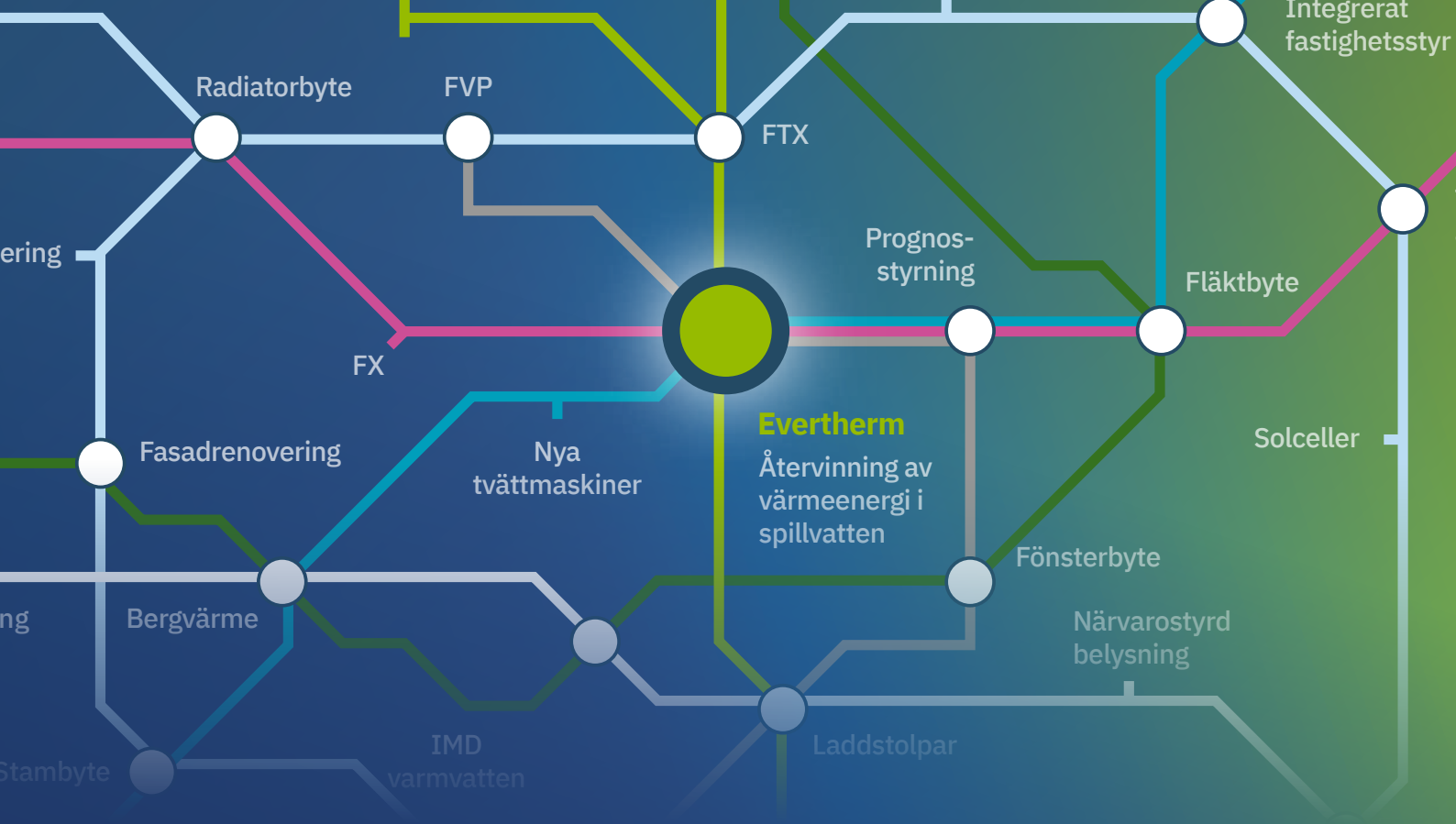
En normerande förbesiktning är användbart när en beställare vill få besiktningsmans bedömning om arbetena har utförts i enlighet med parternas avtal av visst arbete som t ex. återkommer i ett stort antal. Typexemplet är när samtliga fönster ska bytas ut i hela entreprenaden, när samtliga balkonger ska renoveras m.m. Det är mer tacksamt både för föreningen och entreprenören att få reda på att utförandet är fel efter en balkong/ett fönster är färdigställd än när alla är färdigställda.

**Slutligen, när entreprenören** anmäler arbetena färdigställda till entreprenaden, bör entreprenaden slutbesiktigas av en besiktningsman. Viktigt att komma ihåg att det är beställaren som ska kalla till slutbesiktning. Vid slutbesiktning ska besiktningsmannen med noggrann iakttagande av parternas rätt bedöma i vad mån entreprenaden uppfyller det som parterna har avtalat om. På så vis får både föreningen och entreprenören ett kvitto på att entreprenaden är godkänd och överlämnad och att arbetena uppfyller det parterna har avtalat om. ■



**SARA ANDERSSON**  
Biträdande jurist  
Advokatfirman Pedersen AB





# Svårt att navigera?

Gör **Energiresan** med oss – vi vägleder er till investeringar i rätt ordning för maximal finansiell hävstång.

- ✓ Garanterad besparing – återvinn >90 % av värmen i spillvattnet
- ✓ Minskad driftkostnad och miljöpåverkan
- ✓ Finansiell hävstång som möjliggör fler investeringar

Energiresan är ett koncept där ni som BRF får hjälp att prioritera investeringar för energieffektivisering.

Yvonne Westermark  
yvonne.westermark@ecoclimate.se

0730-60 71 92

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

**ecoclimate**  
ecoclimate.se

# Dags att fasa ut K2

Enkel redovisning – eller mer rättvis? Bostadsrättsföreningar har två redovisningsmetoder att välja mellan, men det viktigaste är rätt nivå på sparandet.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Valet står mellan den förenklade metoden K2 eller den mer komplicerade men också mer rättvisande K3. Thomas Lindman, Storholmen Förvaltning reder ut skillnaden.

– K2 brukar oftast användas när en bostadsrättsförening bildas, antingen det är ett nybyggt hus, eller en äldre byggnad som ombildas till bostadsrättsförening, säger han och ger ett enkelt exempel:

Säg att man bygger ett hus eller köper ett hus för 100 miljoner kronor. I de 100 miljonerna ingår både själva byggnaden och alla komponenter som hissar, värmeanläggning, VA, ventilation, badrum och kök. När man använder K2 så skriver man av byggnaden med alla komponenter i samma takt, vanligen 100 år. Avskrivningen blir en miljon kronor om året. Föreningen bör då välja att amortera ner det ursprungliga förvärvslånet med den summan, det blir som ett sparande, eftersom föreningen måste hålla en avgiftsnivå som ger ett utökat låneutrymme framöver, när komponenterna behöver underhållas och nya lån behöver tas upp.

**Men stopp där! Tak, värmeanläggning och avloppsrör håller väl inte i 100 år?**

– Nej, så klart inte! Föreningen måste

ha ett ordentligt sparande på 250 kronor per kvadratmeter och år. Avgiften måste beräknas efter detta. Pengarna används till amorteringar för att i framtiden kunna ersätta det som slits efter hand. Annars...

**Ja vad händer?**

– Om föreningen inte har tagit ut tillräckligt höga avgifter för att amortera kommer man inte att kunna låna pengar när underhållsbehoven dyker upp. Är sparandet eftersatt kommer föreningen dels tvingas ta in kapitaltillskott från medlemmarna dels höja avgifterna kraftigt för att ”spara ikapp”.

Den interimsstyrelse som verkat under byggtiden väljer ofta att redovisa enligt K2. De första som flyttar in i huset gör det i tron att de har många år av bekymmersfritt boende och låga avgifter framför sig. Men huset slits från dag ett och avsätter man inte tillräckligt med pengar rullar man över kostnaderna på kommande generationer.

När taket behöver bytas efter 40 år kommer kostnaden direkt att belasta föreningens resultat för det året enligt K2. Det blir då ett kraftigt resultatunderskott i årsredovisningen, något som kan vara svårt för en oinvidig läsare att tolka och förstå.

**Går det inte att fördela på flera år? Hur blir det med avskrivningar?**

– När man redovisar enligt K2 får man faktiskt inte skriva av för åtgärder som återställer byggnaden till ursprungligt skick. Ett nytt tak är ingen standardhöjning. Men om föreningen byter ut tvåglasfönster mot treglas tas merkostnaden upp som tillgång och skrivs av.



Det viktiga är att föreningarna sparar ordentligt redan från början, oavsett redovisningsmetod, menar Thomas Lindman. Foto: privat



## Vad blir skillnaden om man använder K3?

–Många föreningar går över till K3 när de större underhållsåtgärderna börjar komma. Egentligen är valet av redovisningsmetod ganska ointressant annat än pedagogiskt, då oiniterade läsare kan tolka stora resultatmässiga underskott som skrämmande. För det viktiga är ju sparandet!

Sparandet är grunden för att kunna genomföra framtida underhållsåtgärder. De medlemmar som för tillfället bor i huset, måste alltid stå för sitt eget slitage även om återanskaffningen inte sker under den tidsperiod som nuvarande styrelse beslutar om. Medlemmarna kan inte vältra över det ansvaret på nästkommande generationer.

Men anledningen till att man använder K3 är att det ger en mer jämnt fördelad resultatbild över åren och därmed blir mer lättbegripligt för omvärlden. Enligt K3 skrivs alla byggnadskomponenter av i den takt de slits, med en genomsnittlig avskrivningstakt på 50 år, vilket leder till att avskrivningen och därmed också amorteringen fördubblas jämfört med K2.

Då ska föreningen i stället för en miljon spara två miljoner kronor per år. Denna avskrivningstakt kan dock endast användas som ett mått på sparandet i de nybyggda föreningar som har använt K3 från första året. Avgifter och avskrivning går hand i hand. Avgifterna blir högre genom åren, men det finns utrymme att ta upp nya lån.

## Ja, på 40 år hinner priserna öka rejält...

– Förvisso, men här finns det något som talar till fördel för föreningen – alla komponenter i huset behöver inte ersättas. Grund och stomme lär vara intakta så länge man skött det yttre underhållet. Dessutom är lägenheternas ytskikt, kök och badrumsinredningar inte föreningens ansvar utan medlemmarnas.

Det innebär att föreningen får ett översparande genom åren, som kompenserar för den framtida prishöjningen, eftersom alla husets komponenter ingick i det ursprungliga värdet.

## Finns det någon nackdel med att övergå från K2 till K3?

– Tillvaron blir lite tuffare när man börjar leva mer i verkligheten. Om man



Idealiskt sett skulle nyproducerade bostadsrätter alltid redovisa enligt K3, men egentligen är det inte där skon klämmer. Det viktiga är att föreningarna sparar ordentligt redan från början, oavsett redovisningsmetod.

under de första decennierna redovisat enligt K2 har sparandet ofta varit eftersatt. K3, som bygger på en snittavskrivning på komponenterna på 50 år, kräver ett högre sparande, vilket innebär att avgiften behöver höjas, särskilt om man måste spara i kapp. Det kan påverka värdet på lägenheterna. Man ska komma ihåg att interimsstyrelser ofta väljer K2 för att hålla avgiften låg. Det är ett sätt att mörka vad boendet verkligen kostar, och det gör att bostadsköparna är villiga att betala mer för sina lägenheter.

## Vilken erfarenhet har du själv?

– I vår bostadsrättsförening hade vi underhållskostnader på 15 miljoner kronor som vi inte ville kostnadsföra på ett enda år. Det höga beloppet berodde på att våra relativt nya hus var fuskbyggda, och att vi fick göra underhållet i egen regi, i stället för byggtreprenören som rimligen borde ha stått för det hela. I det läget gick vi över till K3.

Idealiskt sett skulle nyproducerade bostadsrätter alltid redovisa enligt K3, men

egentligen är det inte där skon klämmer. Det viktiga är att föreningarna sparar ordentligt redan från början, oavsett redovisningsmetod.

## Från och med i år krävs att föreningarna redovisar sitt sparande i årsredovisningen. Bra reform?

– Ja det tycker jag verkligen! Det krävs en serie på fem år i nyckeltalsredovisningen för att redovisningen ska kunna ge en rättvisande bild av hur föreningen sköts. Så det är viktigt att redan i årets årsredovisning retroaktivt beräkna de nya nyckeltalen även för de fyra gångna åren.

## Hur skulle du enkelt och kortfattat beskriva en bostadsrättsförenings "livscykel"?

1. Bygg/köp huset och låna.
2. Spara och amortera under husets livslängd.
3. Genomför löpande underhållsåtgärder enligt underhållsplanen finansierat med nya lån. ■



# ”Alla läser inte sina avtal”

Under hösten har vi på redaktionen stött på flera fall där bostadsrättsföreningar fått problem på grund av bristande hantering av sina avtal. Avtal har tappats bort, man läser inte ”det finstiltat” och missar uppsägningstider. Handen på hjärtat, har er styrelse full koll på alla era avtal, uppsägningstider, innehåll och var avtalen innebär och var de finns?

---

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBE STOCK

**E**n förening i Uppsala sa upp alla sina avtal med sin förvaltare eftersom de var missnöjda. Trodde de i alla fall. Tyvärr hade de missförstått uppsägningsvillkoren och fick en förlängning på sitt avtal för teknisk förvaltning i ytterligare fem år. Med en förvaltare som de är missnöjda med.

Enligt Christopher Larsson på Kundsupport, Storholmen förvaltning, är det inte ovanligt att styrelserna inte läser de

avtal de skriver under särskilt noga.

– De ser priset och kanske lite kort vad som ingår. De har en uppfattning om innehållet men vet inte vad det faktiskt står där, menar han.

Många läser förstås men det betyder inte alltid att man förstår innehållet, särskilt om det kommer till en tvist eller tolkningsfråga.

– Vi blir ju ofta ombedda att tolka avtal åt våra kunder. Det är ju lätt att

säga att det bara är att läsa avtalet, men ofta krävs det speciell kompetens för att verkligen förstå innehållet.

**En förening i södra Sverige** som ville säga upp sin förvaltare på grund av att det misskötte sig ganska grovt trodde att detta reglerades i avtalet. Det stod ingenting om detta i avtalet. De blev tvungna att betala för resterande avtalstid.

Ibland är avtalen helt enkelt försvun-



na. Generationsbyten i styrelsen, användning av egna datorer, pärmar som ingen längre vet var de finns. Brf Stenfalken som vi skrev om i förra numret fick leta länge och väl innan de hittade avtalet med leverantören av fiber, Open Infra. Till slut hittade en styrelsemedlem avtalet på en USB-sticka som låg i en byrålåda. Med avtalet i hand kunde man avfärda alla nya konstiga krav på både föreningen och medlemmarna från Open Infrans sida.

– Allt som rör avtal ska digitaliseras och läggas i molnet menar Christopher Larsson. Både vad gäller lokal- och serviceavtal är den normala uppsägningstiden 9 månader och löptid 3 år.

Sedan ska man ju ha full kontroll på uppsägningstider och möjligheter till omförhandling av avtal.

– Ta gärna hjälp av er ekonomiska förvaltare, säger han. Vi på Storholmen har något vi kallar avtalskalendern där vi lägger in alla våra föreningars avtal och ser till att det går ut automatiska påminnelser i rätt tid. Väljer man att hantera detta själv i styrelsen bör man absolut se till att någon i styrelsen har extra koll på avtalen.

Men det handlar inte bara om att säga upp avtal i rätt tid. Uppsägningar måste också göras på ett korrekt sätt.

– Något vi ofta ser, och det gäller inte bara uppsägningar, är att bara en styrelsemedlem har skrivit under fast bolagsverket och stadgarna säger att det ska vara två. En sådan signering blir inte giltig. Och det vanligaste i stadgar är att det är två som ska skriva under.

**Ett område som kan** ställa till det är lokalavtal. Otydliga avtal kan kosta föreningen en hel del om man vill bli av med en aktör som hyr en lokal i föreningen.

Det gäller att tänka till och göra rätt från början, menar Christopher Larsson. En brf kan hyra ut till vem de vill, men att bli av med en hyresgäst kan kosta om det inte finns väldigt tydliga villkor i avtalet. Hyresgästen kan alltid sägas upp och sedan skiljas från lokalen, det är inga problem, men föreningen riskerar en årshyra i skadestånd. För en del i en formellt riktig uppsägning är att man upplyser hyresgästen om att de kan gå till hyresnämnden inom två månader och hänföra tvisten dit. Då är risken stor för en årshyra i ersättning till hyresgästen.

– Men ett väl reglerat lokalavtal då ska

det inte bli problem, menar Christopher Larsson. Om man verkligen tänkt till vid författandet och är väldigt tydligt om ansvarsfördelning, om vem som ansvarar för åtgärder och kostnader för det. En bra variant är ju att hyresgästen ansvarar för alla åtgärder och betalning, men att hyresvärden har rätt att beställa åtgärden om den inte skett och sedan vidarefakturerar detta till hyresgästen, t.ex. tekniska myndighetskrav.

**Gör man rätt från början**, ser till att verkligen förstå vad avtalet innebär, förvarar det i molnet, har rutiner för löp-

## ” Allt som rör avtal ska digitaliseras och läggas i molnet”

och uppsägningstider och gör korrekta uppsägningar kan man undvika både onödiga kostnader, tvister och andra problem. Dessutom blir styrelsearbetet lättare, mer effektivt och lönsamt.

För som Christopher säger; – Pacta sunt servanda, latin för avtal ska gälla. ■



Ett område som kan ställa till det är lokalavtal. Otydliga avtal kan kosta föreningen en hel del om man vill bli av med en aktör som hyr en lokal i föreningen. En brf kan hyra ut till vem de vill, men att bli av med en hyresgäst kan kosta om det inte finns väldigt tydliga villkor i avtalet.

# Varning för fel i folkbokföringen

"En person med anknytning till gängkriminalitet är skriven på adressen". Ofta har vi sett den frasen i samband med skjutningar och sprängningar. En del kriminella sätter i system att skriva sig på adresser där de inte bor. Det är alltså viktigt att hålla reda på vem som är skriven i föreningen.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ADOBESTOCK

Skatteverket uppmanar till vaksamhet – privatpersoner bör regelbundet kolla vilka som är skrivna på ens egen adress och anmäla fel i folkbokföringen till Skattemyndigheten via en e-tjänst. Att felaktigt skriva sig på en adress är sedan 2018 ett brott som kan ge böter och fängelse.

Men att ständigt behöva kontrollera att ingen obehörig folkbokfört sig kan upplevas som krävande. Nu har adresstjänsten hitta.se lanserat en ny tjänst – Adresslarm – som meddelar användaren via SMS om någon annan skriver sig på användarens hemadress. Tjänsten startas enkelt med Bank-ID när man är inloggat läge hos hitta.se och tjänsten är kostnadsfri. Skatteverket har ännu inte en sådan tjänst, men den ska vara på gång.

Många som Borätt varit i kontakt med vittnar om att det är svårt att bli av med en "sambo" man inte känner till.

**Skatteverkets Jens Lindqvist** förklarar att Skatteverket prioriterar ärenden där felskrivningen orsakar obehag eller kan misstänkas vara en del i ett kriminellt upplägg.

Det gäller därför att lägga tryck bakom anmälan till Skatteverket. Ett obehag man kan råka ut för är att inkassokrav och förelägganden från Kronofogden börjar strömma in till den okända sambon.

En kvinna i stockholmstrakten skriver på Facebook:

"Upptäckte att en okänd kvinna folkbokfört sig i min bostadsrätt först när postboxen fylldes av inkassokrav från Kronofogden och diverse spelbolag /... / Jag valde att polisanmäla, inte bara göra en "felanmälan" via Skatteverket. Informerade sedan Skatteverket att den okända personens folkbokföring i min lägenhet var polisanmäld och då plockades personen bort inom ett dygn. Det tog tydligen skruv. Innan dess hade jag fått det tandlösa beskedet att ärendet skulle utredas och att det kunde ta flera månader."

En person som olovligen skrivit sig på en adress har möjlighet att anlita låssmed för att ta sig in i lägenheten och tömma den på allt av värde utan att lämna spår av inbrott.

”

**Man får verkligen ligga på för att få till en rättelse"**





**Peter Stark på konsumenternas** försäkringsbyrå förklarar att stöld i bostad bara ersätts om det finns spår av inbrott, som en krossad fönsterruta eller en uppbruten dörr. Om någon gått in med nyckel eller med hjälp av låsmed anses denna ha fått tillstånd av den som bor där att gå in i bostaden. Av tradition är det så att om hantverkare, städhjälp eller inneboende har stulit något ersätts det inte. Skatteverket har ännu inte en sådan tjänst, men den ska vara på gång.

Allt fler bostadsrättsföreningar kollar upp vilka som är skrivna i fastigheten. Det är ett sätt att få hitta olovliga andrahandsuthyrningar, men också en säkerhetsfråga.

**I brf Kungen7** i Trångsund utanför Stockholm har man på detta sätt upptäckt flera olovliga andrahandsuthyrningar. Ordförande Erik Stoltenberg ser kollen som ett extra hjälpverktyg.

– Vi knackar på och lämnar över papper med de regler som gäller för vår

förening. De som hyr verkar inte veta att de hyr olovligt. Ofta brukar vi prata med bostadsrättsinnehavaren och ge tillstånd för uthyrning i max ett år – vi vill ju inte göra människor hemlösa.

**Anki Beijer, ordförande** i brf Ritlaget 3 i Vällingby förklarar att hon kollar upp vilka som är skrivna i fastigheten ett par gånger om året. Detta för att hitta olovlig andrahandsuthyrning, men också för att få bättre koll och förebygga ordningsproblem.

– Vi har hittat uppenbart orimliga folkbokföringar, med för många personer i samma lägenhet, säger hon. Men vi har också hittat lägenheter där det bor folk men ingen är skriven. Bostadsrättsinnehavaren är skriven någon annanstans. Det är ett större problem, för om något verkar misstänkt där går polisen inte in eftersom de inte vet vem de ska eftersöka.

Enligt Polisens presstjänst beror det på brottets art om man går in i lägenheten, trots att det inte är någon skriven där.



Vi har hittat uppenbart orimliga folkbokföringar, med för många personer i samma lägenhet, säger Anki Beijer ordförande i brf Ritlaget 3. Foto: Borätt

Självklart anmäler brf Ritlaget 3 uppenbara felskrivningar till Skatteverket.

– Men, säger Anki Beijer, det är orimligt svårt att bli av med felskrivna individer. Man får verkligen ligga på för att få till en rättelse. ■

# Inga tvingande krav på energieffektiviseringar

EU:s energieffektiviseringsmål är något som diskuterats mycket under senare tid. Ett direktiv om att alla fastigheter i Europa ska uppfylla kraven för miljöklass D år 2033, har skapat rubriker och oro bland såväl bostadsrättsföreningar som småhusägare. Men vad är det egentligen som gäller?

TEXT:TORBJÖRN JOHANSSON

Vi blev kontaktade av en brf i Stockholm som fått ett föreläggande från Stockholms Miljöförvaltning om att lämna in en åtgärdslista med syfte att höja fastighetens energiprestanda från nuvarande energiklass G till klass E som minimum. Åtgärdslistan skulle också beskriva energivinster och innehålla en tidplan för genomförande av åtgärder.

**Men vad är det egentligen** som gäller? Läser man föreläggandet, som ju är en tvingande handling där ett uteblivet svar kan leda till vitesföreläggande, får man ju intrycket av att föreningar kommer att avkrävas genomföra energibesparande åtgärder inom en ganska snar framtid. Jag frågade enhetschefen Katarina Parker på Stockholms miljöförvaltning om vad som ligger till grund för ett föreläggande om förbättrade energipre-

standa, minst upp till klass E.

– Föreläggande grundar sig på de underlag vi får in om fastigheten, vilken energiprestanda fastigheten har i förhållande till Boverkets riktlinjer, det är dessa som gäller. Men vi gör ju också en bedömning i det enskilda fallet.

Hon berättar att deras arbete fokuserar på att få fastighetsägarna att komma i gång med egenkontroller av energihushållning och titta på möjliga åtgärder för energieffektivisering.

**– Hittills har vi inte gjort** några föreläggande kopplat till vite. Vi har inte heller ställt några krav på när de här åtgärderna ska vara genomförda.

Enligt henne ligger alltså Boverkets riktlinjer bakom de krav på förbättrad energiklass som de framställer i föreläggandet vi tagit del av. Erik Olsson på Boverket menar dock att så inte är fallet.

**– Vi har inga riktlinjer idag** gällande rekommendationer att uppnå en viss energiklass i befintliga byggnader, berättar han.

När jag bollar tillbaka frågan till Stockholms Miljöförvaltning hänvisar de endast till kravet på energideklarationer på Boverkets hemsida och på de punkter som ska finnas med i deklARATIONEN. Men jag lyckas i alla fall inte hitta någon information om rekommendationer eller riktlinjer för olika specifika befintliga bostäder. Miljöförvaltningarna kan bara uppmana till energikartläggningar och energieffektiviserande åtgärder, men inte kräva dem. Än i alla fall.

**Men hur är det egentligen** med kraven energieffektivisering inom EU? Kommer det krav på att alla fastigheter ska nå energiklass D till år 2033? Tomas Berggren, expert hos Energimyndigheten reder ut begreppen.

– EU:s Energieffektiviseringsdirektiv är övergripande för hela EU. Det handlar om att öka takten i energieffektiviseringen såväl för byggnader som transporter och industri. Direktivet ska vara implementerat i oktober år 2025. Just nu utreds hur detta ska gå till.

Han berättar att EU-kommissionens direktiv eller förslag om att alla fastigheter ska nå D-nivå till 2033 är ett helt annat direktiv som handlar om byggnaders energiprestanda, Energy Performance Building Directive, EPBD. Där pågår det också förhandlingar just nu. Där ingår





EU vill öka takten i energieffektiviseringen. Då gäller det att hitta styrmedel så det blir rimligt för medborgarna. Foto: AdobeStock



Vi har inga riktlinjer idag gällande rekommendationer att uppnå en viss energiklass i befintliga byggnader, säger Erik Olsson vid Boverket Foto: Boverket

energideklarationer, byggregler och mini energy performance standard.

– **Det här förslaget kom från EU-kommissionen** för två år sedan, men det kommer inte att bli så bedömer jag, säger han.

I vilket fall menar han att han skulle bli mycket förvånad om förhandlingarna landar i att det blir som kommissionens förslag

– Förhandlingarna om detta kanske blir klara till årsskiftet. Sedan ska detta implementeras i svenska lagstiftning och vara klart i mitten på år 2025. Men förslaget kommer ju att skickas ut på remiss och utredas efter att direktivet antagits. Alla medlemsländer måste vara överens liksom EU-parlamentet.

**Det blir inte frågan** om tvång på att göra förtida renoveringar menar han. Inget är bestämt eller beslutat. Många vet inte hur det fungerar, det kommer ett förslag från EU-kommissionen och då tror man att det är så det kommer att bli.

– Syftet är att förbättra energiprestansen i hela fastighetsbeståndet i EU. Det är väl knappast någon politiker som vill ha tvingande lagar för detta, menar han.

Tomas Berggren menar att det finns mycket lönsam energieffektivisering som bör göras och stora renoveringsbehov som bör åtgärdas. Det är ju bra att man åtgärdar de sämsta husen.

– **Det finns många viktiga** aspekter kring energi i EU. Det är dyrt och vi importerar 50 procent av vårt energibehov, vilket är problematiskt ur säkerhetssynpunkt, därför vill man öka takten i energieffektiviseringen. Då gäller det att hitta styrmedel så det blir rimligt för medborgarna.

Nu återstår det att se vad som faktiskt blir beslutat i slutändan. Någotånär klart är det väl i alla fall att det inte blir några tvingade åtgärder om förtida renoveringar och investeringar. Samtidigt som det ju ligger i allas intresse att se till att vår energiförbrukning minskar. ■



# Föreningen med digital koll

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng i Uppsala har kommit en bra bit på sin digitaliseringsresa. Snart är det dags för nästa steg – att kalibrera värmesystemet för att få bort energislöseri.

**F**öreningen har fyra hus med 76 lägenheter. Husen stod klara 2006. Några IT-kunniga styrelseledamöter började redan från start att digitalisera föreningens verksamhet.

– Vi började med basala stödsystem för ekonomi och teknisk förvaltning, säger föreningens ordförande Peter Propst.

Han berättar att ett av de viktigaste besluten föreningen tog från början var att de skulle vara i molnet med alla sina dokument. Inga sådana skulle få finnas i enskilda personers PC, utan de skulle vara tillgängliga för samtliga styrelseledamöter via föreningens fastställda behörig-

hetsstruktur och säkerhetsuppbyggnad.

Han betonar att föreningen valde en förvaltare som erbjöd användarvänliga och kompetenta standardsystem, med välutvecklade rutiner och tjänster inom förvaltningsområdet.

– Det ska vara enkelt att hantera elektroniska fakturor, göra en ekonomisk uppföljning och underhållsanalyser, bedöma underhållssituationen i våra byggnader, hantera överlåtelser, lån och medlemsadministration, få hjälp med juridik och annat, säger han.

Han berättar att den digitaliserade underhållsplanen, där exempelvis





## Inventera vilken kompetens som finns bland medlemmarna och bjud in dem att hjälpa till. "

byggdelar, åtgärder, mängder, årtals-angivelser, kostnader läggs in ger bra koll. Simulering av prisförändringar och senareläggning av åtgärder ska kunna göras och man ska också kunna få fram översådliga grafiska presentationer.

**Kärnan i systemet är en portal** där information om ekonomi, medlemmar och byggnader är tillgänglig. Tidigare skickade förvaltare rapporter på papper, men nu ligger alla uppgifter i portalen, lätt åtkomliga för analys och uppföljning. Det är bara styrelsens aktuella ledamöter som har tillgång till portalen. Så fort någon byts, tas avgäendes behörighet bort.

Nyligen har man skaffat en mer lättanvänd webblösning som gör det ännu enklare att få fram uppgifter.

Föreningens hemsida har en intern del för medlemmarna, och en extern del som vänder sig till mäklare, leverantörer och andra intressenter.

**Nu har det blivit dags** för brf Rickomberga Äng att ta nästa steg – att investera i system som ger bättre koll på energiekonomi och värmedistributionen i husen.

Peter Propst förklarar att medlemmarna har olika upplevelser och olika behov,

och de agerar på olika sätt för att försöka få till en komfortabel temperatur inne. En del skruvar upp reglagen på radiatorerna maximalt men tycker ändå inte att det är varmt nog. Andra upplever att de har för varmt och öppnar fönstren. Lägenheten där det bor en barnfamilj där man leker och lagar mat blir varmare än lägenheten där det bor en ensamstående person. En hörn- eller taklägenhet är mer utsatt och därför kallare på vintern och varmare på sommaren.

– Allt hänger ihop. De som skruvar upp värmen kan ta värme från lägenheten under och om man vädrar ut värme i en lägenhet blir det obalans i systemet, säger han.

**Att slösa med värme är dyrt.** Se exempelvis till att förråds- och trapphusutrymmen inte har för hög temperatur.

Föreningen har under en längre tid tittat på styrsystem som bygger på sensorer i alla lägenheter och utrymmen. Ett sådant system, kopplat till AI, kan se mönster.

– Systemet väger ihop en rad olika komponenter till nyckeltal som ökar förståelsen för vad som händer. Det fina är också att ju fler data som samlas in desto bättre blir systemet på att förstå husets

egenskaper. Man behöver ha ett balanseerat distributionssystem, som identifierar och föreslår rätt åtgärder. Detta blir särskilt intressant när föreningen under nästa år ska implementera solceller. Elen som produceras faktureras de boende via en IMD-lösning och överskottet kommer att säljas.

**Föreningen har valt** att hyra anläggningen och ta hyran som driftskostnad i stället för att köpa och göra en investering. Säkerheten i fastigheterna ökas också med hjälp av digitala lösningar.

En lågt hängande frukt har varit att byta passagesystemet med fysiska nycklar mot en elektronisk motsvarighet byggd på digitala taggar. En förlorad tag kan lätt avprogrammeras och man kan ge utvalda personkategorier access till utrymmen som tvättstugor och grovsoprum. Utöver detta får man koll på alla in- och utpasseringar, något som ytterligare ökar säkerheten.

**Det systematiska brandskyddsarbetet** (SBA) vidareutvecklas och underlättas via en digitaliserad lösning. Schemalagda brandskyddskontroller kan läggas upp grafiskt. Digital lathund kommer att finnas tillgänglig, som är lätt att följa.



Rolf Hellman och Peter Propst har drivit digitaliseringen sedan föreningen bildades 2006. I dag är en del av funktionerna AI-baserade.



Föreningen kommer också att uppgradera sitt befintliga bevakningssystem med nya och förbättrade bevakningskameror.

”

## Allt som rör avtal ska digitaliseras och läggas i molnet”

Mycket arbete hanteras via egenkontroller.

Föreningen kommer också att uppgradera sitt befintliga bevakningssystem med nya och förbättrade bevakningskameror.

– De nya kamerorna ger skarpare bilder, men den stora fördelen är att man kan tala om för dem vad de ska reagera på. Bilar och människor som rör sig i området är intressanta, men kameran ska inte reagera på allt som rör sig – när vinden blåser på buskar och träd eller en hare kommer skuttande är det knappast relevant, säger han.

**Peter Propst menar att teknik** som levererar rätt sorts data kopplat till behoven underlättar för fastighetsägarna

att ha koll på sin verksamhet. Han är själv mycket kunnig efter ett yrkesliv inom IT-utveckling med inriktning mot ägande och förvaltning av fastigheter. Det är inte så vanligt att styrelser har den typen av kompetens, men i många föreningar finns det medlemmar som skulle kunna bjuda på sin kunskap, utan att för den saken behöva gå in i styrelsen:

– Inventera vilken kompetens som finns bland medlemmarna och bjud in dem att hjälpa till. Det är viktigt med fackkunskap för att rätt kunna bedöma olika lösningar som olika entreprenörer vill sälja, tipsar han. ■



# iLOQ



**20**  
YEARS

## BATTERIFRI SMART LÅSNING

**Med ett digitalt låssystem utan batterier blir det enkelt och säkert att ge tillträde till fastigheten.**

Ta chansen och bestäm vem som har behörighet till din fastighet med ett lås- och passersystem som enkelt låter dig välja vilken "nyckel" du vill använda; iLOQ S5 digital nyckel eller iLOQ S50 mobiltelefonnyckel.

I iLOQs lösningar behövs det varken batterier eller kablar.

- Underhållsfritt
- Miljövänligt
- Ekonomiskt
- Säkert

iLOQ är marknads- och teknikledande inom digital accesshantering.

[www.iLOQ.com](http://www.iLOQ.com)

Kontakta oss så berättar vi mer.  
[sweden@iloq.com](mailto:sweden@iloq.com) | 08-650 72 00



# Dörren som skyddar det viktiga här i livet.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara tjuvar från att komma åt dina värdefullaste ägodelar. Den hejdar även oväsen, matos och eldsvådor. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på [daloc.se](http://daloc.se)

**DALOC**  
Doors with purpose.







**Installerat  
& Klart**



## Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörrarna sitter på plats. Läs mer på [secor.se](https://www.secor.se)

**SECOR**

# Så räddar byggföretagen sin investering

Att sänka priserna på nyproducerade lägenheter är det inte tal om. Chockhöjda avgifter är inte heller populärt hos köpare som då kan vilja hoppa av. För att få sina lägenheter sålda tillämpar bostadsutvecklarna en ny metod – räntegaranti.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

**M**ånga byggen som startade för ett par år sedan i ett läge där räntorna var extremt låga och hushållen optimistiska, är nu på väg att slutföras.

Köpare som då tecknade förhandsavtal och räknade med att affären skulle vara tämligen riskfri ska nu flytta in. Kostnaderna för både privata lån och för föreningens lån har skenat. Egentligen skulle avgifterna behöva höjas kraftigt, men då riskerar man att köparna inte klarar kostnaderna för sitt nya boende.

**I Skanskas nybyggda** projekt Verkstan 1 i Umeå finns ett trettiotal lägenheter kvar. Föreningen består av 5 hus med 160 lägenheter. De första lägenheterna stod inflyttningsklara för ett år sedan, och de sista beräknas vara klara för inflyttning i vår.

Byggkostnaderna uppges i den ekonomiska planen ligga på över 60 000 kronor per kvadratmeter, en bra bit över genomsnittet. Föreningen är högt belånad, avgifterna är tämligen höga, 6–7000 kronor för en trea. Det är egentligen mindre än vad det verkligen borde kosta.

För att köparna ska våga slå till erbjuder Skanska så kallad räntegaranti.

## På sin hemsida skriver Skanska:

”Räntegarantin innebär att Skanska kompenserar för den höjda kostnaden för bostadsrättsföreningens lån under de första åren. På så vis slipper du och dina grannar riskera kraftigt höjda månadsavgifter i ert nya hem.”

Föreningen styrs av en interimsstyrelse, men i vår kommer de boende att bilda den ordinarie styrelsen. Då tar de boende över ansvaret för föreningen och de fem lån som finns. Lånen kommer att ha en högre ränta än den kalkylränta som avgifterna är baserade på.

**Olle Rundgren på Skanska** förklarar skriftligen på Boräts frågor om hur den fungerar:

”Räntegarantin innebär att Skanska kompenserar för den höjda kostnaden för bostadsrättsföreningens lån under de första åren. Räntegarantin minskar åsvis i takt med att lånens bindningstider löper ut och föreningarna får då själva ta ansvar för att binda om och bära kostnadsökningen på respektive lån. På så vis kommer styrelserna successivt in i sitt ansvarstagande för sina lån och har bättre kontroll över kostnadsökningen av räntan.”

Han framhåller att räntegarantin påverkar Skanskas marginal negativt. Alternativet att sänka priserna på lägenheterna för att få dem sålda verkar inte alls vara aktuellt, eftersom det skulle tära betydligt mer på byggföretagets marginal och kanske göra bygget till en ren förlustaffär.

Räntegarantin har blivit ett sätt för byggföretagen att få köparna att våga investera i nyproduktion utan att behöva rea ut lägenheterna. ■



Räntegarantin har blivit ett sätt för byggföretagen att få köparna att våga investera i nyproduktion utan att behöva rea ut lägenheterna.





# Du får ett professionellt lagt plåttak med lång hållbarhet

## Vikten av ett tätt tak

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

## När är det dags att lägga om ett plåttak?

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

## Plåtdetaljer

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

## Hur lägger vi om ditt plåttak?

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

En arbetsmiljöplan upprättas som sedan noggrant tillämpas.

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

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

## Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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

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

**K** | **KOMPETENS**  
PLÅTSLAGERI

Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås

Tel: 08-649 10 10

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

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



David Frykman, VD



Läs mer här





# Tumma inte på projektledningen

TEXT & FOTO: URBAN BLADIN

Alla bostadsrättsföreningar behöver förr eller senare genomföra större bygg- och renoveringsprojekt. Styrelsen tror ibland att upphandling och projektledning är en del av styrelsearbetet som de har betalt för, men så är det inte. Styrelsen bör anlita en kunnig byggprojektledare.

**H**ur vet man att det är dags att renovera? En bra underhållsplan är ett viktigt stöd för planering av underhåll, men det är viktigt att inte följa den slaviskt utan i stället besiktiga de olika byggnadsdelarna för att få en aktuell bedömning av skicket och underhållsbehovet i närtid. Underhållsplanen bygger på återstående förväntad teknisk livslängd när den upprättas men den verkliga återstående livslängden kan vara en annan.

**Det viktigaste är att** inte ha för bråttom. När det finns ett behov av att åtgärda en byggnadsdel, t ex balkongerna, bör man ta reda på skicket på övriga byggnadsdelar som kan påverkas av renoveringen, som fasadputs, fönster och tak. Om andra delar också behöver åtgärdas inom en snar framtid kan det finnas stora samordningsvinster genom att handla upp dessa i samma entreprenad.

När styrelsen bestämt vad som ska ingå i projektet är det dags att börja planera genomförandet. En fråga som ska ställas tidigt är om det krävs bygglov eller anmälan till kommunen för de åtgärder man vill genomföra, då detta kan ta ganska lång tid. Kortfattat





## ” En bostadsrättsförening är en juridisk person och kan inte nyttja ROT-avdrag. Men det kan finnas andra bidrag att få”

åtgärd är utförd. Innan slutbesked meddelats får byggnadsdelen i regel inte tas i bruk.

### Bidrag

En bostadsrättsförening är en juridisk person och kan därmed inte nyttja ROT-avdrag. Men det kan finnas andra bidrag att få och det bör man undersöka tidigt då de kan behöva sökas i förväg. Det kan handla om statliga bidrag för installation av laddboxar, eller mer lokala varianter som exempelvis bidrag för bullerdämpande åtgärder i samband med fönsterbyte i byggnader nära större trafikleder.

### Upphandling

En lyckad upphandling med jämförbara anbud kräver ett tydligt förfrågningsunderlag som beskriver vad som ska ingå i anbudet och vilka krav som ska uppfyllas. Om förfrågningsunderlaget är bristfälligt riskerar man att få in anbud där inte alla delar ingår, vilket kommer att resultera i merkostnader i ett senare skede för att få ett komplett arbete utfört. Ett bra förfrågningsunderlag begär också in

separata priser för sådana arbeten som skulle kunna tillkomma (eller avgå) men som är svårt att avgöra i förväg om de verkligen behöver utföras.

Det är också viktigt att ta fram administrativa föreskrifter som reglerar all formalia runt entreprenaden, från arbetstider till faktureringsvillkor, så att parterna är överens om alla förutsättningar som ska gälla.

**Eftersom bostadsrättsföreningen** är en juridisk person så gäller byggbranschens Allmänna Bestämmelser (AB04) eller Allmänna Bestämmelser Totalentreprenad (ABT06) som grundavtal mellan parterna. Dessa är utmärkta regelverk som reglerar ansvaret mellan beställare och entreprenör, men de bygger på att båda parter har likvärdiga kunskaper då de inte är utformade för att skydda en svagare part.

När styrelsen valt entreprenör är det viktigt att upprätta ett tydligt kontrakt som knyter ihop alla handlingar och dokumenterar alla överenskommelser mellan beställare och entreprenör.

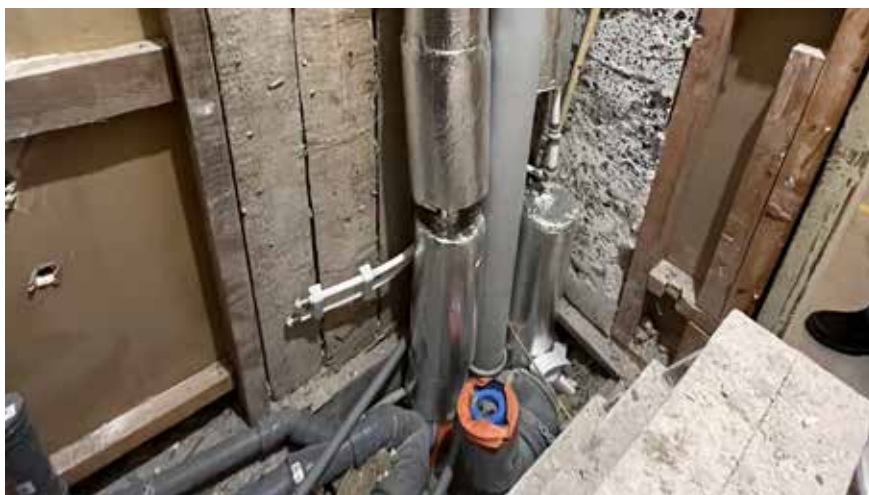
En viktig sak som inte får glömmas

kan man säga att bygglov krävs för alla åtgärder som påverkar utseendet, som exempelvis ändrad fasadkulör i samband med en fasadrenovering.

**Ingrepp i bärande konstruktion**, som att gjuta nya balkongplattor, kräver minst en bygganmälan. Om balkongrenoveringen dessutom omfattar nya räcken med annat utseende så krävs också bygglov. Bygglov krävs även för inglasning av balkonger. Kontakta kommunen om ni är osäkra på vad som krävs.

Många åtgärder kan också innebära att en anpassning måste göras till nya byggregler, t.ex. om man i samband med en balkongrenovering demonterar befintliga balkongräcken. Räckena som monteras måste då uppfylla dagens krav, vilket bl.a. kan innebära att de måste göras högre.

Glöm inte heller att ansöka om slutbesked när en lov- eller anmälningspliktig



Stambyte pågår. Nya stammar har installerats, därefter ska badrummen byggas upp igen.





Reparation av betongskador i garage byggt på 1950-talet. Pågjutna betonglager med gamla tätskikt bilas bort från det bärande bjälklaget.

bort i samband med bygg- och renoveringsprojekt är Arbetsmiljölagens krav på byggherren (=bostadsrättsföreningen) för samordning av arbetsmiljöansvaret på byggarbetsplatsen. Detta ansvar kan under vissa förutsättningar föras över till entreprenören och det ska göras i ett skriftligt avtal.

Byggherren har också ansvar för att följa Skatteverkets regler för elektronisk personalliggare. Även detta bör föras över till entreprenören i skriftligt avtal.

#### Besiktningar och garantitider

Även om man har en bra och seriös entreprenör bör man anlita en besiktningsman för att besiktiga det utförda arbetet. Besiktningsmannen ska opartiskt granska att allt som är beställt har levererats och att arbetet är fackmässigt utfört. Det är oftast beställaren som utser besiktningsman och det är viktigt att välja rätt besiktningsman med bra kunskaper om den typ av arbeten som utförts. Det innebär att det ibland kan behövas flera olika besiktningsmän, som en för VVS-installationerna och en annan för elinstallationerna.

Vid många entreprenader kan det

behöva genomföras besiktningar vid flera olika tillfällen. Dolda installationer bör ju besiktigas innan de döljs. Vid slutbesiktningen kan det vara för sent.

När besiktningsmannen godkänner entreprenaden sker också överlämningen av entreprenaden till beställaren och samtidigt startar också garantitiden. Garantitidens längd kan variera men är normalt fem år för en totalentreprenad. Tillverkaren av vissa material kan ibland ge längre materialgarantier än fem år och då är det viktigt att även få dessa garantiutfästelser skriftligt.

**Innan garantitiden löper ut** bör man göra en garantibesiktning för att hitta eventuella fel som uppstått innan det är för sent. Men man ska inte vänta till garantibesiktningen med att anmäla fel som upptäcks under garantitiden då skadorna kan bli värre om inte felet åtgärdas.

” **Vid många entreprenader kan det behöva genomföras besiktningar vid flera olika tillfällen.** ”

#### Bör styrelsen hantera stora renoveringsprojekt själva?

Den här artikeln belyser en del av allt man behöver tänka på för att projektet ska bli framgångsrikt. Förutom att välja rätt entreprenör för sitt bygg- eller renoveringsprojekt krävs det alltså kunskaper inom en mängd olika områden, kunskaper som långt ifrån alla besitter.

Även om det medför en extra kostnad så kan det ofta bli billigare i slutänden att anlita en kunnig byggprojektledare. En dåligt genomförd upphandling kan ofta innebära merkostnader som är långt högre än vad det skulle kostat att anlita en projektledare från början. Dessutom kräver ledning av stora byggprojekt mycket mer tid än vad man tror. ■



## 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
- Elbilsaddning
- Energilager
- Energidelning



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



**FRIENDLY  
POWER**

# BRF Römö

## - lyfte ekonomin och fick bort kriminella

TEXT: ANNIKA GERENDAS OCH FOTO: DAVID MORO

De kallar sig ett "förhandlingsstarkt team". Femton års intensivt arbete i styrelsen har resulterat i att föreningen vänt ekonomin från förlust till vinst. Det finns heller inga planer på att höja avgifterna de närmaste åren.

Nyckeln bakom framgången heter "avtal". Brf Römö i Kista har inte bara lyckats vända ekonomin, även de kriminella syns mindre i området sedan kameror installerades utanför portarna. De ser nöjda ut där de sitter bredvid varandra Claes-Göran Gahm, vice ordförande och pensionär och Mohamed Zafrullah (Zaffe), ordförande och ingenjör. De har växelvis varit ordförande och lärt av varandra under de 15 åren de har suttit i styrelsen. En mångkunnig styrelse.

– Vi har en ekonom, ingenjör, för-

handlare och projektledare. Vi lär oss framför allt av varandra och jobbar i team på två personer, en ekonom som lär upp en annan. Så nu kan vi snart alla ekonomi! utbrister Zaffe.

– En av oss har jobbat i styrelsen i 30 år och har främst hand om information, medlems- och fastighetsfrågor så vi delar upp jobben litegrann. Alla i styrelsen har olika kompetenser. Vi jobbar utifrån vad som är bäst för föreningen, vad ska vi investera i, renovera, vänta med, vi diskuterar, undersöker och driver olika frågor framåt stegvis.

**Det var när styrelsen** började rensa ordentligt bland avtalen som ekonomin vände. Styrelsen beslutade att se över sina avtal, slängde ut några underleverantörer, omförhandlade alla avtal med "rätt entreprenörer", fokuserade på underhållsplanen och planerade i god tid.

– Bara genom att säga upp trädgårdsskillen från HSB halverades timpenningen, vi tecknade i stället kontrakt med entreprenören.

– Vi halverade totalkostnaderna i föreningen genom att se över avtalen och bestämma vad vi har behov av och inte, säger Claes-Göran Gahm. Vi har också en "egen lista" på underleverantörer som förvaltarna måste använda. Priserna är bättre än vad andra större leverantörer erbjuder.







Claes-Göran Gahm, vice ordförande och pensionär och Mohamed Zafrullah (Zaffe), ordförande och ingenjör. De har växelvis varit ordförande och lärt av varandra under de 15 åren de har suttit i styrelsen.

**Ekonomi i föreningen präglas** av låg belåning och räntekänslighet, högt sparande i kombination med amortering och skuld/kvm är extremt låg. Fasadrenering är ett kommande projekt för Brf Römö. De har renoverat fasaderna på två av de sju fastigheterna. Avgifterna höjdes med två procent för två år sedan.

– Under åren 2012 fram till nu har vi renoverat för 25 miljoner kr och vi har inte lånat en krona, berättar Claes-Göran Gahm. Fasadreneringen avvaktar vi med.

**Inför en tidigare garagerenovering** planerades och diskuterades alternativ kring en avgiftshöjning. Vi valde att ta bort Securitas som vakter eftersom det kostade för mycket. Vi omförhandlade

parkeringarna och avgifterna kring våra nio lokaler som är förskolor och företag.

– Föreningen förhandlade för alla och övertog de fasta kostnaderna. Medlemmarna faktureras bara för den faktiska användningen. Detta är varit mycket fördelaktigt för dem speciellt med tanke på prisförändringarna under förra vintern.

– En del föreningar i området sänkte avgiften runt 2010-2014 men det gjorde aldrig vi. I stället gjorde vi en högre avsättning för underhåll.

De bådass råd till andra föreningar är; se över era avtal, vad ni behöver och vad som kan tas bort och se över era leverantörer.

”

**Den största utmaningen har varit och är att få förståelse från medlemmarna för vad som gäller i en bostadsrätt**



”

## Många tror att styrelsen ska göra allt"

–Vi försöker förklara för de boende ”att ingenting är gratis”, den största utmaningen har varit och är att få förståelse från medlemmarna för vad som gäller i en bostadsrätt. Vad får man och kan göra, vad har man ansvar själv? Vi har hört ”nu har vi köpt en bostadsrätt” nu ska ni, läs styrelsen, jobba för mig.

Skadegörelsen bland gårdarna har varit värre tidigare med exempelvis klotter i trapphusen. Då satte styrelsen upp kameror vid ingångarna som en säkerhet för de boende.

**I föreningen finns IMD** och de tittar på vad det skulle kosta att digitalisera undercentralen. Vidare undersöker de laddstationer i garagen och solceller på taken.

Att vara tillgänglig för de boende är viktigt, tycker de båda. Om en majoritet av de boende är glada har vi lyckats. ■



## Framtidssäkrat bokningssystem

Den digitala utvecklingen går bara snabbare och snabbare, och många av dagens installerade bokningssystem har förmodligen passerat bäst före datum för länge sedan.

Vi på Wise House är specialiserade på **fastighetsdigitalisering**, med en plattform utvecklad och anpassad för morgondagens kommunikationslösningar.

Våra utbildade tekniker och installatörer levererar digitala fullservicelösningar till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare – allt från installation till driftsättning.

- Passagesystem
- Bokningssystem
- Informationssystem
- Övervakningssystem



Vill du veta mer om våra lösningar inom fastighetsdigitalisering? Välkommen att kontakta oss redan idag för ett personligt möte, där vi går igenom förutsättningarna för just er fastighet.

amanda.fridolf@wisehouse.se

Telefon 08 730 48 88

**WIS  HOUSE**

www.wisehouse.se



# 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.



# Liv i medelhav

**TEXT:** DAGMAR FORNE **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

Boulebanan under palmerna är en given samlingspunkt om fredags-eftermiddagarna. Bougainvillean blommar ymnigt. Utanför står höga furor. Vi befinner oss i Norrköping.

**B**overian i Norrköping är ett 55+ boende med 48 lägenheter och en 1600 kvadratmeter stor vinterträdgård med medelhavsklimat. Vid Borätts besök ligger temperaturen på behagliga 16 grader. Mitt i vintern håller man 12 grader. Sittgrupper under parasoller inbjuder till samvaro.

Styrelseordförande Leif Berggren med hustru Anna-Lena, Elisabeth Wärn och Per Olsson har alla bott här sedan huset stod klart för 8 år sedan.

De lockades av de fina lägenheterna till överkomligt pris och möjligheterna till gemenskap. I dag stortrivs de, njuter av livet.

– Enligt stadgarna är detta ett 55+ boende, men i dag ligger medelåldern på närmare 80 år, säger Leif Berggren.

Ännu så länge tycks inte detta vara något problem för föreningen. Det finns tillräckligt många pigga, aktiva och föreningsvana medlemmar som kan besätta förtroendeposter och ordna olika aktiviteter.

– Vi sköter så mycket vi kan själva, men är beredda att köpa





# sklimat lockar

in mer tjänster när det inte längre finns några som orkar. Men visst skulle vi behöva fler yngre, säger han.

Att slippa halka på isiga gator och att ha goda grannar och vänner omkring sig verkar borga för ett lite friskare och längre liv. Ingen flyttar på grund av vantrivsel, så därför kommer lägenheterna ut på marknaden i långsam takt.

**Konceptet Bovieran startades** i början av 2000-talet. I dag finns ett tjugotal föreningar från Skåne till Dalarna, byggda på samma sätt.

Byggnaderna kräver en hel del energi, både för uppvärmning och avfuktning av de stora växthusytorna. Leif Berggren

förklarar att det är därför man inte byggt någon Boviera norr om Falun.

För föreningen är energiekonomi ett stort ämne. Solceller sattes upp 2021 och de levererar en stor del av årsbehovet, i övrigt finns fjärrvärme och värmeväxlare som tar vara på värmen från lägenheterna.

Husets egen VVS-tekniker, Kalle Andersson ser till att allt fungerar.

#### **Om sommaren öppnas takfönstren.**

Heta dagar ger träden skugga och temperaturen håller sig kring 27 grader trots de stora glasytorna.

Vinterträdgården är en samlingspunkt. Efter middagen är det många som tar sitt

kaffe utanför lägenheterna. På nyårsafton brukar det bli stort stämningfullt kalas. Då drar värmen på, damerna har tunna klänningar och alla har tagit med sig vin och delikatesser.

Ibland har man också arrangerat konserter med olika artister.

I dagarna har vinterns stora bouletterning startats. Matcher spelas under veckan. Man tränar på fredagar och andra fredagen i varje månad är det gemensam middag, dit alla tar med sig egen mat och dryck.

– Ett sätt att samlas och att få in nyinflyttade medlemmar i gemenskapen, säger Elisabeth Wärn innan hon demonstrerar sin skicklighet på banan. Hennes





Bovieran i Norrköping är ett 55+ boende med 48 lägenheter och en 1600 kvadratmeter stor vinterträdgård med medelhavsklimat.

”

## Här finns alltid något att göra för den som vill"

man Kalle ska komma hem från sjukhuset med nyopererat knä samma dag. För sin rehabilitering kan han utnyttja den välutrustade träningslokalen.

– Det var mycket värdefullt för mig när jag hade opererat mitt knä säger Per Olsson.

När Bovieran byggdes låg föreningen avsides. Det gick kor på ängarna på andra sidan vägen. Vrinnevi naturreservat ligger runt knuten, men staden kryper närmare.

Bovieran har en tomt på 8000 kvadrat-

meter och sköter ytterligare 2000 kvadrat som är kommunens mark. Gräsmatta, odlingar och en mycket prydlig verkstad/maskinförråd.

– Många av medlemmarna har bott i villa och en del hade med sig en bra uppsättning verktyg och redskap när de flyttade hit, berättar Leif Berggren. Nu delas de av fler.

Här finns alltid något att göra för den som vill. ■









# Borätt forums Julkalender

Missa inte Borätt forums Tomte och hans nisse Henry i våra sociala medier varje dag mellan 1-24 december! De lotsar er in i vår gnistrande Julkalender som är fylld med fina erbjudanden varje dag!

**BORÄTT**  
forum



*fasad*  
SKOLAN

## Så tar ni hand om er fastighet

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

### Spara kostnader - ta reda på er fastighets yttre skick

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

### Boka en kostnadsfri genomgång

[fasadskolan.se/boka](https://fasadskolan.se/boka)

**Boka**

En kostnadsfri genomgång  
av er fastighets yttre skick.

[fasadskolan.se/boka](https://fasadskolan.se/boka)



**SEHED  
TRESSON**

I samarbete med Fasadskolan



# DAGS FÖR STAMBYTE?



**GRATIS  
KONSULTATION!\***

08-22 33 90  
info@frakka.se

*\*Gäller fastighetsägare  
i Stockholms-  
området*

Efter **89 STAMBYTEN** vågar vi kalla oss **STAMBYTESEXPERTER!**

Hur gör man under stambytet med badrum som redan har renoverats?

Hur vet man om byggföretaget klarar att genomföra projektet?

Hur tar man fram ett, för projektet, korrekt avtal?

**Vi har svaren på era frågor!**

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

**VÅRA KUNDER SÄGER:**

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

*Tommy Ekman, BRF Söderby*

## **KUNDPERSPEKTIV (GRATIS KONSULTATION)**

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

## **VI ÄR OBEROENDE OCH FÖRETRÄDER ER**

Ibland kommer era önskemål att stå i strid med andra parterers intressen i stambytesprojekt. Det är därför viktigt att ni, som beställare, har en kunnig och oberoende fastighetskonsult

som företräder era intressen. Vi på Frakka är helt oberoende och kommer att vägleda er vid avtalsskrivningar och eventuella tvister.

## **VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV**

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

\*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län

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

 **Frakka ab**

# 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 är sant angående kameraövervakning?

- A. Föreningen måste söka tillstånd hos Integritetsskyddsmyndigheten innan man sätter upp kameror.
- B. Föreningen behöver inte söka tillstånd, men måste däremot följa dataskyddslagstiftningen och ha en rättslig grund för behandlingen.
- C. Föreningen får inte ha kameraövervakning överhuvudtaget.

## Fråga 2: Har styrelsen rätt att ta ut straffavgifter i en förening, t ex om en medlem inte deltar på en städdag?

- A. Ja, om det står i stadgarna att styrelsen får det.
- B. Nej, styrelsen får aldrig ta ut straffavgifter.
- C. Ja, styrelsen får besluta om en straffavgift ifall det blir mer rättvist för medlemmarna.

## Fråga 3: Vilket av följande är inte ett giltigt skäl för att hyra ut sin lägenhet i andrahand?

- A. Bostadsrättshavaren ska provbo med sambo.
- B. Bostadsrättshavaren har svårt att sälja sin lägenhet då marknaden viker.
- C. Bostadsrättshavarens vuxna barn ska bo i lägenheten.

## Fråga 4: Vad är sant avseende vinstutdelning i en bostadsrättsförening?

- A. Vinstutdelning ska fördelas efter insatserna om inget annat har bestämts i stadgarna.
- B. Vinst får aldrig delas ut i bostadsrättsföreningar.
- C. Stämmobeslut om ändring av stadgar avseende grunderna för vinstutdelning måste fattas enhälligt.

## Fråga 5: Vad betyder grundavgift i en bostadsrättsförening?

- A. Detta är årsavgiften utan påslag för ev. förbrukningskostnader såsom bredband och TV.
- B. Det är en summering av insats, överlåtelse och pantsättningsavgift i en bostadsrättsförening.
- C. Detta är ett äldre uttryck för insats.

## Fråga 6: Till vilken instans kan man överklaga ett ärende som handlagts av Hyresnämnden?

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

## Fråga 7: Vilken myndighet ombesörjer tvångsförsäljningar av bostadsrätter?

- A. Myndigheten för tvångsförfaranden.
- B. Kronofogdemyndigheten.
- C. Boverket.





# Problem med fukt?

Tag hjälp av en SBR godkänd  
Teknisk Specialist

När du inte vill chansa.



BYGGINGENJÖRERNA

sbr.se

## Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

# Byggt på förtroende sedan 1964

Hög kvalitet på ett personligt, ödmjukt och engagerande sätt



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

08-560 310 35 • [info@ekerobygg.se](mailto:info@ekerobygg.se) • [www.ekerobygg.se](http://www.ekerobygg.se)



ERIC RUBENSON

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

Kontakt: info@borattforum.se

# Läckage ner i golvbjälklager - vem betalar?

En medlem hörde av sig och sa att hans diskmaskin hade läckt och att han inte visste om vattnet också hade trängt ner i golvbjälklaget. Styrelsen sa åt honom att ta hand om detta genom sin försäkring, men han fick svar att hans försäkring inte gällde för detta! Borde inte hans försäkring gälla för detta då det var hans diskmaskin som läckte?

**A**vgörande för vem som ansvarar för vad samt vilken försäkring som därmed kan komma i fråga ligger i den fördelning av underhållsansvar som framgår av 7 kap 12 § Bostadsrättslagen. Enligt detta har medlemmen enkelt uttryckt underhållsansvaret för insidan av sin lägenhet. Lägenheten – och medlemmens underhållsansvar – slutar vid golvet ytskikt. Vem har då ansvaret för problem som uppstår under golvet ytskikt? Jo, det har föreningen enligt 7 kap 4 § Bostadsrättslagen, som säger att allt det som medlemmen inte har underhållsansvar för faller under föreningens underhållsansvar.

Ofta blandar man ihop medlemmens underhållsansvar med skadeståndsansvar och menar att eftersom det var medlemmens diskmaskin som läckte så ansvarar medlemmen för skadan i sin helhet, d v s inklusive skadan i golvbjälklaget. Så är det inte. Under vissa förutsättningar kan medlemmen också ansvara för skadan i golvbjälklaget, men aldrig på sitt underhållsansvar enligt Bostadsrättslagen.

Om däremot skadan har uppkommit genom vårdslöshet från medlemmens sida kan föreningen kräva ersättning även för den skada som drabbat föreningens golvbjälklag, men då är det ett skadestånd som man kräver med stöd av Skadeståndslagen.

**Det bostadsrättstillägg** som medlemmen har i sin hemförsäkring gäller för den underhållsskyldighet för skador i lägenheten som medlemmen har enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, men däremot gäller det aldrig för det vatten som trängt ner i golvbjälklaget. Därför har medlemmens försäk-

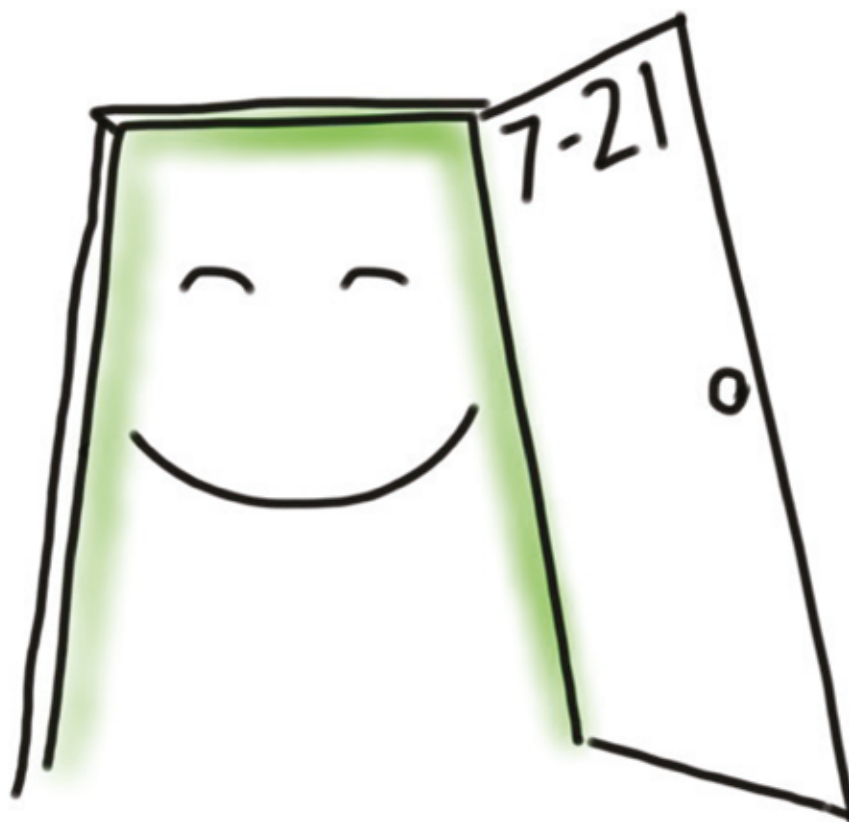
ringsbolag svarat som de gjorde och det är helt korrekt. Att utreda om och hur mycket fukt som trängt ner i golvbjälklaget åligger inte medlemmen eller hans försäkringsbolag, utan faller under föreningens underhållsansvar. Det betyder i sin tur att föreningen måste kontakta en fuktfirma för att utreda om det finns fukt i golvbjälklaget som föreningen behöver hantera.

**I bästa fall resulterar** en sådan fuktutredning i att man kan konstatera att det inte finns något fuktproblem i golvbjälklaget. Föreningens kostnad stannar i så fall vid kostnaden för fuktutredningen, vilket knappast överstiger självrisk i fastighetsförsäkringen. Men eftersom undersökningen görs på förekommen anledning för att ta reda på om det finns ett fuktproblem som föreningen har underhållsansvar för måste föreningen ta den undersökningskostnaden och kostnaden kan i normalfallet inte återkrävas från medlemmen.

**Om föreningen däremot** kan visa att skadan beror på att medlemmen agerat vårdslöst så kan föreningen kräva ersättning från medlemmen. Medlemmen kan i sådant fall få hjälp via hemförsäkringens ansvarsmoment (alltså inte bostadsrättstillägget) att hantera föreningens krav. Ansvarsskaderegleraren i hemförsäkringsbolaget utreder då frågan om föreningen kan anses ha visat att skadan har uppkommit genom vårdslöshet från medlemmen. Om svaret är ja kan föreningens kostnader ersättas (med avdrag för hemförsäkringens självrisk), men om man inte kan anse det visat att medlemmen varit vårdslös så får föreningen inte någon ersättning från hemförsäkringen eller medlemmen. ■



# 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!

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



**DIPART**

Vi erbjuder Brf-beställare helhetslösningar på större ombyggnader, byggserviceuppdrag, verksamhetsanpassningar, underhållsarbete och oftast i totalentreprenad.



**Passera**  
PART OF PROSERO

Vi erbjuder 50% rabatt på ordinarie pris (2 920 kr) för en säkerhetsbesiktning av er fastighet, gäller i följande län, Östergötland, Småland och Västergötland..



**CLEANFRESH**

Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



**WISHOUSE**

Vi erbjuder nu 10% rabatt på ett komplett bokningssystem för Borätt Forums medlemmar.



**STORHOLMEN**  
förvaltning

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



**olofssons**  
MÅLERI

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



**Team JG**

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



**RS RÖRSERVICE**  
Ni ringer, vi springer!

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 • GOLV • BYGG

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



**SEB**

SEB är den ledande företagsbanken i Sverige. Vi utgår från bostadsrätternas helhetsituation och erbjuder kompletta banklösningar



**iLOQ**  
Life made limitless.

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



**Juliusberg**

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





Alla premium-medlemmar får 10% på våra BRF-tjänster. Kontakta oss: Tel: 08-4496633 E-post: [my@svss.se](mailto:my@svss.se) Hemsida: <https://www.svenskaservicestyrkan.se>.

## Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

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



OVK besiktningar och justeringar, service och underhåll av befintliga anläggningar, Ombyggnationer och anpassningar av befintliga system samt montage ny ventilation.



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



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



BRANDKONTORET

Vi belönar skadefria år med självriskkonto! Maila oss på [info@brandkontoret.se](mailto: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.



Med vår hyrlösning får du rätt mattor på rätt plats för trivsel och trygghet. Vi hyr ut, hämtar, tvättar – om och om igen. Mattorna tillverkas med hög andel återvunnet material.



**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.



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



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



Vi erbjuder 10% rabatt vid skadebesiktningar.



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: För en tid sedan så blåste en del av taket på en balkong i vår förening sönder och jag undrar om det är ägaren till lägenheten eller föreningen som ska stå för kostnaden att laga det eller hur funkar det?**

SVAR: Vi antar att taket hör till balkongen/huset och är monterat när huset byggdes. Underhåll och reparationer av balkonger som tillhör huset är normalt föreningens ansvar (om inte stadgarna säger något annat). Om taket är monterat av bostadsrättsinnehavaren, t.ex. som en del av en inglasning så kan det vara annorlunda. Ansvaret bör i så fall vara reglerat i ett avtal mellan medlemmen och föreningen.

/Urban Bladin BORÄTT FORUM  
TEKNIK

**FRÅGA: En medlem begär att få se föreningens nuvarande ekonomiska ställning, balans och resultaträkning samt budget, gör styrelsen rätt när detta förvägras medlemmen med hänvisning till normal sekretess?**

SVAR: Styrelsen ansvarar för föreningens löpande ekonomi. Arbetsdokument så som t.ex. budget och underhållsplan är inget som styrelsen bör delge medlemmarna i föreningen. I t.ex. årsredovisningen får medlemmarna information om föreningens ekonomi och kan ställa frågor till styrelsen på stämman. Skulle något särskilt hända i föreningens ekonomi under året, så kan det givetvis vara bra om styrelsen informerar medlemmarna genom t.ex. informationsblad eller dylikt.

/Veronica Karlén BORÄTT FORUM  
STYRELSESUPPORT

**FRÅGA: Styrelsen fick nyligen en fråga angående problem med silverfiskar i en lägenhet. Vi bedömde att detta inte var ett utbredd problem utan begränsat till en lägenhet då vi bara fått ett klagomål. Vi rådde lägenhetsinnehavaren att själv ansvara för sanering i samråd med sitt försäkringsbolag. Vi fick sedan höra att det kan vara bostadsrättsföreningens ansvar med sanering av ohyra. Vems är ansvaret i detta fall?**

SVAR: Föreningen svarar för sanering mot bostads ohyra som t.ex. silverfisk. Oftast ingår detta i föreningens fastighetsförsäkring utan självrisk.

/Eric Rubenson FÖRSÄKRINGSJURIST  
BOLANDERS

**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 fimpas 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 som inte står angivna i 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  
TEKNIK

## VÅRA EXPERTER

### Storholmen Förvaltning

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

### 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 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.

### Checkit Health Care

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

### ILOQ

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

### Andrés Måleri

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

### Storstadens Entreprenad

Vi är totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster.

### SEB

SEB är den ledande företagsbanken i Sverige. Vi utgår från bostadsrättsens helhetsituation och erbjuder kompletta banklösningar.

### Dipart Entreprenad

Vi erbjuder helhetslösningar på större Bygg- och Anläggningsprojekt åt BRF:er, fastighetsbolag m.fl.

### Olofssons måleri

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

### Permoluft

OVK besiktningar och justeringar, service och underhåll av befintliga anläggningar, Ombyggnationer och anpassningar av befintliga system samt montage ny ventilation.

### Storuman Energi

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

### SBR Byggingenjörerna

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

### Friendly Power

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

### SoliFast

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

### Tabus System

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

### Storholmen projekt

Projektleddning för socialt intensiva miljöer.

### CLS

WiseHouse erbjuder vi marknadens mest kompletta system för bokning, information, passage, trappusskärmar, porttelefoner & APP.

### Ekerö Bygg

Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.





LOUISE SASSENE

Arkitekt och affärsområdesansvarig ÅWL arkitekter

## KRÖNIKA

# När AI kom till byn

En av de mer besynnerliga effekterna av den snabba teknikutvecklingen är att den får oss att tänka på döden mycket oftare än vi annars skulle gjort. Jag är arkitekt och vår bransch befinner sig i fritt fall på grund av kollapsande investeringar i byggandet och skyhöga räntor. Samtidigt verkar teknikutveckling accelereras. Våra Power Points på kontoret om "senaste teknikutvecklingen" har en halveringstid på någon månad innan vi får göra nya. För AI skräms. Tekniken är abstrakt och komplicerad. Ambassadörerna talar i tungor.

**Som i alla revolutioner** är just tanken på döden och evig irrelevant som präglar samhällets initiala reaktioner. Man stänger dörren. Drar för gardinerna. Biter på naglarna. "Doom-scroller" dystopiska uttalanden på nyhetssajterna. Den sensationella accelereringen av AI det senaste året genom Chat GPT och andra stora språkmodeller har triggat en enorm våg av aktiviteter i frågor som:

- Kommer mitt företag att överleva? (frågar man i lednings- och styrelserum),
- Kommer mitt yrke försvinna och jag får sparken? (undrar de anställda i tjänstemanna-korridorerna och på fackklubborna runt om i landet),
- Men vad är människans roll i framtidens samhälle om själva jaget och min förmåga att tänka ersätts av maskiner? (frågar de intellektuella på tidningars kultursidor).

**Men AI är inte en story** om maskiner. Det är en story om hur vi ser på livet och mänsklig intelligens. Om hur vi som mammor och pappor, kollegor och chefer, ledare och anställda, partners och vänner kan få hjälp i vardagen med göra vår omgivning lite mänskligare och det tråkiga och trubbiga lite mer effektivt och rationellt.

Det är klart att ett och annat bolag kommer gå under när en konkurrent kliver in i samma segment, men med superhjältekrafter från AI. Men då är det bristande affärsmanskap som bär skulden – avsaknad av nyfikenhet och dynamik och viljan att alltid förbättra sin produkt mot sina kunder.

Och husen då? De kan väl inte bli digitala? Jo. Det är de

redan. Automatiserade styrsystem, digitala lås och uppkopplade hem är redan vardag. Det tar såklart längre tid att uppgradera ett nationellt fastighetsbestånd med hundratusentals objekt, men digitaliseringens hand pekar tydligt framåt, om än med olika hastigheter.

**Vi som i vardagen funderar på** hur vi vill bo om både ett och tio år behöver lära oss att se över krönet av både domedagsprofeter och AI-messiasfigurer. Vi behöver fundera på hur vi kan använda teknikern för att injicera lite mer mänsklighet i vardagen. Modern teknik introduceras nästan alltid i folks vardag genom att tillfredsställa väldigt mänskliga behov och sällan eller aldrig bara för att den är ny och kraftfull.

Kan exempelvis tekniken äntligen lösa många av de behoven - kända och okända, som alltid måste samsas i ett flerbostadshus? Kan vi öka både tryggheten och tillgängligheten i hela fastigheten genom smartare lås när vi vet att alla i ett bestånd är uppkopplade?

**Hur kan vi återskapa** attraktiva delar av det gamla bysamhället genom att ta tillvara den samlade kunskapen och erfarenheten bland alla boende i vardagssituationer då de kan hjälpa varandra. Här är stora språkmodeller både en förutsättning för att skapa underlaget och tillgängliggörandet.

Hur kan mycket av process och formalia runt bostadsägandet och förvaltandet bli mer transparent och lättare att förstå för alla? Hur bidrar vi tillsammans till att minska klimatpåverkan genom en gemensam optimering av allt från uppvärmning, tvätt, transporter till och från fastigheten och leveranser? Och, kanske viktigast av allt, hur kan vi använda den nya intelligensen att ge folk de egentligen mest av allt söker: En större gemenskap och tillhörighet i vardagen. Livet självt.

PS. Mitt hetaste tips att gå samman mellan bostadsrättsföreningar och i Chat GPT 4.0 bygga en egen Chat GPT (Open AI) där ni samlar all historisk dokumentation, låneavtal och andra avtal. Det blir ett extremt kraftfullt verktyg för arbetet med dagens och morgondagens bostadsrättsföreningar! ■

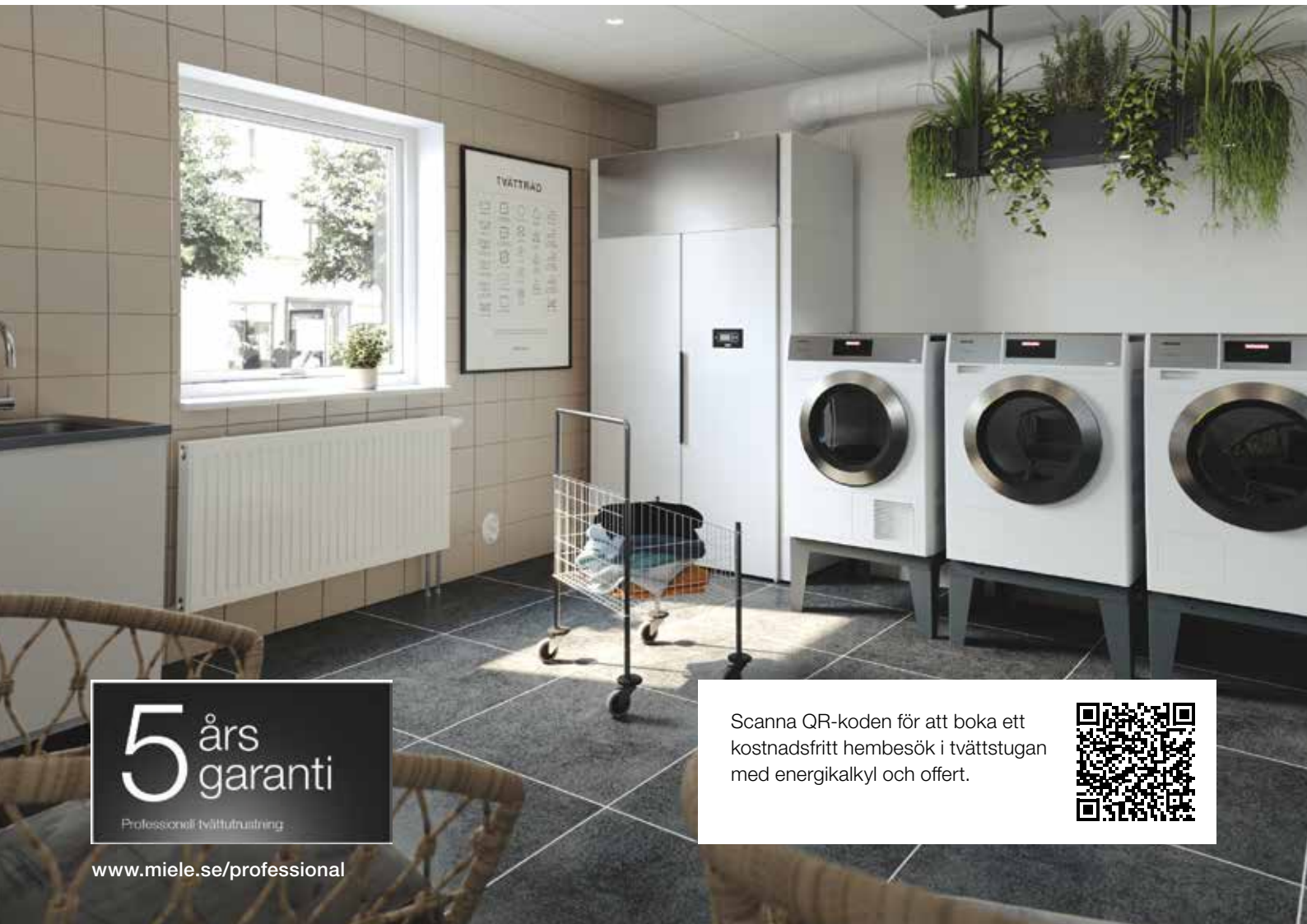
**Miele**

# 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](http://www.miele.se/professional)

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

