

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

**Succédebatt om  
brf:ernas A- och B-lag**

**Arturo Arques:**

Lev livet med sund ekonomi

**Brf-skandal i Hudik:**

Oväntade skulder i föreningens knä

**FÖRVÄXLINGSTRAGEDI** CYBERHYGIEN **SLÄPA INTE PÅ GAMLA AVTAL**  
MASKIN SORTERAR MATAVFALL **BYGGEMENSKAP** CIRKELTRÄNING

# Den som spar hen har

**E**konomi kommer från det grekiska ordet oikonómos och betyder hushållning. I grunden handlar det alltså om att ta vara på sina resurser på bästa sätt och se om sitt hus. Någon som vet vikten av god hushållning är Arturo Arques, såväl från en professionellt som privat perspektiv. Normalt ger han goda råd i sin återkommande spalt, men nu får ni också möta personen Arturo Arques och veta mer om varför just god hushållning är så betydelsefullt för honom. En god ekonomi handlar också om ett effektivt och väl strukturerat styrelsearbete vilket styrelsen i brf Bygatan vet mycket om. Här finns tips och tankar som sparar både tid och pengar. Som ni förstår är ekonomi temat för detta nummer av vår tidning.

Ännu ett sätt att hushålla är att bygga sin egen brf. Något som brf Gården i Uppsala lyckats med. Med hjälp av kommunen och en projektlots startade de en byggemenskap som nu kan stoltsera med en vackert flerbo-stadshus helt i trä med stora generösa gemensamhetsytor.

Men de finns de som vill sätta käppar i hjulet för en god ekonomi. Läs om hur NOA arbetar för att få stopp på svartarbeten med påföljande problem med byggfusk och om hur en brf i Hudiksvall kämpar för att få rätt mot en bostadsutvecklare och entreprenör som lämnat dem i sticket med en kraschad ekonomi.

Men allt är ändå inte ekonomi. Mia Öhrn drog på eget initiativ i gång cirkelträning på gården utanför sin brf. Fler föreningar ville haka på och nu cirkeltränas det i hennes regi lite varstans hos brf:er runt om i Stockholm. Ett kortare eller enklare steg till att komma i gång träna är nog svårt att finna. Under rubriken livet får ni också möta egenföretagaren inom plåtslageri som efter 16 år lyckades förverkliga en dröm – att få en roman skriven och utgiven.

Sist men inte minst presenteras de tre sista finalisterna i vår tävling Årets brf-styrelse. I nästa nummer koras vinnaren. Vilken förening tror ni vinner?



TORBJÖRN JOHANSSON  
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

## VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

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

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



## BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH  
RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 5 • 40:e årgången

### KUNDTJÄNST/PRENUMERATION

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

### KOSTNAD

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

### SKRIBENTER

Torbjörn Johansson  
Dagmar Forne  
Annika Gerendas  
Stefan Fölster  
Arturo Arques  
Erik Rubenson  
Sofia Meurk

### ANNONSBOOKNING

Elisabeth Dansk

### LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

### TRYCK

V-TAB AB

### ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

### SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

Webb: [www.borattforum.se](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

## Maximera din investering

Att köpa maskiner till tvättstugan är en kostnad, men det kan också bli en investering. Professionella tvätt- och torkmaskiner är byggda för att hålla i minst 15 år. Och den som tänker ekonomiskt ser också till att teckna ett serviceavtal.

Med ett serviceavtal får maskinerna löpande översyn och du undviker driftstopp och dyra akutreparationer. Våra maskiner har dessutom marknadens lägsta driftskostnader. Låter det intressant? Kontakta oss idag.

**Electrolux Professional –  
din partner i vått och torrt**



PERMOLUFT®

# Ventilationslösningar för bostadsrättsföreningar

## Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

## Vi hjälper er med:

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

[www.permoluft.se](http://www.permoluft.se) [info@permoluft.se](mailto:info@permoluft.se) Telefon: 060-785 38 00

# TOTALTREPRENAD AV TRAPPHUS



MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING • PORTRENOVERING

 **ANDRÉS  
MÅLERI**

Tel. 0200 58 02 20  
[www.andresmaleri.se](http://www.andresmaleri.se)

# INNEHÅLL 5/2024



12/ Fem snabba med Eva Nordström, VD för HSB Stockholm

## EKONOMI

---

14/ Tomträttschock – Masthugget får 780 procents höjning

16/ Styrelsen har slutliga ansvaret för ekonomin

18/ Använd förseningsvite klokt

22/ Möt folkbildaren som vänder på slantarna

27/ Fem styrelseordföranden om ekonomin

## STYRELSE

---

28/ Finalisterna Årets brf-styrelse

34/ Bygatan visar vägen

38/ Vem äger de osålda lägenheterna?

40/ Underskott kan sänka föreningen



# INNEHÅLL 5/2024



## TEKNIK

---

- 42/ Cyberbrott får konsekvenser
- 44/ Fall inte för moderniseringsivrarnas locktoner
- 47/ Maskinen sorterar matavfall

## LIVET

---

- 50/ De byggde själva
- 60/ Tränar i ur och skur
- 62/ Plåtis romandebuterar
- 67/ Du sökte en borätt och fann en själ

## Juridikkväll hos Borätt forum

Anmäl  
er här



Kom och lyssna och diskutera era juridiska frågor med erfarna jurister inom bostads-, entreprenad- och försäkringsjuridik. Den 14 november kl. 17:30 slår vi upp dörrarna till årets juridikkväll på Pastellvägen 6 i Johanneshov.

**Pedersen**

**Bolander & Co**  
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE  
OCH SKADEKONSULTER



# 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



# Bostadsrättsregister äntligen på gång

Regeringen ger i budgetpropositionen för 2025 Lantmäteriet i uppdrag att skapa ett bostadsrättsregister. Registret syftar till att förbättra konsumentskyddet och stärka bostads- och kreditmarknaden genom att göra information om bostadsrätter mer tillgänglig.

**Frågan om ett** bostadsrättsregister har utretts sedan 2022. – Införandet av ett bostadsrättsregister är ett stort steg framåt för både bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Det kommer skapa ett säkrare system för panthantering, säger Johan Kleveland, förbundsjurist på Fastighetsägarna.

Registret ska också säkerställa att bostadsrätter betraktas som en trygg

säkerhet, vilket är avgörande för en välfungerande marknad för både nya och befintliga bostadsrätter.

I dag är det bostadsrättsföreningarna och deras förvaltningsbolag som har ansvaret att föra register över bostadsrätterna och hur de är pantsatta.

Det är omständligt för mäklare och banker, och det öppnar också för ekonomisk brottslighet, exempelvis när en

bostadsrätt kan användas som säkerhet flera gånger om utan att det finns en säker möjlighet för långivarna att förvisa sig om vilka andra panten som finns.

Många aktörer på marknaden har länge efterfrågat en förbättrad hantering av bostadsrättspant och ser positivt på regeringens initiativ. ■

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!

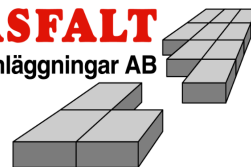


**Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!**

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)

**GAFS**

**ID06**

**AAA**  
Högsta kreditvärdighet  
© oktober 2019

**BYGGKVALITET  
BF**

**B**  
SVERIGES  
BYGGNADSBRANSCH

FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON



## Vartannat byggföretag tvingas konkurrera med företag som skattefuskar

**Enligt Byggföretagens** senaste Byggbarometer rapporterar 46 procent av medlemsföretagen att de i stor utsträckning måste tävla mot oseriösa aktörer som ägnar sig åt skattefusk. Ett jätteproblem inom bygg- och anläggningsbranschen.

– Skatteverket måste lägga betydligt mer resurser på kontroller av arbetsplatser och företag. Alldeles för många schyssta företag utsätts för osund konkurrens, inte minst våra små och medelstora medlemsföretag, säger Johan Flodin, nationell samordnare för sund konkurrens, Byggföretagen i ett pressmeddelande. ■



FOTO: ADOBE STOCK

## Vattentaxorna rusar

**VA-taxorna ökar** kraftigt i flera kommuner, med höjningar på över 50 procent i Danderyd, Håbo och Heby. Enligt Nils Holgerssongruppens granskning är Norrtälje och Vaxholm nu dyrast i landet, Danderyd höjs taxan med 63 procent, och i ytterligare fyra kommuner – Håbo, Heby, Solna och Kungsör – är höjningarna runt 50 procent. I genomsnitt stiger VA-taxorna med 13,9 procent, och var fjärde kommun höjer med mer än 20 procent.

Joachim Höggren, ordförande för Nils Holgerssongruppen, ifrågasätter om det är rimligt att hushåll och fastighetsägare ska bära de stora investeringskostnaderna för kommunalt underhåll och klimatanpassning. Samtidigt är skillnaderna mellan kommunerna stora, där ett glas vatten är fyra gånger dyrare i Norrtälje än i Solna, som har den lägsta kostnaden i landet. ■



## Brf tvingades sälja mark för en krona

**En brf i Nacka och statliga** fastighetsbolaget Vasakronan var överens: föreningen skulle betala knappt 250 miljoner kronor för 173 hyreslägenheter. Men när avtalet skulle skrivas under krävde Vasakronan att få köpa fastighetens parkeringsplatser för en krona. Annars – ingen deal.

Året var 2011 och den oerfarna föreningsstyrelsen togs på sängen. Vasakronan hotade med ett vite på 10 miljoner kronor om föreningen motsatte sig planerna. De skrev på. I dag känner de sig lurade och ångrar att de inte tog strid. Vasakronan har sålt marken vidare till Besqab som avser att bygga ägarlägenheter på marken. ■

## Med fokus på er parkeringsförvaltning

- Samarbetsavtal med full insyn för fastighetsägare
- Förvaltning med engagemang
- Dedikerad kontaktperson



**COREPARK**



FOTO:ADOBESTOCK

# Tyst krasch på bostadsmarknaden

Bostadspriserna verkar ha hållit emot de hårda tiderna ganska bra – nominellt sett – men en analys gjord av Dagens Industri visar att det verkliga prisraset är mycket större.

**Bostadsmarknaden** har i själva verket kraschat i tysthet, skriver DI. Men en tyst krasch debatteras inte så mycket. Bostadspriserna toppade i början av 2022. Sedan dess har priserna på bostäder fallit cirka 10 procent, medan inflationen har varit 20 procent. Det innebär att priserna reellt har fallit med omkring 30 procent, alltså i paritet med krisåren på 1990-talet.

Den som säljer sin bostad idag och använder pengarna till konsumtion av varor och tjänster, märker prisraset tydligt. Köpkraften för bostadspengarna har urholkats kraftigt på grund av inflationen de senaste åren. Samma belopp för en bostad räcker numera till betydligt färre varor.

I dag ligger priserna för bostadsrätter på 2016 års nivå och villapriserna på

2015 års nivå. Men detta gäller endast för det begagnade beståndet.

Den höga inflationen har också gjort att nyproduktion blivit omkring 30 procent dyrare på grund av ökade byggkostnader. Priserna på nyproduktion har ökat med omkring 30 procent på grund av inflationen, medan betalningsviljan är betydligt lägre än före räntehöjningar och inflation. ■

**GR**  
AVLOPPSRENSNING



## Underhållsspolning

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

**Företaget har dygnet runt jour.**

30 års verksamhet  
1993 - 2023

**AAA**  
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade  
ISO 9001 - 14001-45001



**STVF**  
SVERIGES ÅRTITRÄDDADE  
BESKÄFTIGADE

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

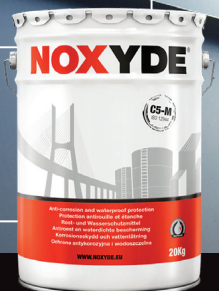
08-795 75 10 [gr-avloppsrensning.nu](http://gr-avloppsrensning.nu)

## Noxyde® - plåtfärgen som skyddar och inte flagnar!

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

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

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



**RUST-OLEUM**  
INDUSTRIAL

Svensk generalagent  
för Rust-Oleum® Industrial Europe



# Du får ett professionellt plåttak med lång hållbarhet

## Vikten av ett tätt tak

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

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

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

## Plåtdetaljer

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



## Hur lägger vi om ditt plåttak?

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

En arbetsmiljöplan upprättas som sedan noggrant tillämpas. Varje vecka inspekteras arbetsplatsen under pågående arbete så att både den tekniska och säkerhetsmässiga kvalitén säkerställs.

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

## Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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

**Scanna QR-koden & kontakta oss idag för en kostnadsfri översyn av ditt plåttak och en detaljerad offert!**

**K** | **KOMPETENS**  
PLÅTSLAGERI



David Frykman, VD



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)





# Fem snabba...

**Eva Nordström,  
vd för HSB Stockholm**

**E**va Nordström, ny vd för HSB Stockholm, tycker till om bostadsrätter, HSB:s framtid och vad man ska ge styrelserna för råd i dessa oroliga tider med byggande som faller och en osäker marknad. Hon har tidigare lång erfarenhet av ledande befattningar inom bostads- och fastighetsbranschen och kommer närmast från ett samordnande regeringsuppdrag för samhällsbyggande i norr.

I rollen som särskild utredare presenterade hon under 2022 den statliga utredningen om startlån för förstagångsköpare.

**Vad händer med den frågan och har du andra idéer om hur unga ska kunna köpa sin första bostad?**

Ingenting har hänt dessvärre, trots att jag presenterade utredningen i mars 2022. Förslaget är remissat och klart, och

frågan beredd av Regeringskansliet. Det krävs inga större lagändringar, utan endast en enkel proposition till riksdagen. En effektiv åtgärd som skulle hjälpa cirka 400 000 kreditvärdiga förstagångsköpare in på bostadsmarknaden. Att regeringen valde bort startlånet i höstbudgeten, trots ett gyllene tillfälle med låg inflation och sjunkande räntor, är för mig en gåta. En stor andel unga vuxna bor fortfarande kvar hemma mot sin vilja vilket givetvis är ett politiskt misslyckande. Sverige behöver blocköverskridande och långsiktiga bostadsreformer, och jag är förvånad över att de politiska ungdomsförbunden inte står på barrikaderna i denna fråga.

**Vilken fråga bränner mest på din agenda nu?**

Mitt främsta fokus nu är vår bostadsproduktion. Byggandet kommer att ta fart igen, men det krävs bättre marknadsförutsättningar och lägre kostnader

vilket kommer att ta sin tid. En stor del av vår utmaning är de långa ledtiderna som kommunala särkrav, utredningar och myndighetsutövning innebär. Nya bostäder kräver kapital, och att finansiera byggprojekt som drar ut på tiden är utmanande. Därutöver arbetar vi systematiskt för att uppmärksamma beslutsfattare på några av bostadsrättsföreningars största utmaningar, såsom stigande tomträttsavgifter, chockhöjda fjärrvärmesaxor och utbredd olovlig andrahandsupplåtelse.

**Vilka är brf:ens styrkor som boendeform och finns det svagheter?**

De allra flesta bostadsrättsföreningar är välskötta, med fina fastigheter, trevliga boendemiljöer, och en stabil ekonomi. Över två miljoner människor bor i bostadsrätt, och jag tror att grunden som bostadsrättsföreningar vilar på – demokrati, Kooperation och medbestämmande – tilltalar den svenska folksjälen. På senare år har även konsumentskyddet stärkts, genom lagändringar och tydliga ekonomiska nyckeltal, samtidigt som vi ser en generell kompetenshöjning bland bostadsrättsköpare.

**Krävs det förändringar i bostadsrättslagen för att öka skyddet för BRF:er?**

Brottligheten har sorgligt nog ätit sig in i det svenska samhället, och bostadsrättsföreningar är inte fredade. Men det främsta kontrollsystemet och bästa skyddet för föreningar är ett aktivt engagemang. Det kollektiva medlemsinflytandet kommer alltid att vinna, förutsatt att boende nyttjar det.

Däremot behöver bostadsrättsföreningar få ett starkare lagstöd för att kunna stävja den olovliga andrahandsupplåtelsen som pågår i nära varannan förening i våra storstäder, och i var femte av dessa föreningar sker uthyrning i kriminellt syfte. Den 1 juli skärptes hyreslagen med syftet att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden. Det är högst angeläget bostadsrättslagen och hyreslagen harmoniseras i detta avseende.

**Hur bor du själv?**

Jag bor i bostadsrätt och har gjort så i största delen av mitt vuxna liv. Självklart har jag engagerat mig i bostadsrättsföreningarna jag bott i, både som ordförande, ledamot och numera som sammankallande i valberedningen. ■

# Laddning av elbilar – en värdeökning för hela föreningen

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



## Enkelhet - problemfritt för alla

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



## Trygghet – vi finns kvar

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



## Flexibilitet – utveckla efter dina behov

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



Läs mer på:  
[incharge.vattenfall.se/ladda-brf](https://incharge.vattenfall.se/ladda-brf)

**VATTENFALL**   
**InCharge**

# Problem med fukt?

Tag hjälp av en SBR godkänd  
Teknisk Specialist

När du inte vill chansa.

  
BYGGINGJÖRERNA

[sbr.se](https://sbr.se)

# Höjd tomträttsavgäld på 780 procent

En tomträttsavgäld från 3,2 till 25,2 miljoner kr – en fullständig chock för Sveriges största bostadsrättsförening Masthugget i Göteborg. Marken som fastigheterna står på ägs av Göteborgs stad och upplåts till föreningen med tomträtt. Föreningen vägrar att betala den nya avgiften.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: BRF MASTHUGGET

**T**homas Ahlstrand, ordförande Brf Masthugget är besviken över att politikerna i Göteborgs stad inte vill förhandla med dem men ser fram emot en rättslig prövning. Just nu ligger allt på is.

– Vi har en process som pågår med kommunen som har stämt oss eftersom vi inte vill betala 25,2 miljoner kr. Vi har erbjudit oss att förhandla men de vill inte besvara den frågan. Vårt huvudargument är grunden för hur man räknar fram avgiften på tomträttsavgälden – de räknar på sitt sätt och vi på ett annat.

**Brf Masthugget stämde** av Göteborgs stad i början av juni. Föreningen sökte anstånd om att svara i 2,5 månader och det fick de.

– Sedan begärde vi uppskov om att målet ska vilandeförklaras fram till att Högsta domstolen avgör Smyrna ärendet. Smyrna är en brf i Stockholm som är i konflikt med statens fastighetsverk i det fallet handlar det om räntebeloppet.

– Göteborgs stad köper inte våra argument för tomträttsavgäldens storlek men de delar vår uppfattning om att det är lika bra att vilandeförklara fram till Högsta domstolens dom. Det har domstolen bifallit. Allt ligger på is tills de tar upp Smyrnaärendet.

Brf Masthugget har närmare 1 200 lägenheter. Området byggdes och färdig-



Brf Masthugget, Sveriges största brf har åkt på tidernas chockhöjning av tomträttsavgälden.

ställdes under åren 1967-1972. De hyr även ut butiks- kontors- och lagerlokaler.

– Vår stora utmaning är den kraftiga avgiftshöjningen av tomträtten, utöver alla andra utgifter vi har. Våra lägenheter är mer än 50 år gamla och de ska hållas i skick och repareras. Sedan ska vi genomföra relining, lägga om taken, sprickor i loftgångarna, ja, det är många utmaningar men också normala förslitningar.

– Höjningen av vår tomträttsav-

gäld på 780 procent, från 3,2 till 25,2 miljoner, kan leda till att vi måste höja avgifterna med mer än 70 procent.

**Det här blir kännbart** för alla i föreningen. Staden har stämt oss och vi har svarat att vi träffar dem gärna men vi har inget mandat att förhandla med företrädare från Göteborgs stad så nu sitter vi här och väntar på vår rättsliga prövning, avslutar Thomas Alstrand. ■



# Vi installerar föreningar som sparar vatten och energi.

Tänk vad mycket en installation kan påverka humöret. Irritationen över en droppande kran eller glädjen över en stor energibesparing. Genom certifierade installationer skapar vi fler nöjda grannar i föreningen.

Vi brukar säga att Comfort är Bostadsrättsföreningens bästa vän, helt enkelt för att vi kan hjälpa er med det mesta som rör fastigheten; installationer av VVS, el, värme och ventilation samt service och underhåll. I samarbete med FM Mattsson erbjuder vi dessutom produkter som slår det mesta när det gäller kvalitet. Med 9000XE-serien sparar du både vatten och energi och produkterna är enkla att underhålla. Dessutom är de miljöcertifierade vilket både föreningen och naturen mår bättre av.

Välkommen till [comfort.se](http://comfort.se)



**FM Mattsson**

**COMFORT**

Vi installerar Sverige



VS



EL



VENTILATION

# Styrelsens ekonomiska ansvar i en brf

En styrelse i en bostadsrättsförening bär ett stort ansvar och ofta uppstår frågan vem som bär ansvaret, medlem eller föreningen? Svaren finner man bland annat i bostadsrättslagen och föreningens stadgar som anger ansvarsfördelningen inom en bostadsrättsförening.

**B**ostadsrättslagen beskriver de övergripande reglerna för fördelningen mellan medlem och förening medan det i stadgarna är möjligt att precisera och skräddarsy vad som gäller för varje specifik förening och situation. Det innebär att stadgarna och ansvarsfördelningen kan se olika ut mellan olika föreningar.

**Styrelsen bär huvudansvaret** i en bostadsrättsförening och ansvarar också för ansvarsfördelningen inom själva styrelsen. En styrelse består ofta av olika personer med varierande kunskaper, intressen, tillgänglighet och erfarenhet. Det är upp till styrelsen att besluta vem som gör vad i styrelsearbetet, och det är både praktiskt och skapar en effektiv hantering av föreningens uppdrag av att dra nytta av styrelsemedlemmarnas individuella kompetenser och erfarenheter. För att förenkla uppdraget som kan upplevas stort och krävande är det bra att skriva upp vilka skyldigheter styrelsen har och sedan fördela dem mellan de olika rollerna i styrelsen.

För att säkerställa att arbetet och ärenden hanteras korrekt är det mycket vanligt att styrelsen tar hjälp och anlitar extern hjälp, som till exempel teknisk förvaltning för underhåll och reparation av fastigheten eller ekonomisk förvaltning för bokföring och budgetplanering. Styrelsen har alltså möjlighet att delegera arbetsuppgifter, men det slutgiltiga ansvaret tillfaller alltid styrelsen.

**Ansvaret för föreningens ekonomi** är strikt styrelsens oavsett om den ekonomiska förvaltningen är delegerad till

extern part. Ansvaret omfattar en rad olika delar så som budgetering, bokföring, framställan av årsredovisning, men också säkerställande av att föreningens ekonomi hanteras i enlighet med gällande lagar och stadgar. Det innebär att styrelsen allttjämt måste vara införstådda och delaktiga i hur den ekonomiska förvaltningen sköts, samt agera och eventuellt fatta beslut om avgiftsförändring eller andra framtida investeringar.

**För att medlemmar ska ha** insyn i det ekonomiska arbetet ska årsredovisningen presenteras och godkännas under ordinarie föreningsstämma. På så sätt upprätthålls en transparens och insyn över föreningens ekonomiska förvaltning.

Vid lika röstetal inom styrelsen innehar ordförande utslagsrösten. Det innebär att ordföranden har en ledande position med en betydande roll både i beslutsprocessen och i styrelsearbetet. Ordföranden måste agera för föreningens bästa och säkerställa att arbetet och beslut fattas i enlighet med lag och föreningens stadgar. Val av styrelse, och inte minst ordförande, är därför viktigt och kan påverka föreningen i en mycket stor utsträckning.

**Föreningens högst beslutande** organ är föreningsstämman. Stämman, genom föreningens medlemmar, utser bland annat styrelse, revisorer och fattar beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Även andra stora förändringar som till exempel omfattande ombyggnationer eller revidering av föreningens stadgar kräver beslut av stämman. Årsstämman är nödvändig och viktig och ger medlemmarna en möjlighet att påverka hur föreningen förvaltas och vilka beslut som fattas.

Styrelsen kan få beviljad ansvarsfrihet av årsstämman vilket är ett tecken på att medlemmarna i föreningen är nöjda med deras arbete och att uppdraget har skötts bra. Vidare innebär det att det inte är möjligt att rikta skadeståndskrav mot styrelsen. Om styrelsen däremot inte agerar i enlighet med lag och stadgar kan stämman neka ansvarsfrihet för hela styrelsen eller enskilda styrelseledamöter, vilket gör det möjligt att rikta skadeståndskrav mot styrelsens medlemmar. Styrelsen bör tillse att föreningen har en styrelseansvarsförsäkring. ■

Borätt forum Juridik har mångårig erfarenhet inom fastighetsbranschen och bistår styrelser i hela Sverige med rådgivning och hantering av juridiska frågor, ärenden och tvister.

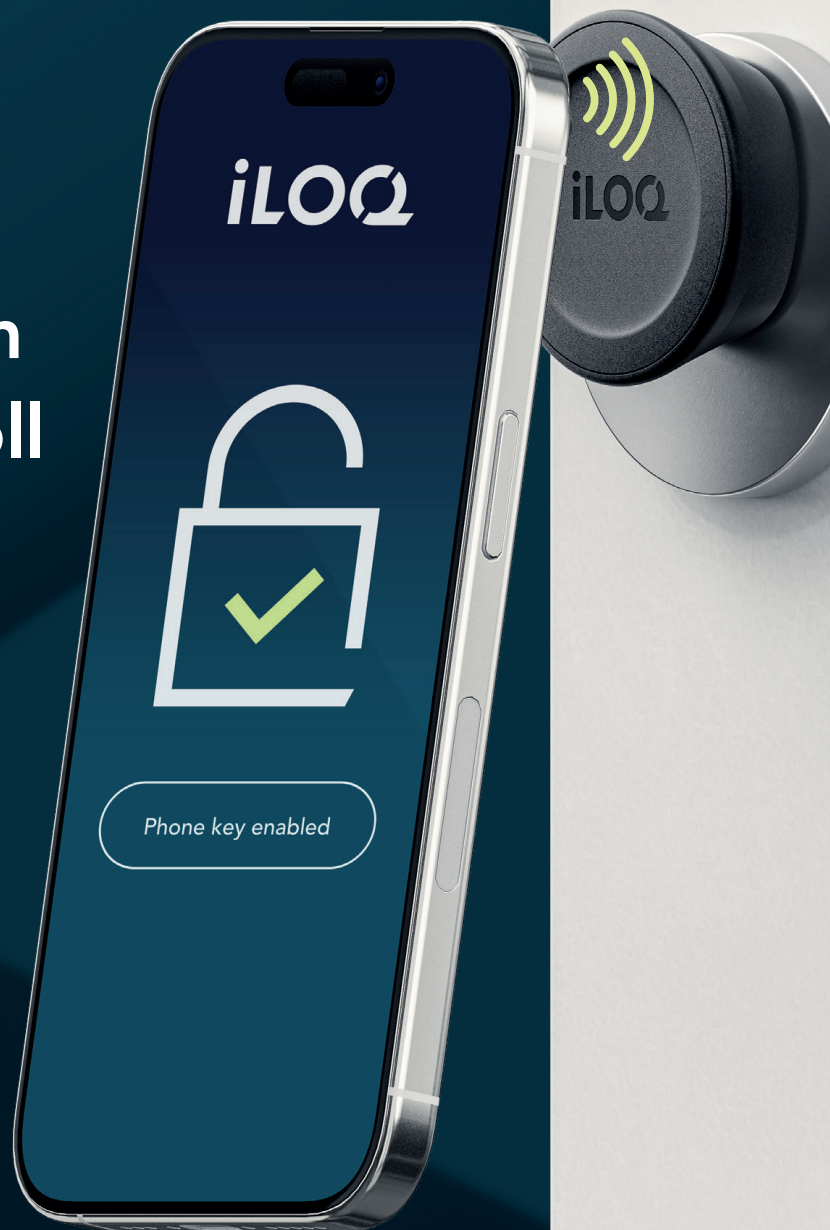
[Juridik@borattforum.se](mailto:Juridik@borattforum.se)



# iLOQ

Om ni letar efter  
ett hållbart system  
för passagekontroll  
med låg TCO,  
**SÅ HAR NI  
HITTAT DET!**

iLOQs smarta lås ger  
er 100% kontroll på  
alla lås i fastigheten.



iLOQ är marknads-  
och teknikledande  
inom digital  
accesshantering.



**Kontakta oss så  
berättar vi mer.**

sweden@iloq.com  
08-650 72 00



iLOQ.com

# När har en beställare rätt att utkräva förseningsvite och hur påverkar detta parternas intressen?

Som beställare är det viktigt att gentemot entreprenören ha påtryckningsmedel för att se till att entreprenören håller sig inom den avtalade entreprenadtiden. I AB 04 och ABT 06 finns det därför regler om förseningsvite som innebär att entreprenören kan bli skyldig att betala ersättning till beställaren om entreprenaden blir försenad. Frågan som uppstår blir då under vilka förutsättningar beställaren har rätt att utkräva detta vite och hur detta påverkar parternas intressen?

Vitesbestämmelsen är densamma i både AB 04 och ABT 06. I bestämmelsen anges att för varje vecka som entreprenören överskrider den avtalade kontraktstiden, eller den ändrade tid som ska gälla enligt 4 kap 2 § eller 4 kap 3 §, ska entreprenören betala vite enligt kontraktshandlingarna. Om parterna avtalar om det kan vite erläggas även för försening av en viss del av entreprenaden.

Det är parterna själva som genom kontraktshandlingarna reglerar vitets storlek, och vitet ökar med detta belopp för varje vecka som går. Det finns inga begränsningar i hur stort vitet kan bli, förutom om parterna själva avtalar om en maxgräns, exempelvis 15 procent av kontraktssumman. En begränsning som finns är dock att part inte har rätt till skadestånd över vite. Vidare är det möjligt att, om beställaren före färdigställandet tagit entreprenaden eller del därav i bruk, eller om beställaren har haft en icke oväsentlig ekonomisk nytta av annat ibruktagande av entreprenaden eller del därav, till viss del jämka vitet.

För att ha rätt till vite för en del av eller hela entreprenaden krävs det att anspråk framställs skriftligen senast tre månader efter entreprenadens godkännande.

**Som nämnt ovan kan** entreprenadtiden ändras i vissa fall. Om det krävs tillägsarbeten i entreprenaden och dessa påverkar möjligheten att hålla kontraktstiden ska kontraktstiden förlängas. Entreprenören har också rätt till tidsförlängning om det föreligger hinder i entreprenaden, exempelvis genom att beställaren inte inkommer med bygghandlingar i tid och det påverkar färdigställandetiden. En tidsförlängning på grund av ÄTA-arbete eller hinder innebär att vite erläggs från och med utgången av den förlängda kontraktstiden. Något som här är värt att konstatera är att vitet löper fram till dess att entreprenaden har genomgått en godkänd slutbesiktning.

En fördel med vite är att entreprenören har möjlighet att

kalkylera med vitesrisken i sitt anbud. Ett för högt vite kan dock trots detta innebära en stor risk och kan medföra väldigt betungande konsekvenser för entreprenören. Samtidigt kan ett för lågt vite innebära att entreprenören väljer att acceptera kostnaderna för vitet vilket då kan medföra en försening som vållar beställaren en skada som överskrider det avtalade vitet.

En fråga av intresse gällande förseningsvite är om en entreprenör är skyldig att betala förseningsvite trots att idrifttagandet ändå skulle försenats på grund av en sidoentreprenör. I mål NJA 2012 s. 597 konstaterade domstolen att entreprenören är skyldig att erlægga vite oavsett hur entreprenaden utvecklas i delar som entreprenören inte ansvarar för.

**Sammanfattningsvis kan konstateras** att det gäller för beställaren att vara aktiv och kräva vite i tid för att inte förlora sin rätt till detta. Det är också viktigt för beställaren att inte begära alltför lågt vite för att inte riskera att annars drabbas av höga förseningskostnader som inte täcks av vitet. Samtidigt kan ett för högt vite medföra väldigt betungande konsekvenser för entreprenören, vilket innebär att det blir en balansgång mellan båda parternas intressen och vilja att acceptera eventuella risker som det avtalade vitet kan innebära. Vidare kan konstateras att en entreprenör, oavsett om andra sidoentreprenörer blir försenade, är skyldig att färdigställa sina kontraktssarbeten i tid för att inte riskera att drabbas av vite. ■

**BENJAMIN VON GOHREN**  
Biträdande jurist  
Advokatfirman Pedersen AB



# Ert boende, vår expertis.

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

Vi hjälper er med:

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



Läs mer på [seb.se/brf](https://seb.se/brf) och få framtidsråd.

**SEB**

# Bostäder behöver inte bli så dyra igen

Globalt har bostadspriser ökat dubbelt så snabbt som inkomster under 2000-talet. Inte ens under finanskrisen föll de, utan gick endast i sidled under några år. I Sverige, där fler dignar under rörliga räntor än i många andra länder, föll priser vid akuta kriser som under de senaste två årens inflationschock. Trots detta har bostadsrättspriser ökat en och en halv gång snabbare än inkomster sedan år 2000.

**S**ärskilt anmärkningsvärd är denna utveckling i länder som Kanada där det, liksom i Sverige, till synes finns hur mycket obebyggd mark som helst. Ekonomer har ofta varit förbryllade. Vad är det som händer? Och kommer det att fortsätta?

Internationella studier kommer oftast fram till att prisökningar till hälften har berott på fallande räntor, och resten varit i linje med inkomstökningar. Sedan kom pandemin och ändrade många människors värdering av bostad. Priserna ökade ytterligare. Byggekostnader har ökat ungefär i takt med inkomster sedan år 2000. Ändå har högre priser, räntor och energipriser trendmässigt ökat boendekostnaders andel av inkomst en hel del för de som köper en bostad.

**Men studierna finner** också att det inte är byggekostnader i sig som är boven, även om det säkert går att effektivisera. Däremot skulle bostadspriserna ha stigit väsentligt mindre om mer byggande hade tillåtits eller varit mindre krångligt. En ökning av bostadsstocken med en procent ger normalt 1-2 procent lägre bostadspriser. Hindren är ibland brist på mark i de mest attraktiva områden, men oftare lokalt motstånd som även kommer till uttryck i detaljplanering och regleringar.

Vad blir då prognosen framåt? Inkomster ökar åter snabbare än inflationen. Bostadsräntor är på väg ner, förmodligen till nivåer under tre procent. Till och med amorteringsplikten skall enligt en kommande utredning lättas. Befolkningsökningsskild prognoserna har visserligen dragits ner med hälften men det har byggandet också. Sammantaget talar mycket för att bostadspriser återigen kommer att öka i samma takt som under större delen av 2000-talet. Då skulle det ta 5-7 år för bostadsrätter att åter nå sin topp från 2021, för villor något längre.

Jokern är vad som händer med bostadspolitikerna. I höstbudgeten tas några små steg. Rikssintressen från alla myndigheter skall samordnas bättre utifrån samhällsekonomisk analys. Lantmäteriet skall skynda på digitalisering och upprätta ett bostadsrättsregister. Uppdrag ges till Boverket att förenkla regler, inte minst för ombyggnation och studentbostäder, och ta fram nationellt godkända hus som inte skall behöva ytterligare bygglov. Boverket skall också göra insatser som hjälper byggbranschen att minska antal byggfel som regeringen hävdar kostar en anmärkningsvärd fjärdedel av byggekostnaderna.

**Fler regeländringar behövs**, inte bara direkt riktad mot bostäder. Till exempel är ett viktigt skäl till höga livsmedelspriser att kommuner tillåts stoppa etablering av livsmedelshandel, och därmed konkurrensen, både genom sin detaljplanering och hinder för omvandling av befintliga fastigheter till butiker. Under en period 1992-1997 förbjöds faktiskt kommuner att neka butiker etablering. Då sjönk också livsmedelspriser i förhållande till konsumentprisindex. Sedan ökade de snabbare igen efter 1997 då förbudet avskaffades.

Men i slutändan kan det behövas morötter för kommuner att släppa fram mer bostäder. Då skulle kanske fler kommuninvånare engagera sig i hur nya bostadsområden kan göras attraktiva i stället för hur man stoppar dem. ■



**STEFAN FÖLSTER**

Nationalekonom, debattör och författare

# Välkommen till Stora Styrelsedagen

Stärk ert styrelsearbete och ta del av det allra senaste inom ekonomi, juridik och teknik. Lyssna till och diskutera med ledande experter och utvalda partners som har fullt fokus på just era utmaningar och arbete. Möt kollegor och utbyt tankar och erfarenheter. Vi slår upp portarna kl. 11:00 den 28 november och rundar av senast kl. 21. Stora Styrelsedagen - det perfekta avstampet för Sveriges alla brf-styrelser inför 2025.



Läs mer om dagen  
och anmäl er här

BORÄTT  
forum



# Konsten att hålla hårt i plånboken

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: DAVID MORO

Han kallar sig folkbildare, konstaterar krasst att mer än hälften av alla bostadsrättsföreningar går med förlust och efterfrågar stora reformer på bostadsmarknaden. Han heter Arturo Arques, Swedbank och Sparbankernas privatekonom, född i Sverige av spanska föräldrar och med en mamma som visste hur man vände på slantarna. Håll hårt i plånboken, var prismetveten och tänk efter före – det lärde hans mamma honom.

**V**i möter Arturo en tidig höstdag utanför Fältöversten på Östermalm i Stockholm. Solen skiner och himlen är blå. En äldre dam kommer fram, petar honom på axeln och ler ett stort, blixtrande leende. Inte bara en gång utan två. Hon känner igen honom från TV, säger hon förtjust.

Med ett långt arbetsliv inom bank- och finansvärlden finns fler titlar än privatekonom att lägga till på hans CV. Vad sägs om vigsselförrättare, bloggare, nämndeman och folkbildare för barn och unga vuxna? Som nybliven farfar finns det bara en sak han riktigt längtar efter. Mer tid med barn och barnbarnen.

– Jag har fått lite krämpor här och där men det hindrar mig inte från att träna regelbundet även om det inte blir lika ofta som tidigare.

Arturo och hans sambo bor i en lägenhet utanför Stockholm. De lever som de lär och har tänkt på framtiden och planerat för ett så bra liv som möjligt även efter att de gått i pension.

– För mig handlar livet om hur man ökar sina möjligheter att leva det liv man vill. För att lyckas med det behöver man en sund och hållbar ekonomi.

**På Arturos blogg publiceras** analyser och rapporter regelbundet. Han analyserar och kommenterar konjunkturen, finanspolitiken och penningpolitiken och dess effekter på hushållens plånböcker. Han tar också upp rena privatekonomiska frågor och tips och råd om hur man ska sköta sin ekonomi i relationen till sin partner eller ger råd till barnen vad gäller månads- eller veckopeng.

## ” Vem minns inte den tecknade serien Spara & Slösa”

– Jag är ansvarig utgivare och chefredaktör för ”Lyckoslantent” som gavs ut redan 1926. Idag ligger upplagan på 320 000 ex. Tidningen delas ut gratis till mellanstadieelever – en tradition som Swedbank och Sparbankerna har haft jättelänge. Jag är otroligt tacksam och lite stolt över det förtroendeuppdraget.

– Vem minns inte den tecknade serien Spara & Slösa som finns kvar fortfarande? Vår tecknare Lena Forsman, är jätte duktig på att fånga aktuella ämnen som livsmedelspriser, bolån, hög inflation eller ekonomiska tips och göra det roligt och pedagogisk i den tecknade serien med Spara & Slösa.

Han vet när det är tufft på riktigt vilket det också var under uppväxten med en ensamstående trebarnsmamma som tvingades vända på varenda slant.

– Jag vet hur det är när det är tufft ekonomiskt men jag vet också vilken skillnad grundläggande kunskaper i ekonomi kan göra. Det går att klara sig hyfsat bra med små medel men det



–För mig handlar livet om hur man ökar sina möjligheter att leva det liv man vill. För att lyckas med det behöver man en sund och hållbar ekonomi, menar Arturo Arques.

gäller att veta hur, att kunna trixa och fixa med sin ekonomi är lättare när man har bra marginaler så klart. Mamma var förmodligen Sveriges bästa privatekonom på sin tid.

### Kan du med din långa erfarenhet inom ekonomi se några återkommande trender?

– Ett ständigt problem i samhället är att vi lever i ett konsumtionssamhälle. Överkonsumtionen ser också ut att krypa ner i åldrarna. Vi har ett mer digitalt samhälle idag än när jag växte upp och man handlar oftare idag på kredit vilket kan vara väldigt dyrt. Att sälja på kredit är ett sätt för säljaren att öka sina marginaler. Samtidigt har du en massa influencers som är väldigt skickliga på att marknadsföra olika produkter och tjänster samtidigt som, de ger sken av att vara kompisar med sina följare men är själva skarpa säljare och marknadsförare. Det är något som vi föräldrar och lärare på skolan måste prata mer om med våra barn.

### Hur påverkas vi av en massa välpaketerad information som är mycket sofistikerad och skickligt gjord att man inte ens är medveten om att man är påverkad?

– Det enda sättet att skydda konsumenterna mot detta är att matcha det med kunskap.

### Vilka större förändringar har skett under 2000-talet?

– En är bostadsmarknaden där vi har stora bekymmer med insider- och outsiderproblematiken. Vi som är insider och inne på bostadsmarknaden kan köpa en ny, större eller mindre bostad men om du står utanför bostadsmarknaden, det vill säga är en outsider av olika skäl för att du är ung eller bor i hyresrätt, då är det näst intill omöjligt att ta sig in på bostadsmarknaden om du bor i en storstad som Stockholm eller Göteborg.

### Vilka politiska åtgärder krävs för att unga ska kunna komma in på bostadsmarknaden i exempelvis Stockholm?

– Det krävs rejäla krafter från politikernas sida samtidigt ska man ha respekt för att det är komplexa frågor. Problemet i grund och botten är att bostadspriserna har ökat mycket mer än lönerna – det är en ohållbar utveckling. Räntenedgång-



Arturo Arques är stolt ansvarig utgivare och chefredaktör för "Lyckoslantén" som gavs ut redan 1926. Idag ligger upplagan på 320 000 exemplar.

en gjorde att bostadspriserna kunde dra i väg extra mycket men när räntan går upp så faller inte bostadspriserna i samma utsträckning. Vi som har bostadsrätter eller villor är förstås glada. Vårre är de för de som står utanför den ägda bostadsmarknaden som då inte har råd att köpa en bostad.

För att kunna hjälpa ungdomarna in på bostadsmarknaden tror Arturo att det behövs fler hyresrätter. Han rekommenderar inte att en 18-åring drar på sig stora skulder. Många flyttar flera gånger under perioden kring 20-års åldern för att man till exempel träffar en ny partner eller byter jobb. Ska man köpa en bostad och vill vara hyfsat säker på att få pengarna tillbaka den dagen man säljer behöver man en boendehorisont på minst fem år, gärna längre. Precis som det fungerar på börsen behöver man minst fem års sparhorisont för att vara hyggligt säker på att få en hygglig avkastning.

– Mitt råd till alla som vill köpa en

bostad är att ha en boendehorisont på minst fem år. Har man inte det bör man överväga möjligheten att hyra en bostad.

### Har du andra intressen än ekonomi?

– Det är fler barnbarn på gång. Sedan barnsben har jag gillat musik, spelat gitarr i ett band och idrottat. Musik är roligt och att umgås med musiker och andra kulturarbetare är bland det bästa som finns.

### Vad bör man tänka på kring pensionen?

– Var ute i god tid, ta det säkra före det osäkra och lägg undan pengar om du kan. Det värsta jag vet är att leva från hand till mun med all stress och osäkerhet. Var gärna sparsam, håll hårt i plånboken och tänk efter före, men aldrig på någon annans bekostnad. För då är du snål och ingen vill leva med en snåljåk. ■



**Över en miljon m2 målade tak**

**Kontakta oss, så hjälper vi er!**

**Tel: 08-36 00 10 - Web: [www.ccplat.se](http://www.ccplat.se)**

## **CC Plåt & Tak AB**

**Erbjuder takmålningstjänster som kombinerar hantverk med stor kunskap och erfarenhet.**

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

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

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

# Fortsatt tuffa tider

Närmare en miljon hushåll bor i bostadsrätt så hur ekonomin ser ut i föreningen berör många. Vi frågade fem styrelseordföranden runt om i landet om hur det står till med ekonomin.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: BORÄTT FORUM & PRIVAT



Thomas Ahlstrand, ordförande Brf Masthugget, Göteborg

## Hur ser föreningens ekonomi ut?

–Ekonomin är bra i vår förening men vi har ett stort problem och det är en höjning av vår tomträttsavgäld på 780 procent, från 3,2 till 25,2 miljoner. Avgiftshöjningar väntar? Ja, men då måste vi höja dem med mer än 70 procent. Vi har en process som pågår med kommunen som har stämt oss eftersom vi inte vill betala den summan. Vi har erbjudit oss att förhandla men de vill inte besvara den frågan. Vi ser fram emot en rättslig prövning.

## Har ni övriga utmaningar?

–Det är vår stora utmaning sedan har vi som andra föreningar med 50 år gamla lägenheter i en innerstad. Bostäderna ska hållas \*i skick, repareras, relining, lägga om taken, sprickor i loftgångarna, ja, det är många utmaningar. Det är normala förslitningar.

## Hur ser föreningens ekonomi ut?

–Föreningens ekonomi är god efter höjning av avgifterna under 2024. Vi ser dock att priset och inte minst kommunala avgifter ökar. Under året har räntan börjat falla och inflationen går ner vilket är bra för föreningens ekonomi.

## Har ni övriga utmaningar?

–De största utmaningarna är naturligtvis frågan när man ska låsa sina lån och de dramatiska kostnadsökningarna på uppvärmning. Där kommer vi och säkert många andra brf:er att titta på en egen värmepumplosning.



Kent M Andersson, ordförande Gåshaga Pirar 5, Lidingö

### Hur står det till med ekonomin i föreningen?

– Ja, den ser ganska ok ut då vi ändå har en del som pågår som fasadrenovering som ska vara klart 2024 sedan fortsätter vi på Åsögatan men vi har en liten buffert som inte är så jättestor. Vi har fortfarande fem hyreslägenheter kvar även om jag inte önskar livet ur mina hyresgäster så är medelåldern på dem dryga 80 år värdet på dessa ligger kring 30 miljoner kr.

### Har ni övriga utmaningar?

– Nej, inte för ögonblicket. Vi har en lokal som står tom på grund av dräneringsproblem och vi har insett att vi inte kommer att kunna hyra ut den igen så vi gör om den till garageplats men det händer saker hela tiden men inget som känns oöverstigligt i alla fall. En gång fanns 90 lägenheter i fastigheten och lika många garage och vi gjorde om ett antal till lokaler istället men i det här fallet handlar det om ett läckage och man vet inte riktigt varifrån vattnet kommer.



Caroline Silverudd-Lundbom, Brf Mallen 9, Södermalm, Stockholm



Joacim Lundberg, Brf Glädjen, Malmö

### Hur ser föreningens ekonomi ut?

– Vad ska man säga? Den är under kontroll.

### Har ni övriga utmaningar?

– Tyst länge... Vi håller oss till underhållsplanen, vår policy för långsiktigt hållbara och rättvisa avgifter samt har gjort en likviditetsprognos så vi har rätt bra verktyg för att kunna förutse vad som ska komma och det känns som om vi ligger på rätt nivå, allt är under kontroll. Inga avgiftshöjningar med andra ord? Nej, vi höjde sist med 1,6 procent och det brukar vi göra varje år, även om det hoppade till en smula för några år sedan när räntorna gick i taket. Vi skulle ha behövt en kassör i styrelsen men det har vi inte å andra sidan är jag ekonom och tycker mig ha god kontroll.

### Hur ser föreningens ekonomi ut?

– Vi ska lägga om lånen snart och i januari får man se vad räntan är då. Jag har bytt ut nästan alla kvicksilverljusrör mot ledlampor i garaget och då sparar vi 60 000 kilowattimmar per år. Vi håller på och sänker energiförbrukningen så mycket det bara går. Vi tjafsar fortfarande med Peab om energideklarationen och vi hade tidigare en grusbacke utanför som vi ville asfaltera. Slutligen fick jag prata med Peab anläggning som gjorde ett kanonjobb som skulle kosta 50 000 kr men tro det eller ej de stod för kostnaderna. Vidare har vi nya batterier till hissarna, beställt OVK och 23 nya laddplatser. Ekonomin i föreningen går bra än så länge.

### Har ni övriga utmaningar?

– Ja, fjärrvärmens höjs nu och för tredje året i rad och man har ingen att förhandla med. Man kan inte byta leverantör utan de gör som de vill. Att den är så dyr beror på att vi sorterar sopor så bra nu för tiden så soporna de förbränner och gör fjärrvärme av innehåller knappt någon energi längre. Sopor har blivit en bra handelsvara så nu får de köpa sopor från utlandet därför är fjärrvärmens så dyr.



Magnus Billstrand, ordförande Brf Silouette, Nacka

# Årets brf-styrelse – de sista finalisterna

Möt de tre sista bostadsrättsföreningarna som gått till finalomgången i Borätt forums tävling Årets brf-styrelse. I nästa nummer koras vinnaren.



Brf Turebergs allé i Sollentuna firar 25 år.

## Brf Turebergs allé Sollentuna

Brf Turebergs allé bildades 1998 och består av 89 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext; ”Engagerad styrelse med både strukturer, ekonomi, kommunikation, trygghet och trivsel på plats. På stämman kommer alltid en majoritet av medlemmarna. Vi har en utarbetad idé för föreningen som uppdateras var femte år. Mycket av styrelsearbetet sker asynkront via mejl och One Drive, vi har ett digitalt infobladd och värmeanläggning är digitaliserad. Vi har installerat bergvärme, var tidiga med LED-lampor, och arbetar med värmeåtervinning tvättstuga och energisnåla torktumlare.”

– Vi är ju jätteglada för detta, säger ordförande Magnus Blixt. Vi är särskilt stolta över att så många är på stämman och över vår årsredovisning, en bra produkt både för medlemmar och presumtiva köpare.

## Kampementet 2 i Stockholm

Brf Kampementet 2 bildades 1994 och består av 160 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext: ”Vi jobbar mycket med olika styrdokument som arbetsordning för styrelsen, förvaltningsplan, underhållsplan med mera. Alla väsentliga dokument förvaras i Teams uppdelat i tre kategorier: Föreningen, Förvaltning och Fastigheten.

Här förvaras alla protokoll, bilagor, alla avtal, ritningar etc. Hela styrelsen har tillgång genom inloggning till alla mappar. Föreningen har relativt tidigt installerat bergvärme och därefter relativt nyligen också installerat solpaneler.”

– Det känns fantastiskt att bli nominerade, säger ordförande Peter Hägglund. Vi har arbetat mycket på att bygga upp en stor kunskap i styrelsen. En vd för ett reklambolag sköter kommunikationen, en advokat hanterar tvister, vi har flera ekonomer och själv har jag arbetat med fastigheter i 45 år, berättar han. Jag är extra stolt över vår duktiga och kompetenta styrelse.



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



Fredrik Green ledamot, Ulla Karlsson ledamot, Marie Johansson, studieorganisatör, Ronny Hjorth sekreterare och drifttekniker. Fattas gör Helena Hjorth ordförande, Rikard Folkman ledamot och Anna Strömberg HSB.

## Brf Vägaren i Borlänge

Brf Vägaren i Borlänge bildades 1967 och består av 114 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext; ”Vi har bedrivit ett outtröttligt arbete med energieffektivisering, yttre underhåll och långsiktig planering. Vicevärden och vår sekreterare i styrelsen har gjort ett enormt arbete med energibesparingar och effektiviseringar, vi har gått från 220 kWh/m<sup>2</sup>/år till nyligen gjord energideklaration som landade på 63 kWh/m<sup>2</sup>/år. Undercentralen är uppkopplad via webben och är AI-styrd. Kommunikation sker genom hemsida och en portal.”

– Det känns jättebra såklart att bli nominerad, säger Ronny Hjorth vicevärd och styrelsemedlem brf Vägaren i Borlänge. Vi har ju bytt ut det mesta. Jobbat från år 2000 med energieffektivisering. Det går att få ner det mycket med smarta förbättringar utan att investera i solceller eller bergvärme. Vår undercentral styr med hjälp av AI kopplat till givare i hälften av lägenheterna.

## HSB Brf Storklas i Kalmar

HSB Brf Storklas i Kalmar bildades 1980 och består av 120 lägenheter. Saxat ur deras nomineringstext; ”Vi har en bra fungerande styrelse med ambitionen att hela tiden förbättra miljön för de boende, genom bland annat har en miljögrupp som arbetar med den biologiska mångfalden. Som styrelsen fick pris som bästa förening av HSB Sydost 2023 genom att anlägga bäck och fiskdamm. Plantera buskar, blommor och fruktträd. Det anordnas grillkvällar, dattävlingar, bouletterningar, stavgångar och mycket annat. Styrelsearbetet digitaliseras mer och mer. Sensorer i 50% av lägenheterna har monterats för ett effektivare värmesystem. Värmecentral är uppdaterad och automatiska tvättmaskiner finns som reglerar vatten och tvättmedel.”

– Det känns jättekul att bli nominerad, säger Börje Jacobsson, ordförande i brf Storklas. Våra starka sidor är väl att vi har det enormt fint här runt i kring. Vi vann ett miljöpris från HSB, anlade ängsmark, fruktträd, fiskdamm och sedan ytterligare en damm med en bäck.



HSB Brf Storklas i Kalmar har in årliga sommarfest.

# Brf Ljusglimten och Ljuspunkten – en förväxlingstragedi

Två av Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg har i åratal betalat varandras löpande räkningar för bland annat vatten, avlopp och sophämtning. Det handlar om ungefär fem miljoner kronor som kommer att behöva omfördelas mellan de bägge föreningarna.

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

När Riksbyggen projekterade husen som stod färdiga 2017 respektive 2018 var tanken förmodligen att skapa en stor förening med fem hus. Senare i processen beslutades att två av husen skulle ingå i Riksbyggens Bonumkoncept som riktar sig till äldre. Det blev brf Ljusglimten. Det tre återstående blev Brf Ljuspunkten, där det bor yngre hushåll.

Men vilka beslut som fattades, hur besluten motiverades, vilka avtal som slöts och när detta skedde är höljt i dunkel. De båda föreningarna har under lång tid försökt förmå Riksbyggen att lämna ut samtliga handlingar som rör bygget men förgäves.

**Ljusglimten och Ljuspunkten** har anlitat byggnadskonsulten Lars Ottosson för att få hjälp att hantera en rad problem i husen, något som Borätt skrivit om tidigare. (Riksbyggen vägrar rätta sina byggfel, Borätt2/2024) (Ljusglimten -en mörk historia Borätt4/2023)



Sune Åkerblom och Lars Ottosson konstaterar att de inte hört ett ljud i från Riksbyggen.

Tidigt i våras upptäckte Riksbyggens fastighetsskötare att de bägge föreningarnas räkningar verkade ha blivit sammanblandade. En del av förbrukningen verkade ha debiterats på fel förening.

Lars Ottosson menar att det bara finns en rimlig förklaring till förväxlingen:

– Det var samma interimsstyrelse för

bägge föreningarna och den styrelsen saknade det rätta engagemanget att föra föreningarnas talan och att driva bygget. De slarvade när de ingick avtal med Göteborgs Kretslopp och Vatten och med Göteborgs Energi.

**På försommaren fick** Lars Ottosson och föreningarna tillgång till avtalen mellan de båda föreningarna och Göteborgs Kretslopp och Vatten.

Hans utredning visar att det handlar om minst fem miljoner kronor på enbart VA-anslutningar och -avgifter som har blandats ihop under snart sex år. Även energiräkningar tycks i viss mån ha blivit sammablandade.

Alla avtal och varje räkning från 2017 till i juni i år lämnade Lars Ottosson över till Riksbyggen i somras. De har lovat att allt ska utredas och omfördelas, men i mitten av oktober hade man ännu inte gett något besked.

– Inte ett ljud, konstaterar han. ■



# SBAB!

# Hurra!

# Var femte brf väljer SBAB

Vi är glada över att över 6900 brf:er väljer SBAB  
för ett tryggt fastighetslån eller schysst sparande\*

Bli kund ni också på [sbab.se/brf](https://sbab.se/brf)

\*Per den 30/09/2024 har SBAB 6 960 bostadsrättsföreningar som spar- och/eller lånekunder. Placeringskontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser, till exempel försäljning av privatbostad, avgångsvederlag, försäkringsersättning med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försattes i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se [www.riksghalden.se/sv/insattningsgarantin/](https://www.riksghalden.se/sv/insattningsgarantin/).

# Dörren som skyddar allt och alla.

Daloc Säkerhetsdörr stoppar inte bara störande ljud. Den skyddar även mot eldsvådor och brandrök, tjuvar och påträngande dofter. 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](https://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**

ASSA  
ASSA ABLOY

MADE IN  
SWEDEEN  
17

FREE-5



Matts Birkestad och Stefan Korsbacken

# BRF Bygatan - effektivare styrelsearbete

**TEXT:** ANNIKA GERENDAS **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

”Välkommen hem till Bygatan” och ”vi bor också här”, är bostadsrättsföreningen Bygatans två mantran, berättar Stefan Korsbacken, vice ordförande, och Matts Birkestad, ordförande. Det som karaktäriserar föreningen är deras strukturerade arbetsätt i styrelsen. Här är snart allt digitalt. Plattformar, appar och sociala medier används i styrelsearbetet.

När man väl kommer nedför trapporna och börjar gå mot sitt hus är det viktigt att känna sig riktigt hemma, förtydligar Matts. Hyresrätterna som ombildades till bostadsrättsförening 1999 ligger i Solna. BRF Bygatan har också köpt sin mark. BRF Bygatan har 375 lägenheter, byggt 1968, påbyggt med 2 våningar 2006 och är fördelad på 6 fastigheter innehållande 17 hyresrätter, 358 bostadsrätter och 4 lokaler. Styrelsen består av 7 ledamöter och 2 suppleanter. Föreningen gjorde omfattande renoveringar för knappt 20 år sedan och trapphusrenovering inklusive nytt passersystem 2021-2023. Nu är traditionellt stambyte i full gång. Man kommer också att installera nytt värmesystem och nya elcentraler. Arbetet väntas vara färdigt 2026. –Efter stambytet återstår kosmetiska åtgärder. När alla renoveringar är klara har vi i princip nya huskroppar, säger Matts.

Han berättar att föreningen har höjt avgiften med 24 procent på 15 månader och överväger att höja med ytterligare 4 procent. Generellt sett ligger avgifterna lågt – kring 750 kr per kvadratmeter/bostadsyta.

## Kan ni beskriva ert strukturerade arbetsätt?

–Vi i styrelsen har tät kontakt via appar och

mobil. Var och en har egna arbetsområden och arbetsgrupper för projekt och upphandlingar. Styrelsen ska fungera över tid och styrelsens medlemmar ska trivas att jobba med varandra. Allt styrelsen gör ska gynna alla medlemmar. Vi driver inte kompispolitik i styrelsen, säger Matts och förklarar att det i styrelsen finns vitt skilda kompetenser, men personlighet, engagemang och intresse av föreningsarbete prioriteras högre än specifik kompetens.

Styrelsen jobbar igenom saker som ska beslutas innan man fattar beslut. Målsättningen är att få gemensamma beslut även om majoritetsbeslut gäller. Matts framhåller att styrelsen arbetar 49 år framåt.

– Underhållsplanen följer vi med råge och följer upp med kvalitetskontroll.

Han förklarar att Bygatan har som policy att inte släpa på några befintliga avtal. Föreningen säger upp alla, omförhandlar eller väljer nya leverantörer. Avtalen är utformade så att de minimerar tvist och är så detaljorienterade som möjligt.

Det mesta är digitaliserat via exempelvis portaler, sharepoint, one-drive, teams och passersystem, och en ny hemsida med inloggning via Bank-ID för medlemmar är under framtagning.

– Ingen får använda privata mailadresser i sitt uppdrag. Alla mejl till styrelsen besvaras dagen därpå med signatur om vem som har svarat och alla i styrelsen har tillgång till all information oavsett var de befinner sig. Med få undantag får även medlemmarna allt material digitalt. Nyheter finns på hemsidan eller på vår anslagstavla/display i entrén, säger han.

### Hur får ni medlemmar intresserade av styrelsearbete?

– Valberedningsgruppen arbetar utan vår påverkan. De har uppsökande verksamhet och intresserade hör även av sig till vår styrelsemejl, de skickas vidare till valberedningen utan kommentar. När valberedningen är klar skickar de kandidater och motiveringar till oss för intervju.

– Föreningen har styrelsemöte en gång i månaden men om behov uppstår kan det bli fler, mötena är max 150 minuter och med en agenda som ska följas. Vi täcker upp varandra om det behövs och man kan säga att vi jobbar efter principen ”en för alla, alla för en”, säger Stefan Korsbacken.

## ” Underhållsplanen följer vi med råge och följer upp med kvalitetskontroll”

### Hur arbetar ni med upphandling av exempelvis renovering och olika tjänster?

– Vi genomlyser aktörer på marknaden och pratar med sakkunniga om råd av leverantör, skickar ut anbudsfrågningar och från de svar vi får in väljer vi ut tre leverantörer för vidare presentationsmöten och utvärdering innan vi väljer vinnaren. Vi tar bara emot anbudssvar som lämnas digitalt.

### Hur arbetar ni med kravställning vid avtalsskrivning?

– Anbudsgivaren tar fram avtal som sen granskas/kravställs av advokatbyrå inom affärsjuridik och avtalsrätt (exempelvis bygg & entreprenad). De har även erfarenhet av att sitta i rätten när det uppstår tvister mellan brf:er och entreprenörer. När det gäller avtal och avtalsskrivning är noggrannhet viktigt så att tvister kan undvikas under avtalstiden, man ska inte stressa fram ett avtal.

Det gäller att ha framförhållning på årsbasis - typ avtala om snöskottning i tid.

Vi har separata avtal med det som inte täcks in av kontrakterad förvaltare, exempelvis jourtjänst, störningsjour, sophämtning, hissar, trädgård.

### Hur hanterar ni medlemmar som är problematiska på olika sätt?

– Korrekt och med respekt. Sakligt utan att blanda in känslor. Det som styr är bostadsrättslagen och våra stadgar. Till vår hjälp har vi en advokat specialiserad på bostadsrättsjuridik. Styrelsen ska vara ett rådande organ med klara regelverk, berättar Stefan.

– Vi ska skriva om våra stadgar för att passa dem till nya regelverk, det har lättat lite både vad du för göra i lägenheten och om du ska hyra ut den. Stadgarna ska bli lite mer 2024, det är en massa gamla formuleringar i dem, ändå är de upprättade år 2018. Vi får se när vi är klara, vi ska i alla fall lägga ett större tryck och ansvar på den som hyr ut sin lägenhet. ■



Brf Bygatan består av sex huskroppar och 375 lägenheter.

Byggbranschen är särskilt utsatt för arbetslivskriminalitet. Ronja Walett, samordnare hos polisens nationella operativa avdelning, NOA, säger att beställare som misstänker oegentligheter vid ett byggprojekt, bör tipsa om det så fort som möjligt till A-krim. Länken finns på polisens hemsida.

# Låga offerter till ett högt pris

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: NOA PRESSBILD

**I**regeringsuppdraget mot arbetslivskriminalitet arbetar nio myndigheter tillsammans; Arbetsförmedlingen, Arbetsmiljöverket, Ekobrottsmyndigheten, Försäkringskassan, Jämställdhetsmyndigheten, Migrationsverket, Polismyndigheten, Skatteverket och Åklagarmyndigheten. Men även andra aktörer som länsstyrelsen, räddningstjänsten eller kommunen kan involveras. – Myndighetsgemensamma insatser ger bästa utfall, säger hon. Myndigheterna gör besöken tillsammans och kollar av

sina respektive områden. Vi inspekterar all typ av byggnation, från nybyggnationer till mindre projekt hos brf:er, berättar hon.

**Byggbranschen särskilt utsatt.** En stor bransch med en hög omsättning av personal. Byggbolagen använder mycket utländsk arbetskraft och utländska bemanningsbolag som är svåra att kontrollera. Lager på lager av underleverantörer gör också att huvudentreprenören lätt tappar kontroll över vilka som befinner sig på arbetsplatsen. Risken finns att underleverantörer använder människor som

inte får arbeta eller ens vara i landet, ofta till väldigt låga löner. Ibland får det inte ens någon lön alls.

Sett från en bostadsrättsförenings perspektiv så handlar det bland annat om att inte bara gå på priset för att till exempel lägga om ett tak.

– För lågt pris innebär att det är stor risk att säkerheten blir sämre och att lönerna är låga, menar Ronja Walett.

Som brf bör man också försöka kolla upp aktuella anbudsgivare så gott det går. Via öppna källor kan man ta reda på om företaget har betalningsanmärk-

ningar, redovisar moms och F-skatt, har skulder och vilka som sitter i styrelsen. Det går också att ringa myndigheter direkt för att få bakgrundsinformation.

– Saker som signalerar fel är exempelvis att de anställda arbetar på udda tider, att arbetskraft byts ut, dålig säkerhet, dåligt monterade ställningar och körförbud på bilar.

Om det går upp för styrelsen att något är fel ska man tipsa om detta till A-krim så snabbt som möjligt innan personerna försvinner.

–Det finns en länk på polisens hemsida där du kopplas till närmsta arbetslivskriminalitetcenter med möjlighet att tipsa om arbetslivskriminalitet.

**Hon berättar att det egentligen** inte finns någon koll på hur många som finns illegalt i Sverige och arbetar illegalt.

– I våra nationella kontroller tar vi runt 200 personer per år. Påföljderna är dock milda:

– Entreprenören kan dömas till dagsböter och eller företagsbot och även den anställde kan dömas till dagsböter. Men det kan uppstå problem med anställda längre ner i leverantörskedjan. Ett exempel är domen i ett fall rörande byggnationen av Northvolt i Skellefteå. När myndigheterna gjorde en razzia på Northvoltbygget kollade man 49 personer, varav 12 inte hade arbetsstillstånd, alltså 25 procent. Trots det frikändes Northvolt för ansvar i tingsrätten.

För att effektivare bekämpa arbetslivskriminaliteten inom byggbranschen skulle en begränsning av antalet underentreprenadsled vara ett sätt, på samma sätt som några av våra nordiska grannländer har där endast två led är godkänt, dessutom krävs mer kännbara avgifter och straff. Fängelse finns i straffskalan för användning av illegal arbetskraft men enligt Ronja Walett utdöms det inte.

Hon menar också att det måste bli enklare att utdöma näringsförbud, det ska inte som i dag behövas en dom för grova bokförings- och/eller skattebrott.

– De sanktioner, avgifter och viten vi myndigheter har i vår verktygslåda är för små, de behöver kännas mer. På ett större byggprojekt har entreprenören redan tjänat in så mycket på att betala löner som är en bråkdel av avtalsenliga löner, att sanktionerna är mer än betalda.

**NOA ser många gånger kopplingar** mellan oseriösa företag och den organiserade brottsligheten.

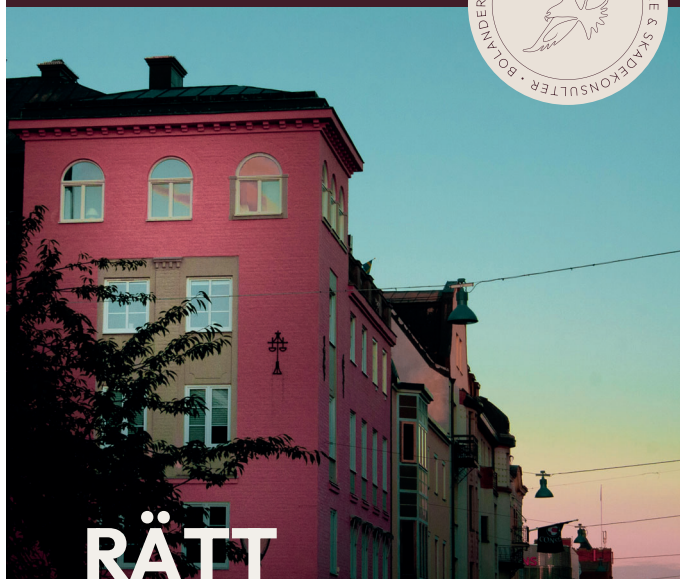
– De behöver bolag för att tvätta pengar, investera eller generera ytterligare pengar, säger hon.

Bostadsrättsföreningarna med sina lekmannastyrelser kan vara lätta byten för oseriösa företag. Därför måste en brf-styrelse vara initierad i byggbranschen, ha goda kunskaper om lagar och regler och samarbeta med parter på arbetsmarknaden, avslutar Ronja Walett.

Inför en upphandling behöver föreningen alltså lägga tid på att kolla upp anbudsgivare, anlita en oberoende aktör att räkna på misstänkt låga anbud och använda avtal som ABT 06. De lägsta offerterna kan komma till ett högt pris. Vi på Borätt vill också uppmana till man som beställare komplettera standardavtal med klausuler mot avtalsbrott, viten, avbrottsförsäkring och innehållande av slutbetalning innan slutligt godkänd slutbesiktning, gjord av en besiktningsman som står fri från entreprenören.

Då är riskerna mindre att säkerhet och löner är dåliga och chanserna större att slutleveransen faktiskt möter de krav de som ställdes i beställningen. ■

# Bolander & Co



## FÖRSÄKRAD?

Har det skett en skada?

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

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

Hos oss ingår alltid kostnadsfri rådgivning.

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

[brf@bolander.se](mailto:brf@bolander.se)

018-56 71 00



# Hudiksvallsförening i skuldfälla

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: LILLSKÅR

Byggaren gick i konkurs. 18 av 68 lägenheter är osålda, pantsatta av den byggande styrelsen och nu står brf Sundskanalen på Kattvikskajen i Hudiksvall med oväntade skulder.

**B**ostadsutvecklaren Lillskärs hemsida lockar fortfarande med vackra bilder på brf Sundskanalen på Kattvikskajen i Hudiksvall. Husen som syns från tåget ligger vackert vid havet – och skulle kunna stå i vilken storstad som helst. Ett uttryck för stadens ambitioner.

– Hudiksvall har ett starkt näringsliv och bostadsbrist. Vi måste attrahera verksamheter. När det blir dubbelspår mellan Sundsvall och Gävle kommer restiden till bägge städerna vara en halvtimme, säger Jan Kroppegård, tillväxtchef på Hudiksvalls kommun till tidningen Borätt.

**Det låg uppenbarligen ett** starkt politiskt tryck bakom byggnationen på Kattvikskajen. Oppositionspolitikern Göran Bergqvist, KD, anklagar i en insändare den politiska majoriteten för att ha drivit på för att bygga större och högre än vad som varit motiverat. När bygglovet beviljades i december 2021 trodde man på en ljus framtid. Räntorna var fortfarande låga och inflationsbrasan hade inte börjat spraka.

Den första etappen stod färdig i december 2022 och den andra i juni 2023.

Villkoret för att Hälsinglands Sparbank skulle ge byggkreditiv och bygget komma i gång var att minst 60 procent av förhandsavtalen skulle vara tecknade.

– Optimistiskt. För att föreningen ska överleva ekonomiskt måste närmare 90 procent vara tecknade, säger Mikael Goldstein, som skrivit två handböcker om vad köpare ska tänka på vid lägenhetsköp. Men från byggstart tills dess att den ekonomiska planen presenterades, såldes endast 10 lägenheter ytterligare.

**Sedan var det stopp.** Intresset för nyproduktion hade svalnat snabbt, när inflationen tog fart och räntorna började stiga.

Borätt har fått tillgång till ett av förhandsavtalen som tecknats av en köpare i januari 2022. Köparen har också bifogat en kostnadskalkyl samt det intyg på att kostnadskalkylen bedöms som hållbar, som ska finnas enligt Bostadsrättslagen. Intygsgivare är advokat Kjell Karlsson och Jur.kand Urban Wiman.

Det intyg som distribuerats till förhandstecknarna innehåller inte lika många bilagor som det intyg som Borätt fått ut från Bolagsverket. I det senare finns en bilaga kallad Revers 20220408.

Vad avser den? Advokaten hänvisar till brf Sundskanalen styrelse. Under byggtiden verkade en interimisk så kallad byggstyrelse, tillsatt av byggkoncernen Lillskär. Patric Sandberg Helenius, Lill-

## ” Vart de 48,5 miljonerna tagit vägen kan man bara spekulera i”

skärs bolagsjurist, var drivande i styrelsen som i övrigt bestod av två personer som helt tycks ha saknat inflytande.

– Problemet med interimsstyrelser är att de är knutna till byggentreprenören, och att de kan fatta beslut som är till nackdel för de boende som tar över föreningen sedan. Om byggstyrelsen har varit enhällig har boendestyrelsen inga möjligheter att få rättelse enligt en dom i Högsta Domstolen 2013, säger Mikael Goldstein.

**Först efter att Lillskär Projekt AB** gått i konkurs den 1 juli i år var det dags för interimsstyrelsen att lämna över brf Sundskanalen till de boende. Mötet i mitten av september 2024 blev en kalldusch. Det visade sig att fastigheten är betydligt högre belånad än vad som framgår av den ekonomiska planen

och andra handlingar. Förutom lånet i Hälsinglands Sparbank på 65 miljoner, fanns det ytterligare lån i två kreditinstitut SBP Kredit, 25 miljoner och Tessin, 23,5 miljoner. Tessinlånet, ett så kallat överbrygningslån finns upptaget i föreningens årsredovisning för perioden september 2022 – augusti 2023.

Där står att bryggfinansieringen ska vara reglerad när avräkningen sker mellan föreningen och Lillskär Produktion.

**Föreningens nya ordförande** Lena

Månström Bergqvist har inte gått att nå på telefon, men svarar i ett SMS att de osålda lägenheterna är pantsatta för SBP kredits räkning med ett kapitalbelopp på 25 miljoner kronor. De 18 lägenheterna ägdes av Lillskär Invest 18 AB när Lillskär Produktion AB sattes i konkurs. Hon skriver också att det inte föreningen som är låntagare, och att det inte är föreningens fastighet som är pantsatt. Det sista låter konstigt eftersom brf Sundskanalen har lagfart på hela fastigheten.

Den nya styrelsen lämnade inte ansvarsfrihet till interimsstyrelsen.

Hudiksvalls tidning skriver i mitten av september att den advokat som interimsstyrelsen anlitat, Hans Andersson på advokatbyrån Kaidling, har tagit fram förslag till uppgörelser med bostadsrättsföreningens kreditgivare, som presenterades på mötet.

Det ser alltså ut som byggföretaget försöker rulla över ansvaret för skulderna på brf Sundskanalen. Men vart de 48,5 miljonerna tagit vägen kan man bara spekulera i. Lillskär är en koncern med flera byggen som ännu inte är helt färdigställda.

Många frågor är ännu obesvarade. Borätt kommer att söka fler svar. ■



Om byggstyrelsen har varit enhällig har boendestyrelsen inga möjligheter att få rättelse enligt en dom i Högsta Domstolen 2013, säger Mikael Goldstein. Foto: Torbjörn Johansson



# A- eller B-laget?

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ANNIKA GERENDAS

Borätt forum anordnade nyligen en debatt om brf:ernas ekonomi. Arturo Arques, Swedbank, Gunilla Litzull, Bostadsrätterna och den erfarna revisorn Per Gustafsson diskuterade hur bostadsrättsföreningar ska klara de ekonomiska utmaningarna framöver. Utgångspunkten är en artikel av Artur Arques i Borätt där han lyfter faran med att bostadsrättsföreningar går med systematiska underskott i årtal.

Det är ett jätteproblem, allt fler bostadsrättsföreningar går i dag med underskott som kan bli extremt svåra att ta igen framöver. Det kommer att krävas kapitaltillskott eller kraftigt höjda avgifter. Men det är de framtida medlemmarna som får ta den notan.

Han förklarar att föreningar bör ha avgifter som täcker samtliga kostnader:

– Föreningar har driftskostnader, kapitalkostnader och underhållskostnader. Men i dag är det ovanligt att avgifterna i nya föreningar täcker kostnaderna. Många föreningar amorterar inte alls under de första fem-tio åren och de sätter heller inte av pengar till underhåll, framhåller han.

**Detta har till stor del** att göra med redovisningsmetoden. Många föreningar redovisar enligt K2, det vill säga att man skriver av hela fastigheten på 100 eller 120 år.

– K2 gör att det blir underskott som månadsavgifterna inte kan täcka, eftersom allt underhåll kostnadsförs direkt. Nybyggda föreningar har extremt höga avskrivningar, och de har svårt att leva upp till kravet på att täcka samtliga kostnader, säger Gunilla Litzull som är ekonom på Bostadsrätterna.

Hon välkomnar ett framtida krav på K3-redovisning som innebär att byggnadens komponenter skrivs av var för sig. Taket kan hålla i 50 år, medan passersystem och tvättmaskiner kan behöva bytas efter betydligt kortare tid. Per Gustafsson stödjer sig på 40 års erfarenhet som revisor när han dömer ut K2:

– K2 är katastrof för den ger ingen rättvisande bild, särskilt inte efter stora renoveringar.

Han framhåller att K2 har skapat förutsättningar för att föreningar ska kunna gå med stora underskott och att det grundläggande problemet är att det inte är förbjudet att redovisa enligt K2.

Visst borde det vara självklart att nybildade bostadsrättsföreningar redovisar enligt K3, men enligt Artur Arques har byggbranschen hållit emot eftersom de vill att det ska framstå som billigt att bo i bostadsrätt. Bristen på framtidsansvar är påtaglig. Per Gustafsson säger att föreningsstyrelser ska tillvarata medlemmarnas intressen. Många gör den snäva tolkningen att ansvaret endast gäller nuvarande medlemmar, och att det är ok så länge kassaflödet är bra så att avgifterna täcker de löpande räkningarna. Han menar att styrelsen bör inse att en förening är ett litet fastighetsbolag, och precis som ett bolag kan de inte gå med förlust år efter år.

**Till sist måste underhållsskulden** betalas. De som bodde i föreningen under de första åren lämnar en fastighet som behöver underhållas och då måste det finnas både en plan och pengar. Men ofta tar man en

springnota. De styrelser som genom åren haft ansvaret för föreningens ekonomi har fått ansvarsfrihet vid årsmöte och kan därför inte ställas till svars när föreningen senare hamnar i ett dåligt ekonomiskt läge.

I dag står många föreningar med underhållsskulder parat med höga räntor eftersom de ursprungliga lånen inte amorterats. Det krävs kapitaltillskott eller kraftigt höjda avgifter.

**Debattens moderator**, Torbjörn Johansson, Borätt forum förde fram tanken på vad som kan hända om egenintresset få fortsätta styra och berättade att om fall där föreningsstyrelser beslutar att inte ersätta uttjänta byggnadskomponenter – exempelvis balkonger – utan att i stället maskera skador med ytterligare en provisorisk lag-

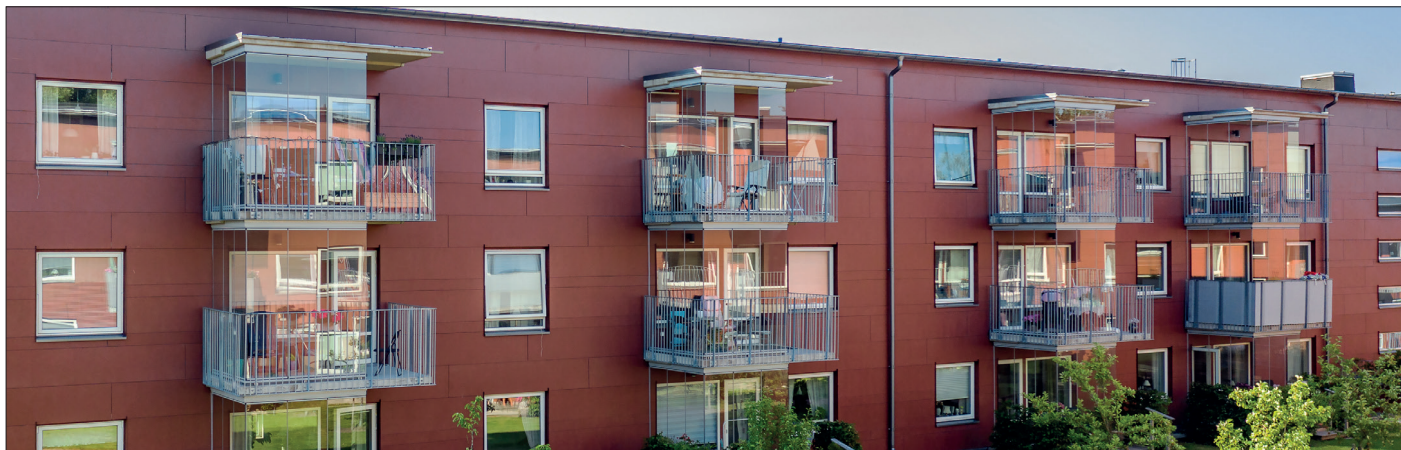


## K2 är katastrof för den ger ingen rättvisande bild, särskilt inte efter stora renoveringar"

ning. Avgiften hålls fortsatt låg, lägenheterna kan säljas dyrt, men underhållsskulden bygger upp sig. Panelens diskussion landade i att föreningar som brustit i ansvar till sist kommer att utgöra ett B-lag av föreningar där värdet på fastigheten krymper eller till och med ett C-lag av föreningar som är så skakiga att de är nära konkurs.

De föreningarna har fungerat under lågränteperioden, men svagheter har börjat visa sig nu.

Artur Arques menar att 25–30 procent av föreningarna i dag har en välkött ekonomi där avgifterna täckt samtliga kostnader. De utgör A-laget. Framtiden för de övriga är osäker. ■



## Balkonginglasningar för BRFer och dess medlemmar

### Till oss vänder ni er när:

- ▶ Endast en medlem vill glasa in
- ▶ Några medlemmar vill glasa in
- ▶ Hela föreningen vill glasa in
- ▶ Vid renoveringsprojekt

### Vi hjälper er med hela processen!

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

### Boka visning



Mer utrymme för livet  
[www.lumon.se](http://www.lumon.se)

Tel: 010-150 21 00  
[kunderservice@lumon.com](mailto:kunderservice@lumon.com)





# "Ha en sund misstänksamhet"

För varje dag som går avslöjas nya och alltmer avancerade cyberattacker. Snart sagt alla företag och organisationer har haft attacker från cyberkriminella och många vet inte ens om det. I en värld som uppmålas mer och mer som ett pågående Armageddon undrar man om det ens finns möjligheter att skydda sig och sin verksamhet.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVAT

**V**ar sunt misstänksam och håll en god cyberhygien, rekommenderar kriminalkommissarie Jan Olsson som har arbetat som polis i 30 år och numera som expert inom bedrägerier (NOA) på nationellt IT-brottscentrum.

## Hur vanligt är det att föreningar drabbas av cyberattacker?

–Det är lika vanligt som att andra företag, enskilda personer, samfälligheter, organisationer, allmänhet och ”övriga” drabbas eftersom cyberattacker är automatiserade och inte bryr sig om vilken typ av organisation de attackerar. Det är snarare en tidsfråga innan du drabbas av en cyberattack.

## Vad gör man enklast för att skydda sig om man råkar ut för det här?

–Man ska se till att alla programvaror är uppdaterade, att det finns antivirusprogram och ta backuper så du kan fortsätta din verksamhet. En god

cyberhygien är viktigt och vad jag menar med det är att se till att ha komplicerade lösenord och var säker på vad en bifogad länk kommer ifrån – om man är osäker kan man alltid motringa.

Jan menar att man ska arbeta utifrån enkla lösningar så länge det är möjligt och undvika en alltför teknisk nivå för då slutar folk att lyssna eftersom de inte förstår, håll dig till enkla lågt hängande frukter, det är dem man ska plocka.

## Du nämner sunt misstänksam, hur ska man agera då?

–Var alltid sunt misstänksam. Du ska inte klicka på länkar du är osäker över. Ibland kan man också dra musen över avsändar mejlen och ser att den kanske går till en annan adress österut som man inte känner till. Ser länkarna annorlunda ut den här gången? Vill de något de inte brukar vilja, handlar om att de vill ha mina lösenord, kortuppgifter, inlogg-

ningsuppgifter, betala en faktura, göra en transaktion? Då måste en varningsklocka ringa.

## Har de här bedrägerierna ökat under åren?

–Ja mycket, övergången har varit massiv från traditionella bedrägerier där man knackade på dörren till att man aldrig träffar dem man lurar utan skickar digitala bluffmejl i stället – det har ökat kraftfullt. Sedan har anmälningsbenägenheten sjunkit fruktansvärt mycket i och med att ”man såg att det var ett bluffmejl och varför ska jag anmäla det?” De som däremot har drabbats av förluster - den andelen ökar hela tiden och de anmäler också.

## Du är en av föreläsarna under stora Styrelsedagen den 28 november 2024. Vad ska du föreläsa om?

–Vad konsekvenserna är av cyberbrottsligheten, vilka som ligger bakom, vad polisen och andra aktörer gör och vad som närmar sig med stormsteg gällande nya Modus Operandi (ett sätt att arbeta) är några av de saker jag tänker föreläsa om, vi ses då. ■

**FJÄRRVÄRMEPRISET UPP  
MER ÄN 30 %**

## Vad gör ni?

**Vårt råd: nyttja den energi ni redan har tillfört och betalat för.**

Återvinning av värme i spillvatten med hjälp av Evertherm är en lösning som betalar sig själv. Den höga verkningsgraden i kombination med lång livslängd, utan behov av dyrbart underhåll, gör lösningen till en av de mest effektiva och smarta investeringarna ni kan göra för er fastighet.

*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](https://ecoclimate.se)



# Renovera inte sönder det bästa vi har

Den ideella föreningen Renoveringsraseriet vill påverka landets fastighetsägare att vårda byggnader för att bevara deras karaktär och kulturhistoriska värden. En delseger är att man fått Svenska Bostäder att sluta förvanska sina hus med ”moderna” fönster och entréer.

---

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

**U**nder många decennier har svenska fastighetsägare bytt vackert mot fult, historiskt värdefullt mot ohistoriskt och hög kvalitet mot ”underhållsfritt” av låg kvalitet. Det som upprör mig är att detta får fortgå utan att någon protesterar, säger Alfred

Skogsberg som tillsammans med Gustav Bergström driver Renoveringsraseriet. Han hänvisar till Miljöbalken:

– Sedan 2011 finns det inskrivet i den svenska Miljöbalken att vi ska sluta att producera avfall och i stället ta tillvara och återbruka material. Men det miljö- och klimattänket har inte slagit igenom

hos fastighetsägare. När man river ut gamla fönster i stället för att renovera dem och sätter in fönster med aluminium eller plastprofiler så skapar man ett gigantiskt sopberg, inte bara nu utan också för framtiden eftersom de nya fönstren kommer att behöva bytas ut om bara ett par decennier, säger han.



En sliten men vacker port. Den ger karaktär till hela fastigheten

företagen. Genom åren har enorma mängder fullt fungerande kök, vackra dörrar, fönster och andra tidstypiska byggnadsdetaljer kasserats. Nytt och fräscht anses bra, gammalt anses dåligt. Men bostäderna tappar mycket av sina ursprungliga kvaliteter.

**En av de värsta syndarna** har varit Stockholms kommunala bostadsbolag Svenska Bostäder. Renoveringsraseriet tog upp en diskussion med bolaget och i dag har de ändrat policy. I stället för att byta ut dragiga originalfönster och riva ut hela kök och badrum vid stambyten arbetar man nu med att renovera försiktigt, bevara kök och badrum i möjligaste mån.

– Vi ser tydliga tecken på att de verkligen har ändrat inställning. I Vällingby har vi sett att de exempelvis inte byter ut portarna utan oljar in dem.

Många bostadsrättsföreningar faller också för moderniseringsivrarnas locktoner. Många exteriörer är förvanskade genom okända tilläggsisoleringar, fönster, portar, balkonger, tak och trapphus som inte stämmer med husets ålder.

– Det handlar mest om okunskap, en bristande insikt om kvaliteterna i de ursprungliga byggnaderna. Alfred Skogsberg och Gustav Bergström håller på att

utveckla ett slags ”körkort” för brf-styrelser som ska ta hand om ett äldre hus.

**I detta ingår inte bara** att föreningen sköter det yttre underhållet på bästa möjliga sätt – utan också att man sätter upp tydliga regler för vad föreningens medlemmar får göra med sina lägenheter.

Att lägenhetsköpare vill sätta sin egen prägel på objekten kan leda till att kulturvärden förstörs.

– Visst kan det finnas skäl att ändra rumsdispositionen – en lägenhet i ett 1890-talshus disponerades efter den tidens familjemönster som inte alls stämmer med hur vi lever i dag, men omdisponeringar ska inte kunna göras utan godkännande av föreningen. Dessutom behöver föreningen förstå varför inte ska godkänna en viss åtgärd. Att flytta på kök och badrum kan påverka hela huset negativt, resonerar han.

Och så morrar han lite över alla inredningsreportage som inspirerar människor att göra om sina hem eller söka nya hem att göra om.

– Det är en affärsmodell som ska få oss att ständigt känna oss lite missnöjda och längta efter något nytt. Det är det tänkesättet som får oss att fortsätta producera avfall i stället för att bara njuta av det vi redan har. ■

Han framhåller att huset då förlorar en del av sin själ. Gamla fönster av blåst eller valsat glas har små ojämnheter i glaset som ger vackra reflexer. Argumenten för att byta är ofta att spara energi, men också att man ska slippa kostnader för att underhålla fönstren.

– Modernt floatglas är ”dött”. När man kasserar det gamla till förmån för det nya förlorar man många värden på vägen. I stället för att byta fönster kan man sätta in en energiruta i befintligt fönster för att få mindre kallras och behagligare inomhustemperatur, säger han.

**Renoveringsraseriet arbetar** för att förmå Sveriges stora fastighetsägare att vara varsamma när de renoverar.

– Det finns en stor okunskap, inte minst bland de allmännyttiga bostads-



## Vi hjälper er med hela processen:

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

## Till oss vänder ni er när:

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

# Balkonginglasningar för BRFer och dess medlemmar

## Besök något av våra showroom

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



## Få en kostnadsfri offert för er BRF

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

Mer utrymme för livet  
[www.lumon.se](http://www.lumon.se)

Tel: 010-150 21 00  
[kunderservice@lumon.com](mailto:kunderservice@lumon.com)



# Smart avfallshantering

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: DAVID MORO

Från och med januari i år gäller en ny lag som kräver obligatorisk insamling av matavfall för alla hushåll i Sverige. Tack vare en ny smart anläggning i Högdalen söder om Stockholm kan alla stockholmare sortera sitt matavfall – även de som saknar utrymme för sopkärl i sin förening.

De gröna plastpåsar för matavfall sorteras sedan optiskt i anläggningen, berättar Christian Rockberger, Vd för Stockholm Vatten och Avfall.

Detta har varit en utmaning för många fastighetsägare i Stockholm som saknar utrymme för separata matavfallskärl. Den 1 oktober invigdes dock Resursutvinning Stockholm, en ny eftersorteringsanläggning som gör det möjligt för ytterligare 200 000 stockholmare att sortera sitt matavfall.

–I det nya systemet slängs gröna plastpåsar med matavfall tillsammans med restavfall. En ny typ av matavfallsinsamling som berör fastighetsägare som inte har utrymme för separata kärl. Påsar sorteras sedan optiskt i anläggningen i Högdalen. Samtidigt fortsätter övriga hushåll att använda de bruna papperspåsar som tidigare, fortsätter Christian Rockberger.

**Matavfallet läggs i en speciell påse** som sedan slängs där den vanliga soppåsen med restavfall slängs. Avfallet fraktas sedan till sorteringsanläggningen, där matavfallet mekaniskt sorteras ut med modern teknik, nära infraröd reflektants, NIR. Tekniken läser av påsens färg och struktur, därefter blåses de av från transportbandet med hjälp av tryckluft.

Anläggningen sorterar även ut plast och metall som av misstag hamnat fel.

Det finns en anläggning av samma kaliber i Brista, Vallentuna, som Resursutvinning Stockholm och en anläggning i Linköping är på gång.

–För att vi ska lyckas ställa om till ett

hållbart samhälle behöver alla ta ansvar för sin egen konsumtion och hjälpa till att sortera avfallet i fraktioner som går att återvinna, säger Alexandra Fleetwood, pressansvarig, Svoa.

Hans Lundkvist, sektionschef och teknisk chef över anläggningen i Högdalen, Stockholm betonar dock att alla som kan kommer använda de bruna påsar eftersom de är mer resurseffektiva fraktioner för biogasproduktion.

**Hur har inkörningsperioden av den nya anläggningen gått?**

–En del fel har vi stött på men mycket är förväntat under en inkörningsperiod.



Nu kan alla i Stockholm sortera ut sitt matavfall. Den nya eftersorteringsanläggningen invigdes den 1 oktober i Högdalen, söder om Stockholm.

Under den här perioden ska vi snarare hitta fel som leverantörerna kan åtgärda.

– Gamla Stan i Stockholm är ett exempel där man tidigare inte har haft möjligheten att sortera avfallet. Där hämtas avfallet i säckar som man bär uppför trappor. Tungt och otympligt med andra ord.

### Hur finansieras de här anläggningarna?

–De finansieras av avfalls-taxan som i Stockholms kommun betalas till Stockholm Vatten och Avfall.

Spill som inte går att återbruka skickas via rör till Stockholms Exergis anläggning som ligger intill för att bli fjärrvärme.

### Vad för ovanligt slänger folk?

–De kastar paraplyer och soffkuddar i so-porna för har man en gång fått ned skräpet i kärlet så ”har man lyckats”, avslutar Hans Lundkvist. ■



– De gröna plastpåsar för matavfall sorteras sedan optiskt i anläggningen, berättar Christian Rockberger, vd för Stockholm Vatten och Avfall. Till höger: Åsa Lindhagen, miljöborgarråd Stockholms stad.

# Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

## Byggt på förtroende sedan 1964



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



Byggföretagen  
KMA-certifierad

info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se

RELINING  
AV AVLOPP



STAMSPOLNING

RÖRINSPEKTION

JOUR DYGNET  
RUNT



SERVICE OCH  
UNDERHÅLL AV  
VENTILATION

MED OSS ÄR  
DIN BRF TRYGG

Fyrverkarbacken 36 • 112 60 Stockholm • 08-599 098 00  
info@roranalysisverige.se • www.roranalysisverige.se





# Bygg er egen brf - byggemenskap

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Nybyggnationen av bostadsrätter har mer eller mindre stannat av. Men det finns ett annat sätt att bygga. En modell som är baserad på den ursprungliga idén med bostadsrättsföreningar – en byggemenskap som sedan övergår i en bogemenskap. Brf Gården i Uppsala gjorde slag i saken och byggde själva.

Det är ett magnifikt hus helt i trä som möter mig när jag rullar in i Rosendal i Uppsala. Ordförande Maria Lindström bjuder på en kopp kaffe i föreningens stora luftiga gemensamhetsrum på bottenplan av huset.

– Det här rummet är kärnan i vårt hus, säger hon, själva utgångspunkten för hela projektet.

Den ursprungliga projektgruppen bodde redan tillsammans i en brf. Man umgicks som man brukar, kanske mest på sommarhalvåret. Men man saknade ett gemensamt ”vardagsrum” där man kunde träffas året runt, ordna spontana middagar och umgås. De första initiala tankarna väcktes redan kring 2014 men det var först 2019 som det hela tog fart.

– Det som är unikt är att vi alla var lekmän med heltidsjobb, så vi behövde trygga och starka partners som vi kunde lita oss emot. Partners som insåg vår position och som kunde guida och förklara hur saker och ting fungerade.

**Gruppen tog kontakt** med Uppsala kommun som efter viss tvekan ställde sig positiva till projektet och ville vara med och stötta. Via Föreningen för byggemenskap hyrde gruppen in en projektlots som skulle hjälpa dem under

## ” Den sociala hållbarheten är viktigast”

första etapperna av projektet.

– Kommunens engagemang var avgörande, menar hon.

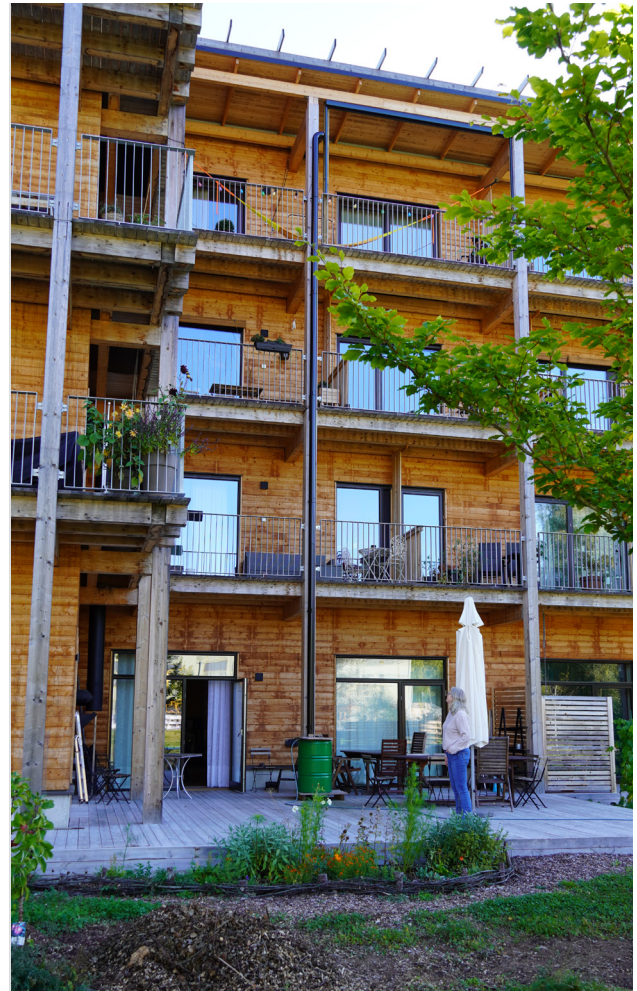
Men när man ska göra något nytt så är utmaningarna många. Inte minst när det gällde finansiering.

– Det är tufft när man inte har en stor pengapåse eller etablerat företag bakom sig, berättar hon. Storbankerna var skeptiska. Men till slut hittade de Ekobanken som ställde upp och gav dem föreningslån. Även respektive medlems egna lån var initialt svåra att få till.

Men den största stötestenen var betalningen av marken till Uppsala kommun. På något sätt var man tvungen att kunna skjuta på betalningen för att kunna få ihop finansieringen.

– Kommunen tittade på olika modeller och man landade i att upprätta ett tillfälligt tomträttsavtal som var fördelaktigt för oss i två år men efter det inte alls var fördelaktigt. Men då kunde vi köpa ut marken. En slags ”kredit” som var absolut nödvändig för att projektet skulle bli av.

Tillsammans med sin bygglots och en inhyrd arkitektfirma ritade de upp huset. Sedan arbetade de tätt



Huset är helt byggt i trä och uppe på taket finns en stor terrass.



– Det här rummet är kärnan i vårt hus, säger Maria Lindström ordförande i brf Gården, själva utgångspunkten för hela projektet. Den sociala hållbarheten är allra viktigast.

tillsammans med alla aktörer under byggnationen av huset.

– Vi ville lära oss och hade ett delat ansvar tillsammans med byggföretaget, en delad entreprenad. Kostnaderna gick igenom deras företag, men de tog bara sin del, allt var transparent. Vi gick igenom alla räkningar varje vecka, jag signerade dem och gick igenom bygget med platschefen.

**Inför projektet hade** föreningen tre ben. Den sociala hållbarheten vilken var det viktigaste. Sedan den ekonomiska hållbarheten som bland annat handlade om att kunna dela verktyg, tidningar och annat. Det tredje benet var den miljömässiga hållbarheten. De hade redan från början bestämt att huset skulle byggas helt i trä, bara bottenplattan är av betong. Man hade också en generös inställning när det gällde hur respektive lägenhet skulle utformas.

– Alla fick bestämma över sina egna lägenheter, vilket inte var helt optimalt ur ekonomisk synvinkel, kanske skulle ha byggt lite mer standardiserat, menar Maria Lindström. Men den stora skillnaden mot en vanlig brf var att vi skapade allt tillsammans och lärde känna varandra igenom processen. Det är som att bo i en liten by, man bryr sig om varandra.

**Tanken var också** att ha ett blandat boende, barnfamiljer, unga och äldre. Hela föreningen blir lite som en utökad familj, ett utvidgat trygghetsnät. Många ensamma äldre vill gärna bo här. Man umgås, fikar, har bokcirkel, ordnar utställningar, sjuntor, men helt på frivillig basis.

– Det ekonomiskt utfallet ligger ganska nära ett ”vanligt” projekt, menar hon och även vi har behövt höja avgiften. Det som byggherren skulle haft i vinst har vi lagt i våra stora gemensamma utrymmen. Det skulle säkert ha gått att pressa kostnaderna ganska mycket, men de den sociala hållbarheten var det allra viktigaste för oss, därför satsade vi stora medel på dessa ytor.

Hon menar också att projektet och boendeformen skapat ett ökat engagemang även för Rosendal.

– Det finns ett stadsdelsråd i området som flera av de boende är drivande i. Ofta har de möten här hos oss. Vi ordnar olika



– Alla fick bestämma över sina egna lägenheter, vilket inte var helt optimalt ur ekonomisk synvinkel, kanske skulle ha byggt lite mer standardiserat, menar Maria Lindström.



Vi gjorde det! Katja Jahn, till vänster, var den som kom med det ursprungliga förslaget. Hon kommer från Tyskland där byggemaskaper är väldigt mycket vanligare än i Sverige.

aktiviteter som loppmarknader, samarbetar med andra föreningar i området och har öppna hus för att berätta mer om bostadsgemenskap.

Sett ur svensk synvinkel är brf Gården ett pionjärprojekt. Det allra första där man byggt ett större hus, 34 lägenheter, från grunden i en urban miljö. Självkärlt har föreningen lärt sig väldigt mycket på vägen. Misstag har gjorts, men allt har landat i ett mycket lyckat boende.

– Vi kan rekommendera att bygga sitt eget hus tillsammans med sina grannar, även om det inte är lätt. Det har handlat om att bana en helt ny väg – allting var ju nytt för oss.

Men i takt med nya projekt genereras mer kunskap och erfarenheter. Uppsala kommun ser gärna att det blir fler byggemaskaper och släpper snart en guide på sin hemsida för att underlätta för kommande projekt. Föreningen för byggemaskaper sitter på mycket kunskap och mässor och event genomförs. Kanske är det dags att återerövra den ursprungliga tanken med bostadsrättsföreningen. Bygg själv! ■

Takläggare i tre generationer



# En värdefull och långsiktig investering



Omläggning av taken på Brf Ånghästen, Södermalm

## Vikten av en korrekt utförd takomläggning

Ett korrekt lagt tak är en långsiktig investering som skyddar er fastighet och egendom från snö och regn, vilket gör att ni slipper läckage och dyra reparationskostnader. Ett tak som inte är lagt på rätt sätt från början kan snabbt orsaka fukt- och mögelskador, därför är det viktigt att en takomläggning utförs professionellt och noggrant.

DMTAK har utvecklat en checklista på 148 punkter som arbetsledarna kontrollerar varje vecka under pågående arbete. På så vis uppnår vi alltid en 100-procentig och högklassig byggstandard. Denna investering förvaltar föreningens pengar på ett bra sätt och ökar värdet på samtliga bostadsrätter.

## Hur kan du göra en god investering?

Kontakta oss nu så bokar vi ett kostnadsfritt platsbesök med en av våra inspektörer som gör en noggrann undersökning och tar alla mått. Du får sedan en detaljerad offert som är specificerad efter de behov som ditt tak har, för de långsiktigt mest ekonomiska åtgärderna. Ditt projekt får en dedikerad projektledare som från början till slut ger dig information varje vecka och ser till att projektet löper smidigt. Noggrann planering, många års

erfarenhet och tydliga organisatoriska rutiner gör att vi håller tidplanen och oftast färdigställer arbeten innan den uppsatta tidplanen. När arbetet är klart lämnar vi över dokumentation och underhållsanvisningar. Efter det njuter ni av ett tak utöver det vanliga som håller i många år framöver!

## Om DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskapen om takläggning har gått i arv i tre generationer. Vi är specialister på takläggning och vi är högt rekommenderade av många referenser runt om i hela Stockholm. DM TAK är ett företag som levererar hög kvalitet och professionellt utförda takarbeten.

Säkerhet är något vi tar på största allvar, inför varje projekt planeras arbetet för hög säkerhet och en objektpassad arbetsmiljöplan upprättas. Vi utför fackmannamässigt arbete och erbjuder 15 års garanti på våra takomläggningar.

Vår vision är en förbättrad standard i takbranschen. Vårt bidrag är goda relationer och perfekt gjorda tak med lång livslängd!

**Kontakta oss för en kostnadsfri inspektion & offert!**



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

**08-604 74 45**

**DM TAK**

**ERIC RUBENSON**

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

Kontakt: info@borattforum.se

# Om man misstänker en vattenskada

En medlem i vår förening har en spricka i sitt badrum. Vi vet inte om det har blivit en vattenskada, men det finns en risk för det eller att det kommer att bli en vattenskada. Vi har anmält det till vår försäkring, men de vill inte göra något eftersom det inte är klart att det är en vattenskada. Vad är det som gäller? Vad ska vi göra?

Som alla vet finns ett delat ansvar för skador och underhåll i bostadsrättsföreningen enligt de regler som Bostadsrättslagen ger. I 7 kap 12 § regleras vilket ansvar medlemmen har och det handlar huvudsakligen om att medlemmen på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Gränsen för lägenheten har i praxis blivit väggarnas, golvet och takets ytskikt. I 7 kap 4 § regleras föreningens ansvar på enklast möjliga sätt när man konstaterar att föreningen har allt ansvar för byggnaden, förutom sådant som medlemmen ansvar för.

**Såväl yt- som bakomliggande** tätskikt i badrummet ligger under medlemmens ansvar. Men eftersom sprickan i badrumsväggen innebär en hög sannolikhet för att det finns en vattenskada i väggen så triggas föreningens ansvar. Det innebär i praktiken att föreningen måste ta reda på om så är fallet genom att göra en fuktutredning. Om denna utredning konstaterar att det är fuktigt i väggen, d v s förbi tätskiktet, så kan fastighetsförsäkringen aktualiseras igen.

Däremot har medlemmen oftast inte mycket att hoppas på från sin bostadsrättsförsäkring. Generellt så ersätter inte försäkringsbolaget det fel som har orsakat skadan. I det här fallet är det yt- och tätskikt som inte har fungerat och därför ersätts inte det nya yt- och tätskiktet genom försäkringen, utan detta blir en kostnad som medlemmen får bekosta på egen hand.

Vissa bolag har dock mjukat upp denna princip. Enligt dessa bolag ersätts också det läckande yt- och tätskiktet under vissa förutsättningar:

- Arbetet med yt- och tätskiktet ska ha utförts av en behörig entreprenör
- Det ska finnas ett kvalitetsdokument
- Kvalitetsdokumentet får inte vara äldre än 10 år

Ett annat försäkringsbolag har en försäkring som kallas Utökad bostadsrättsförsäkring och även i den versionen kan det läckande yt- och tätskiktet ersättas – om det inte bedöms vara ”uttjänt”, vilket tyvärr kan inbjuda till skönsmässiga bedömningar.

**Föreningens fastighetsförsäkring** kan lämna ersättning för de rivningskostnader som behövs, torkkostnader samt återställande fram till tätskiktet. Där tar medlemmens kostnadsansvar över beträffande de nya yt- och tätskiktet och återmontering av badrumsporslin och annan fast inredning. Föreningens största bekymmer härvidlag är att självriskerna vid en skada som denna är höga.

Utöver den grundsälvrisk som gäller för fastighetsförsäkringen tillkommer ytterligare en självrisk. Denna extrasälvrisk är olika stor beroende av vilket försäkringsbolag man har, men är vanligtvis 0,5 prisbasbelopp eller 1,0 prisbasbelopp. Många gånger innebär den höga självriskerna i praktiken att föreningens kostnader inte överstiger självriskerna och det därför inte blir något bidrag från fastighetsförsäkringen. ■

# Det moderna måleriföretaget med tradition



[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 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



olofssons  
MÅLERI

## Nya lagar om sopsortering!

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

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

 **SopHia**  
Miljösystem

STOCKHOLM - GÖTEBORG - MALMÖ



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

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

# PREMIUMKLUBBEN

– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

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



Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

## Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

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



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

## induf

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



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 självrisikko! Maila oss på [info@brandkontoret.se](mailto:info@brandkontoret.se) eller ring 08 545 286 00.



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



Boräts forums medlemmar får 1 rörispektion (max 2 tim) i samband med en stamspolning/underhålls-polning. Tel: 08-795 7510  
E-post: [rolf@gr-avloppsrensning.nu](mailto:rolf@gr-avloppsrensning.nu)



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



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



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 skadekon-sulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.



GW Asphalt levererar helhetslösningar inom asfalt och alla mark- och tät-skitksarbeten med specialinriktning på att renovera innergårdar i Stockholm.



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

# Frågor och svar

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

**FRÅGA: Vår Brf består av tre enplans radhuslängor. Är det något hinder (utöver eventuella kommunala regler eller förordningar) för årsstämman att godkänna att medlem till egen kostnad får installera solceller på (föreningens) tak?**

SVAR: Tekniskt så ser jag att föreningen har underhållsansvar för taket, där bör det säkerställas att underhållet nyligen är gjort så att solcellsanläggningen inte behöver demonteras för takunderhåll. Det kan även bli att åverkan behöver göras på föreningens delar som det behöver tas beslut om. Det bör framgå av medlems installationsbeskrivning.

*/Lars Svindahl, Teknisk Rådgivare, Storholmen förvaltning*

**FRÅGA: Kan vi som Brf Lillåstrand i Örebro utan juridiska problem införa rökförbud på våra balkonger? Går det att införa rökförbud i lägenheterna. Alternativt för nya medlemmar?**

SVAR: Det finns tyvärr inte något lagstöd för en bostadsrättsförening att förbjuda rökning i lägenheten eller på balkongen då ett sådant förbud skulle innebära inskränkning för medlemmarna. Rökförbud kan enbart införas om samtliga medlemmar går med på det. Föreningen kan egentligen enbart ha regler om att rökning inte är tillåten i föreningens allmänna/gemensamma utrymmen (tex trapphus, tvättstuga).

*/Therese Sandström Borätt forum Juridik*

**FRÅGA: Vi har fått in en motion till stämman, där medlemmen vill att vi tidigarelägger byte av fönster till år 2025. I underhållsplanen ligger fönsterbyte under 2032. Min fråga är om detta skall betraktas som en motion och tas upp på stämman eller om det ska ses som ett förslag till styrelsen. Det är väl ändå så att styrelsen är utsedd att förvalta föreningens fastigheter och det är styrelsen som bestämmer när renovering/underhåll skall ske. Ser det inte som en fråga för stämman att ta beslut om.**

SVAR: Allt som kommer in till styrelsen och som kan tolkas som en motion ska tas upp på stämman. Något som kan vara bra att göra är att styrelsen besvarar alla motioner som kommer in och att de är en del av kallelsehandlingarna. Då kan styrelsen föreslå stämman att anta eller avslå en motion, med motivering. På så sätt får medlemmarna information om hur styrelsen ser på en fråga, vilket kan vara bra då styrelsen är de som är mest insatta i allt som rör föreningen.

*/Therese Sandström Borätt forum Juridik*

**FRÅGA: Hej, vi undrar om en styrelsemedlem måste närvara på årsstämman och vara där för att bli omvald.**

SVAR: Ledamoten behöver ej närvara på stämman. Däremot så är det givetvis att föredra om personen är på plats. Men ibland är det så att livet kommer emellan.

*/Veronica Karlén Borätt forum Juridik*

## VÅRA EXPERTER

### Storholmen Förvaltning

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

### Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

### Bolander & Co

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

### Presto

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

### CC Plåt

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

### 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.

### ILQO

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

### Andrés Måleri

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

### Röranalys

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

### Tullinge el

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

### Ecoclime

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

### Olofssons måleri

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

### Frakka

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

### Electrolux

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

### GO Revision

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

### Lumon

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

### Every AB

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

### Storholmen projekt

Projektleddning för socialt intensiva miljöer.

### SEHED Tresson

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

### Ekerö Bygg

Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

# STAMBYTEN, FASADER, TAK FÖNSTER OCH BALKONGER



GASELL  
2024

Våra kunder säger:

**"De var väldigt kunniga och stod verkligen på föreningens sida. Vi är väldigt nöjda med samarbetet"**

Daniel Nilsson, Brf Schaletten-Modisten



Vi på Frakka är *fastighetskonsulter* och *experter på rådgivning, upphandling och projektledning av renoveringar och ombyggnationer.*

**GRATIS  
INLEDANDE  
KONSULTATION!\***

\*Gäller fastighetsägare  
i Stockholms-  
området



 **Frakka ab**

08-22 33 90 [www.frakka.se](http://www.frakka.se)

**NORDISKT TILLVÄXTCERTIFIKAT**  
FRAKKA AB  
556611-6140 | 2022 JUNI





# Cirkelträna på brf-gården

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Det började under pandemin. Vardagslivet hade plötsligt kastats om, man jobbade hemma och umgicks utomhus. Mia Öhrn, som egentligen inte är någon hurtig person fick idén att ordna cirkelträning nere på gården för några grannar.

Det var många som just då led av den påtvingade isoleringen och längtade efter ett sammanhang där man kunde träffas på ett säkert sätt. Kvarterets Cirkelträning fyller en rad behov.

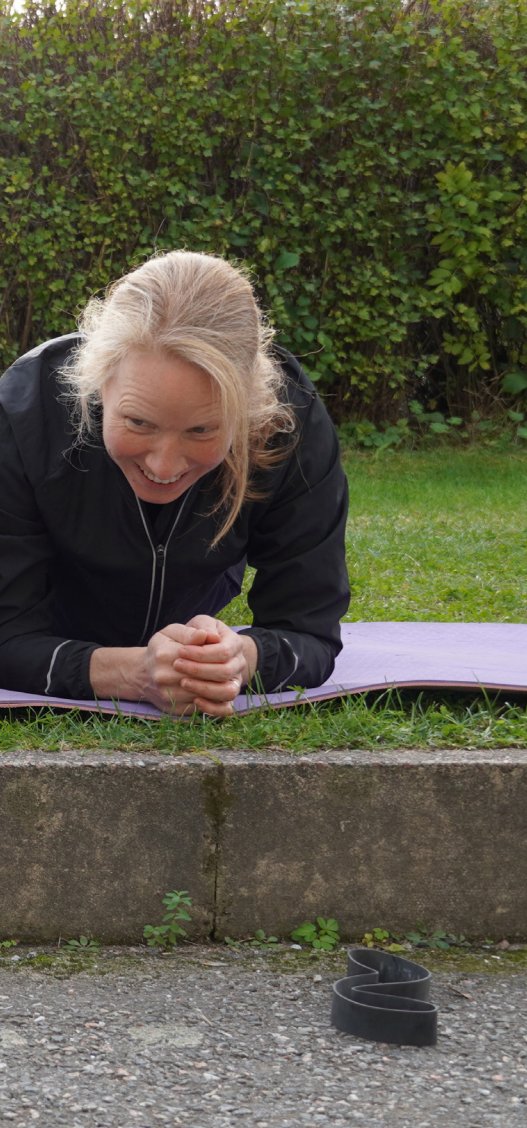
– Jag ser mig varken som ledartyp eller hurtbulle, säger hon och håller upp kaffe och trugar småkakor vid bordet på gården där vi gör intervjun i väntan på att deltagarna ska droppa in.

**Det är en solig dag** med höstfärger vid Tanto. De som kan komma ifrån jobb samlas till ett extra pass denna eftermiddag – för fotografens skull. Kvällarna är mörka nu så vid den vanliga träningstiden klockan 19 blir det svårt att ta fina bilder.

Kakorna är hembakta. Mia Öhrn är utbildad konditor och frilansar för ett förlag som producerar kokböcker. Cirkelträningen är en bisyssla som nu har vuxit. Gruppen som det hela startade med tränar två gånger varje vecka, onsdagskvällar och lördagsförmiddagar. Varje pass är på en dryg timme och träningen är så anpassningsbar att den funkar både för helt otränade och vältränade. Mia berättar att hon har deltagare som varit i mycket dåligt skick när de börjat, men att träningen gjort att de mår bättre både fysiskt och psykiskt.

**Utrustningen är mycket enkel**, en Spotifylista på mobilen, tidtagarur, några elastiska band och träningsmattor.

– Vi tränar utomhus i alla väder, året runt. Det ska inte



Det finns ett rum att låna om vädret är alltför uselt men i nästan alla väder funkar det bra att träna utomhus.

råda tvivel om träningen är inställd eller inte. Om det regnar hårt kan vi hålla till under bron här i närheten, är det hett tränar vi i skuggan, är det mörkt tränar vi under gatubelysningen och är det snö så skottar vi, säger hon.

Det finns ett rum att låna om vädret är alltför uselt men i nästan alla väder funkar det bra att träna utomhus.

– Man blir tillräckligt varm av att träna, säger hon.

Nu droppar deltagarna in. Yara, Malin och Elin samlas kring Mia för att göra några uppvärmningsövningar, medan Erik föredrar att löpträna några varv.

**Det finns åtta** stationer med okomplicerade övningar som dock kan vara krävande om de utförs med intensitet. Vid varje station tränar man i 45 sekunder och på ett pass blir det fyra varv.

Alla deltagare positionerar sig vant vid sina stationer. Musiken drar i gång och man kan konstatera ett ”Fame” låter extra peppigt på finska. Men inte högre än att det går bra att prata under den tid det tar att flytta mellan stationerna. För det handlar inte bara om att röra på kroppen. Kvarterets Cirkelträning är lika viktigt som social mötesplats, där grannarna dryftar allt från världshändelser till recept och tillkortakommanden på jobbet.

– En härlig grej är att barnen är med. Man behöver inte ha barnvakt för att gå och träna, utan barnen följer med ner på gården och leker med varandra när föräldrarna tränar, säger Yara.

Detta för med sig att de vuxna i huset får koll på varandras barn – något som

bygger en större trygghet för framtiden.

En annan fördel är också att gården, trots att den ligger fint med utsikt över Årstaviken inte varit särskilt väl utnyttjad. Nu har den liv alla veckor på året.

När Mia Öhrn insåg hur mycket gott träningen medförde för henne och grannarna i Tanto bestämde hon sig för att försöka sprida den till så många områden i Stockholm som möjligt. I dag finns grupper i bland annat Årsta, Bagarmossen, Liljeholmen och Sundbyberg.

– Jag brukar vara med de första gångerna och sedan lämna över ansvaret. I fortsättningen följer jag dem på facebook och peppar den vägen. De är så kul att se hur de utvecklas, säger hon.

**Hon tar lite betalt** för att kicka igång en grupp, men annars är träningen gratis. Det är också medvetet – tröskeln för att börja träna ska vara minimal. En sak är tydlig – det går bättre i bostadsrättsföreningar än i hyresfastigheter.

– Brf:erna har redan en gemenskap och struktur där konceptet passar in, men jag tänker att det också är ett viktigt första steg för att skapa gemenskap i en hyresfastighet, säger hon.

Skuggorna börjar falla över gården och reporter och fotograf känner kylan komma krypande. Men motionärerna på gården är glada och varma när de samlar sig till en drickapaus.

Vi lämnar dem när de ska avsluta med en squat challenge till låten ”Bring Sally up”. De hukar sig vid Bring Sally down, reser sig vid ”Bring Sally up”. Klarar man det i tre minuter utan att skratta så att man tappar koncentrationen – då är man vältränad. ■



Jag ser mig varken som ledartyp eller hurtbulle, säger Mia Öhrn.

# Plåt och prosa

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Många har nog närt en dröm att skriva en roman. Kanske rent av kommit en bit på vägen. Men så har livet och arbetet kommit emellan. Manussidorna blir liggande i byrålådan eller på någon hårddisk. Går att kombinera heltidsarbete med rollen som författare?

**J**a, i alla fall enligt Martin Scholz, med eget företag inom plåtslageri. Han är nu, efter många år, i mål med sin roman "Där vinden är len". Jag träffar honom timmarna innan dörrarna slås upp till releasefesten. Han slår sig ner i soffan och konstaterar nöjt att han äntligen ska släppa sin bok som han arbetar på från och till under 16 år. Jag ber honom ge mig en bakgrund till boken.

– Jag har haft en sug sedan jag var liten att åka ner till Baskien i norra Spanien, berättar han. När jag väl kom dit 2008 var det dock en besvikelse. Men jag fick en idé om att åka längre västerut, följa atlantkusten. Då kom jag till ett område som heter Asturien som jag blev väldigt förälskad i. Dessutom ramlade jag rakt in i en dramatisk historia som utspelade sig för mer än 400 år sedan.

Kort handlar den om en pojke som tidigt blir föräldralös och sätts

på ett barnhem. Trots umbäranden lyckas han fly vid tio års ålder, hittar en ny familj och till slut kärleken.

– Jag skulle säga att det är ett historiskt drama, säger han. Men samtidigt följer man min historia, mina många resor ner dit, som längst var jag där i sju månader.

**Om hur jag försöker** ta reda på allt jag kunde om dessa individer och verkligen gå i huvudpersonens fotspår. Det är en historia om verkliga, arbetande människor som brydde sig om varandra, inte om någon som förstör för andra eller blir ohyggligt rik eller nåt liknande. Det är inte de som civilisationen byggs av utan trots allt alla vi andra. Och den här boken handlar om dem och är till dem.

Jag undrar hur han lyckas hålla skrivandet vid liv under alla dessa år.

– Första gången jag var där fick jag hela historien till mig med en gång. Namn, platser och årtal,



Releasefesten hölls i Borått forums lokaler. Fr.v. Belen Contreras, Martin Scholz, Thomas Andersson och Elenor Källeskog Susman.



Egenföretagare inom plåtslageri på dagarna, författare på kvällar och helger.

allt det där var liksom klart inne i mitt huvud. Men sedan ska ju allt skrivas ner på papper. Är man ovan vid att skriva gör man många fel. Dessutom skulle många beslut fattas. Skulle jag berätta i första person eller som en slags allvetande berättare? Sedan hade jag ju min firma och min familj. Så projektet blev liggande i omgångar, åren gick. Men sedan bestämde jag mig för att skriva klart boken.

**Han menar att den** största utmaningen under årens lopp var hans inre strid och tvivel. Tankarna kring att det här går ju inte, hur det är nästintill omöjligt att bli utgiven som förstagsångsförfattare. Det är lätt att tappa sugen. Men vid en punkt lossnade det.

– Jag bestämde mig för att göra det som en rolig grej. Det får bli vad det blir, jag har i alla fall skrivit en bok, det kan jag leva med och det är härligt.

När han skrivit klart boken skickade han manus till ett förlag.

Han fick, till sin häpnad, ett snabbt svar att de vill ge ut hans bok. Men sedan tog det nästan ytterligare ett år att rätta alla misstag och redigera klart.

– Det allra roligaste med den här processen var när jag var på plats i Asturien. Det var så väldigt spännande att följa spåren och hitta de gamla boningar där dramat utspelade sig. Jag träffade mängder av människor, präster, bibliotekarier som berättade om livet då och jag har lärt mig mycket.

**Hans grundläggande tips** till dig som funderar på en bok eller rent av kommit en bit är att inte ta till sig av tankar kring att det inte går.

– Skriv så att du själv tycker att det är roligt, så att du själv skrattar eller gråter, och beröm dig själv – det där var en snygg mening!

Gästerna börjar anlända till festen. Martin tittar upp.

– Det känns jättespännande och väldigt kul. Samtidigt är det lite nervöst, det är en stor dag för mig. ■



Författaren på plats i Asturien för research och inspiration. Det blev många resor, den längsta varade i sju månader.

# 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)



**SEHED  
TRESSON**  
*I samarbete med Fasadskolan*

## Boka

En kostnadsfri genomgång  
av er fastighets yttre skick.

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

## Förenkla Styrelsearbetet med SimpleSign – Din Digitala Partner för Smidig Avtalshantering

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

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

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

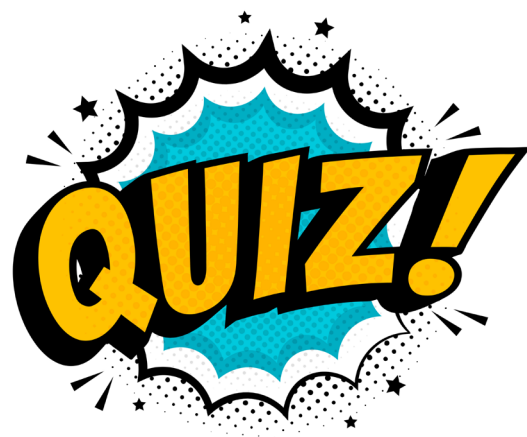
Plattformen är användarvänlig och anpassad för föreningar av alla storlekar, oavsett teknisk kompetens. Den ger er en tydlig överblick över alla dokument, pågående ärenden och signaturer som väntar – allt samlat på ett ställe, även för efterträdande styrelsemedlemmar. SimpleSign underlättar samarbetet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

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



SCAN ME

# Vad vet du om ekonomi i en brf?



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

## Fråga 1: Hur vet man om en bostadsrättsförening har god ekonomi?

- A. Föreningen har låga avgifter och få hyresrätter
- B. Ta föreningens totala skulder och dela dem med föreningens totala bostadsyta
- C. Föreningen amorterar minst två procent

## Fråga 2: Hur långtgående är det ekonomiska ansvaret för styrelsen i en bostadsrättsförening?

- A. Bostadsrättsföreningens styrelse har ansvar för förvaltningen av föreningen och fastigheten.
- B. Ansvaret kan överlämnas fullt ut till en ekonomisk förvaltare
- C. Det ekonomiska ansvaret för styrelsen uppgår till två prisbasbelopp därefter övergår ansvaret till hela föreningen

## Fråga 3: Vad ska en bostadsrättsförening inte göra för att kräva skadestånd för ekonomiska skador en styrelse åsamkat föreningen?

- A. Ta hjälp av en bostadsjurist
- B. Bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året
- C. Ta fram underlag som visar att styrelsen agerat i strid mot regler i stadgar, avtal eller lagstiftning

## Fråga 4: Varför är det viktigt med en kassör i bostadsrättsföreningens styrelse?

- A. Kassören säkerställer att alla medlemmar och eventuella hyresgäster betalar avgift/hyra
- B. Kassören räknar ut hur stor marginal som föreningen har för aktiviteter till grannsamverkan
- C. Kassören verkar för god ekonomi i föreningen och ser till att inte gynna enskilda medlemmar

## Fråga 5: När är det lägligt att höja avgiften i en bostadsrättsförening?

- A. När bostadsrättsföreningen måste låna pengar för att täcka den dagliga driften
- B. När bolåneräntorna stiger och föreningens lån är utan bindningstid
- C. Om föreningen planerar för en stor renovering eller åtgärd i fastigheten

## Fråga 6: Vad händer om ingen vill sitta i bostadsrättsföreningens styrelse?

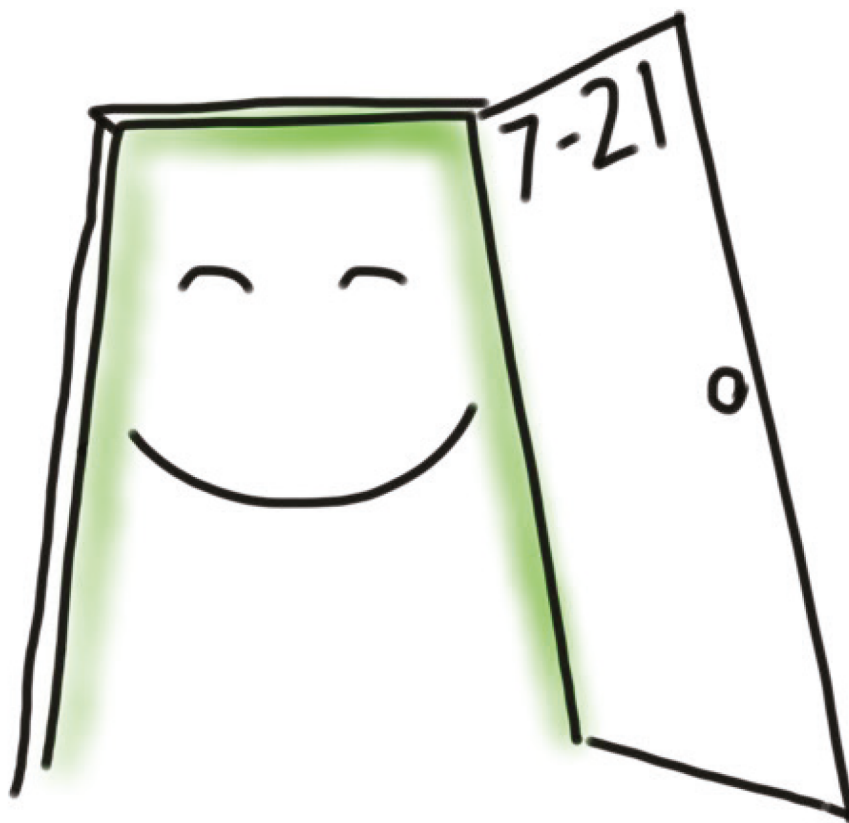
- A. En teknisk och ekonomisk förvaltning kan agera styrelse i sitt uppdrag
- B. Det uppstår en likvidationsplikt för föreningen och bostadsrätterna säljs och blir till hyresrätter
- C. Föreningen fattar beslut med majoritet om nästkommande styrelse och dess medlemmar

## Fråga 7: Är det viktigt med en ekonomisk plan för en bostadsrättsförening?

- A. Nej, en ekonomisk plan underlättar styrelsens arbete för endast den oerfarna styrelsen
- B. Det beror på, en förening som är nybildad bör ha en ekonomisk plan medan en äldre förening oftast har tillräckligt bra ekonomi
- C. Ja, alla föreningar måste ha en ekonomisk plan som finns registrerad hos Bolagsverket

BORÄTT  
forum

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



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

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

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

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

[www.storholmen.se](http://www.storholmen.se) | [info@storholmen.se](mailto:info@storholmen.se) | 08-520 252 00



SOFIA MEURK

Specialist varsam renovering, Omreda AB

## KRÖNIKA

# Inte farligt att bo i lägenhet med själ

Senaste halvåret har jag varit på en del lägenhetsvisningar i Stockholms innerstad och spánt följt några till budgivning. Det blev inte alls som väntat. Det är tydligt att den här marknaden står vid sidan av det som pågår i allas våra liv. Det var en överraskande upplevelse. För 10-15 år sedan var medvetenheten om resursslöseriet vid bostadsrenoveringar låg. I dag finns det väl ingen som inte pratar hållbarhet men vet alla innebörden?

De lägenheter vi tittade på varierade i gör-om-mig-grad. De hade ett jämförbart utgångspris per kvm oavsett om mycket av originalinredningen var kvar eller om allt åkt ut till fördel för nytt kök, badrum och öppen planlösning. De senare var ofta omgjorda senaste året och enligt många superfräscha. De andra var också fräscha men hade kvar fler väggar och kök omgjorda före år 2000. Gemensamt var att klädkammare och intilliggande litet badrum byggts om till ett större badrum.

Standardmässigt var det alltså ingen skillnad. De nyligen omgjorda lockade horder av spekulanter till visningarna, ofta par i 35-årsåldern. De andra hade bara ett fåtal spekulanter, varav flera frågade mäklaren vilka väggar som kunde rivs. Sen drog de nyligen omgjorda i väg rejält i budgivningen, övriga landade strax ovanför utpris. Dags att stanna upp och reflektera. Vad är det de är villiga att betala ett så högt pris för? Nytt och kanske en kontinental känsla? Det ser ut som på många instakonton, så check på det. Om bara något eller några år är lägenheterna dock hopplöst ute och måste göras om.

I nio fall av tio är det laminatgolv av låg kvalitet, en köksinredning som inte är tänkt att hålla mer än några år och en planlösning som inte tillåter de som bor där att gå undan och vara ostörda. Av de eftertraktade tidstypiska detaljerna finns

kanske en bröstpanel eller en spegeldörr kvar från byggåret. De vet inte att de köper låg kvalitet som inte håller mer än några år och som bidragit till ett högt klimatavtryck. Hur kommer det sig att så många helt missat klimatdebatten, stoppar huvudet i sanden, följer flokken och inte tar eget ansvar? Om bara några år hänger de billiga skåpluckorna snett och ett nytt kök ska in och det gamla ska ut. Det går ju inte att försvara ett sånt slöseri. Och hela fastigheten tappar successivt den tidlösa kvalitet som betingar de högsta priserna.

Om utvecklingen fortsätter kommer vi bara ha bostäder som måste renoveras med korta intervall och där det eftertraktade tidstypiska måste fejkas eftersom tidigare ägare spekulerat bort täta årsringar och kvalitet. Vilken av lägenheterna gick då för högst pris per kvadratmeter? Jo den där originalköket, så klart kompletterat med de funktioner vi önskar i ett kök i dag, originalplanlösning, originaldörrar, originalgolv etc var kvar. Stylingen inför försäljningen hade skickligt lyft fram detta. Den såldes via dolt bud för en hög summa.

Många brf:er arbetar aktivt med att informera om kvaliteterna i sin fastighet. De med kunskap river inte ner väggar, byter äldre fönster eller sliter ut fungerande inredningar av hög kvalitet. Det är inte farligt att bo i en lägenhet där årsringarna syns och ger själ, för själ vill ju de allra flesta ha. Det får man genom att renovera varsamt, komplettera hellre än byta ut och jobba mycket med ny färg och funktioner.

Klimatavtrycket blir närmast obefintligt och den ekonomiska vinningen hög. En påläst styrelse är garanten. Originalinredningar, kulturhistoria och tidstypiska detaljer säljer. Ju äldre, desto högre pris. ■

# Skaffa Borätt forum Premium PLUS+

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



## Sveriges bästa brf-erbjudande bara ett klick bort.

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



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

Läs mer om vad som ingår i medlemskapet på [borattforum.se/medlemskap-premium-plus](https://borattforum.se/medlemskap-premium-plus)

Therese, rådgivare Juridik

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

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

Karl-Erik, ordförande

“Det här är vår trygghet när någonting oväntat händer”

Marianne, ordförande