

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Upphandling - undvik fallgroparna

Caroline Silverudd Lundbom, ordf brf Mallen 9:

"Ta höjd för det oväntade"

Styrelseenkäten
2025 - resultatet

ENKLARE BYGGLOV BOSTADSMINISTERN MÄRKLIGA DOMAR
TRÄDGÅRDSFIX SYDAFRIKA SÅ FUNGERAR JÄV

Upphandla rätt

Många äldre bostadsrättsföreningar står inför större renoveringar och underhållsarbeten. Det byggdes väldigt mycket i slutet på 60-talet och en bit in på 70-talet. Stämmar, tak, fasader, värmesystem, ventilation – det är mycket som måste göras. I detta nummer tittar vi närmare på bland annat upphandling och kontraktsskrivning. Mycket komplexa ämnen som kräver specialkunskaper men oavsett hur mycket hjälp man tar in från externa aktörer, krävs det att styrelsen är engagerad, påläst och aktivt tar del i alla faser av ett renoveringsprojekt. Förarbetet är särskilt viktigt.

Ni som följer vårt nyhetsflöde på borattforum.se har säkert läst om våra fruktlösa försök att få en intervju med vår bostadsminister. Efter tre månaders tjat fick vi ingen intervju men väl ett antal skrivna svar. Svar som tyvärr avslöjar att vår högste ansvarige minister för bostadsfrågor inte har mycket till koll på de mest brännande frågorna kring bostadsrättsföreningar.

Årets styrelseenkät är nu genomförd och resultaten pekar på ett fortsatt hårt ekonomiskt tryck på Sveriges brf:er. Samtidigt finns det ändå en vilja till att utvecklas och investera. Noterbart är att installation av IMD, Individuell Mätning och Debitering av värme, el och varmvatten, verkligen tagit fart. Vi har följt de juridiska processerna runt om i landet gällande personer som vill säga upp sina förhandsavtal eftersom månadsavgifter höjts med ibland upp till 80 procent jämfört med nivån vid tecknandet av avtalet. Hittills har domarna i tingsrätten gett brf:en, dvs entreprenörens byggstyrelse rätt, men av olika skäl. Orimliga skäl anser de experter vi pratat med.

Vårt fokus på byggfusk ligger fast, i detta nummer lyfter vi fram de stora brister som finns i egenkontrollerna på en byggarbetsplats i en intervju med Boverket.

Som vanligt får ni också visdomsord från våra fasta skribenter och så en stunds mer lättsam läsning om konsten att skapa en fin gård eller hur det är att bo i Sydafrika, allt fler svenskar flyttar dit. Foton som verkligen får oss att längta efter sol och värme.



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 nyhetsredaktionen@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 60.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 2• 41:e årgången

KUNDTJÄNST/PRENUMERATION

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

KOSTNAD

6 nr/år:
Basprenumeration: 684 kr/år
Styrelseprenumeration: 1 524 kr/år
Premium+ Plus medlemskap
50 - 150 lgh: 5 995 kr/år
Alla priser exklusive moms

SKRIBENTER

Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Annika Gerendas
Stefan Fölster
Arturo Arques
Erik Rubenson
Kristina Eklund

ANNONSBOOKNING

Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

TRYCK

STIBO AB

ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

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

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 och få framtidsråd.

S|E|B



Smarta laddboxar
för framtiden

Alltid 100 % förnybar el

**Vi hjälper er att
framtidssäkra
er fastighet!**

skekraft.se/brf

Alla BRFer behöver jobba med **100 % förnybar el.**

Men det vet du säkert redan. En BRF som drivs med 100 % förnybar el är en BRF som håller för framtiden. Och inte är det krångligt heller. Vi hjälper dig!

Har du frågor eller funderingar?

Vi har svaren - förutsättningslöst och utan köpkrav. Låt oss guida dig till en smidig och hållbar lösning, med 100 % förnybar el.



Adrian Lundström

0910-77 27 91

adrian.lundstrom@skekraft.se



Skellefteå Kraft

INNEHÅLL 2/2025



12/ Fem snabba med Kim Söderström

EKONOMI

14/ Arturo Arques; Binda räntan eller inte?

16/ Borätt forum Juridik: Vad gäller vid jäv?

18/ Att tänka på vid reklamation

20/ Stefan Fölster: värdeskapande upphandling

STYRELSE

22/ Undvik fallgroparna vid upphandling

26/ Styrelseenkäten 2025 - färska siffror

28/ Vi fick ett brev från Bostadsministern

38/ Möt brf Mallen 9



INNEHÅLL 2/2025



SID 42



SID 50

TEKNIK

- 42/ Enklare bygglov och nya byggavtal
- 44/ Renovering av värmesystem
- 46/ Få gården i skick

LIVET

- 50/ Livet i Sydafrika
- 52/ Så får ni en fin trädgård
- 67/ Krönika: En meningsfull fritid

ANEO

Över 1000 bostadsrättsföreningar

Bekymmersfri elbilsaddning skräddarsydd för er bostadsrättsförening!

Scanna koden för att få en kostnadsfri offert!



Allt inkluderat i ett pris

Vi tar ett helhetsansvar för er laddanläggning och laddinfrastruktur

Vi sköter alla installationer samt drift och underhåll till ett fast månadspris

Ingen investering krävs från föreningen



Administrationsfritt

Vi tar hand om allt, från förberedelser av parkeringsplatser till fakturering och support till de boende



Teknisk trygghet

Vi optimerar er anläggning med en teknik som är framtidssäkrad och säkerställer smidig och pålitlig laddning för alla boende

Kontakta oss gärna för att höra mer!

E-post: post.mobility@aneo.com

Telefon: 08 527 003 50

aneo.com/se/elbilsaddning

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

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



Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

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

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



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746



FOTO: MALMÖSTAD

Brf satt under tvångsförvaltning

Hyres- och arrendenämnden i Malmö ställer fastigheten Taxeringsrevisorn 5 under tvångsförvaltning. Miljönämndens ordförande Sofia Hedén (S) betecknar beslutet som historiskt, eftersom fastigheten tillhör en bostadsrättsförening.

Det är första gången i Sverige som en bostadsrättsförening tvångsförvaltas. I dag är jag framför allt glad för de boendes skull som nu kommer få förutsättningar att skapa trygga och hälsosamma hem för sig och sina familjer, säger Sofia Hedén (S), kommunalråd med ansvar för miljö och service i ett pressmeddelande.

Sedan 2018 har det funnits ett pågående tillsynsärende för Taxeringsrevisorn 5 på grund av återkommande problem.

Fastigheten som har 68 lägenheter och ligger i Rosengård har i perioder varken haft varmvatten eller värme i lägenheterna. Bostadsrättsföreningen 5:an ansvarar för fastighetens skötsel och drift men har inte uppfyllt kraven i miljölagstiftningen, något som drabbar de boende. Trots att höga vitesbelopp dömts ut har bostadsrättsföreningen inte agerat tillräckligt och situationen är fortsatt problematisk. I huset bor många hyresgäster som inte

haft möjlighet att betala in sina hyror och det har rått total oreda i föreningens ekonomi. Det råder stor osäkerhet om hur många som är hyresgäster och hur många som verkligen har betalat för sina lägenheter.

Malmöbolaget Trianon kommer att förvalta huset under de kommande åren.

På Malmö kommun uppger man att förvaltningen inte kommer att belasta Malmös skattebetalare. ■

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



Mycket mer än kyl!



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**

Vi hjälper dig

Expert inom försäkringsrelaterad skadehantering och byggkonsulttjänster




www.everyab.se

24 hushåll i brf-konkurs

En **interimsstyrelse** ledd av ett byggbolag kan ställa till det riktigt för de boende. Det har medlemmarna i Brf Dammkök i Nykvarn utanför Södertälje bittert fått erfarat. Föreningen har begärts i konkurs på grund av den första styrelsens misskötsel. Bostadsrättsföreningen Dammkök består av 24 bostäder, 16 i parhus och övriga i Attefallshus. Tre bostäder är hyresrätter. Husen stod färdiga 2021.

I slutet av januari försattes brf Dammkök i konkurs. Det var fakturaföretaget Avizion finans, som lämnade in konkursansökan. Avizion köper fakturor från företag och hjälper dem att få betalt. Brf Dammkök är fakturagäldenär hos Avizion finans.

I sin konkursansökan beskriver Avizion finans att brf Dammkök är skyldiga dem en sammanlagd summa på 1 207 730 kronor. Skulden som avser markarbeten är fastställd av kronofogden. Föreningen hävdar att fakturan redan har betalats men till ett annat bolag än det som sålde fakturorna till Avizion.

Föreningen har överklagat tingsrättens konkursbeslut men konkursförvaltaren har redan inlett sitt arbete.



FOTO: ADOBE STOCK

I dagarna landade ett brev hos de boende i brf Dammkök med följande innebörd: Bostadsrättsföreningen upphör att existera. De boende blir hyresgäster. Bostäderna ska säljas.

Vid en konkurs har de tidigare bostadsrättsinnehavarna normalt inte rätt att bo kvar efter försäljningen.

Om föreningen lyckas överklaga konkursen och vinna i hovrätten kan konkursen hävas. Annars kan varje hushåll köpa loss sin egen bostad, alternativt att man bildar en ny bostadsrättsförening med samma eller nya långgivare. ■

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30

info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se



GR
AVLOPPSPRENSNING



Underhållsspolning

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

Företaget har dygnet runt jour.

30 års verksamhet
1993 - 2023



© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade
ISO 9001 - 14001-45001



NORVA 24

08-795 75 10

gr-avloppsprensning.nu



FOTO: PEAB

Peab begränsar antalet UL-led

I Norge är det lag men i Sverige går debattens vågor höga. Det handlar om att begränsa antal led av underleverantörer till maximalt två på byggarbetsplatser. Nu har Peab beslutat att arbeta efter den här modellen. Trots att branschens egen arbetsgivarorganisation Byggföretagen sågar förslaget.

Borätt forum har uppmärksammat ”Oslo-modellen” där ett av kraven är en begränsning av antal underleverantörsled. På svenska byggarbetsplatser är det vanligt att totalentreprenören anlitar underentreprenörer som i sin tur anlitar andra entreprenörer. En kedja kan bestå av 5-6- led. Syftet med begränsningen är bättre kontroll, transparens, ökad säkerhet och att bättre kunna stävja arbetslivskriminalitet och fusk. Norskägda Veidekke

har varit föregångare på den svenska marknaden och tillämpat modellen under ett decennium. Peab begränsar sedan en tid antalet underentreprenörer till max två led i alla sina projekt i såväl Sverige, Norge, Finland som Danmark. På arbetsgivarorganisationen Byggföretagen är man hårdnackad motståndare till Oslo-modellen. Ledande företrädare för Byggföretagen avfärdar modellen som ”flum” och menar att en begränsning av

antalet led skulle utestänga småföretag och hindra totalentreprenören från att anlita de vassaste specialisterna på olika moment i byggnationen. Men på Peab är man nöjd:

– Jag ser ingen nackdel. Vi har allt från riktigt stora företag till småföretagare som leverantörer. Vi tycker att den här modellen fungerar väldigt bra, säger Stefan Danielsson, affärsområdeschef på Peab. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Forskare: Varnar för översvämningsrisk

Sofie Storbjörk från Nationella expertrådet för klimatanpassning vill se krav på att bostadsköpare informeras om klimatrisker. Under senare år har omkring 1300 bostäder på platser med känd översvämningsrisk varit till salu.

Sofie Storbjörk är forskare på Linköpings universitet. Hon är kritisk mot att mäk-lare inte behöver upplysa om riskerna för översvämmning.

– Ett problem i det här är ju att boende inte är medvetna om riskerna. Och vi skulle behöva ha ett tydligare system för att synliggöra både vilka risker som bostaden är utsatt för och vilka åtgärder som har vidtagits för att försöka möta de här riskerna, säger hon till SR Ekot.

Expertrådet föreslår att tvingande så kallade klimatanpassningsdeklarationer ska införas. ■

Andrahandsuthyrning minskar

Sedan förra året har nästan 30 procent av andrahandsbostäderna försvunnit, enligt statistik från Qasa.

– Tidigare var det många som hyrde ut för att klara räntekostnaderna, men nu har de lyckats sälja sina bostäder i stället, säger Isabelle Purits, kommunikationschef på Qasa. Många bostadsrättsföreningar begränsar uthyrning till 6–12 månader, vilket

gör det svårt för bostadsrättsinnehavare att hyra ut långsiktigt. Frågan är känslig – enligt SBC:s årsrapport har var femte bostadsrättsinnehavare någon gång hyrt ut utan styrelsens tillstånd. Endast 55 procent anser att bostadsrätter inte bör köpas för andrahandsuthyrning.

Regeringen utreder nu lätt-nader i uthyrningsreglerna, vilket kan öka utbudet. ■





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
Hemsida: www.kplat.se



Fem snabba...

Kim Söderström, ordförande Byggnads



Berätta lite om din bakgrund.

– Jag kommer från Falun och gick Bygg och Anläggning som Byggprogrammet hette då. När jag slutade skolan var det lågkonjunktur och jag hade tur som fick jobb på Skanska. Jobbade ett tiotal år som armerare och betongarbetare. Jag var tidigt fackligt aktiv och 2006 blev jag heltidsanställd som ombudsman.

Hur har byggarbetsplatserna förändrats under din tid?

– Arbetsmiljön har blivit både bättre och sämre. Bättre för att teknisk utrustning och material har utvecklats, sämre därför att byggföretagen i dag har gjort sig av med sina anställda och anlitar underentreprenörer i långa led. Förr var ett byggföretag ett byggföretag. Vi kände alla som arbetade på bygget, både de anställda i byggföretaget och de elektriker, målare, VVS-tekniker och andra underentreprenörer, som anlätades av totalentreprenören. Vi kunde kommunicera med alla, vilket gjorde arbetsplatsen tryggare. En byggarbetsplats är alltid en farlig plats eftersom den är föränderlig. Plötsligt är där ett hål i golvet som inte

fanns i går. Då måste man kunna lita på att alla i bygglaget vet vad de gör.

Vad betyder de långa UE-kedjorna för byggarbetsplatserna?

– I dag är byggarbetsplatserna fulla av det Byggföretagen kallar specialister. En snickare kan göra alla typer av snickeriarbeten. Då är det inte rimligt att kalla in en underleverantör som sätter dit dörfoder och en annan som spikar dit lister, men så ser det ofta ut. De här arbetarna jobbar ofta för utländska företag, är inte med i facket och har inte möjligheter att tillvarata sina rättigheter. De utsätts för lönedumpning och utnyttjas hårt.

Argument för att begränsa antalet led:

– Ju fler led, desto svårare att kontrollera. Byggmarknadskommissionens rapport som kom för något år sedan visar att långa UE-kedjor är den viktigaste faktorn bakom att kriminalitet och fusk har ökat och nu håller på att slå sönder branschen. Hederliga byggföretag som sköter säkerheten och betalar avtalsenliga löner konkurreras ut. I höstas gav vi på

Byggnads ut en upphandlingsguide för den offentliga sektorn där vi rekommenderar max två UE-led. Byggföretaget Veidekke har arbetat på det sättet i flera år. Peab har nu också börjat arbeta efter den modellen. Insikten växer att bättre kontroll är en överlevnadsfråga för branschen.

Hur ser du på framtiden?

– Först måste jag säga – att bygga hus är världens bästa jobb. Det finns en stolthet över det vi åstadkommer tillsammans. Just nu är arbetsmarknaden uppdelad mellan en laglig, som följer alla 2000-talets lagar och bestämmelser, och en svart där förhållandena är 1800-talsmässiga. För att få bukt med kriminaliteten i branschen krävs krafttag från många håll. Myndigheter, beställare och facket måste vara på tårna. Och vi måste få Storgatan 19 -Byggarbetsgivarna - med oss. Efter hissoluckycken i Sundbyberg är frågorna uppe på bordet. ■

Underhållsplaner är det roligaste vi vet



Årsstämman närmar sig och vi är väldigt redo!
Välkommen att spara schysst eller låna tryggt* hos
en nästan onödigt entusiastisk brf-bank på sbab.se/brf

*Konto 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 försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försummelse vid myndighetsutövning, med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försätts i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. För ytterligare information, se www.riksgalden.se/sv/insattningssgarantin/. Vid flytt av bundna Fastighetslån kan en kostnad för ränteskillnadsersättning tillkomma.

Håll koll på elen i er förening



Logga in på
Mina sidor på ellevio.se

ELLEVIO

Binda eller inte binda räntan - det är frågan

Sällan eller aldrig har vi upplevt en sådan osäkerhet politiskt och ekonomiskt som nu. Trumps utspel om tullar, krav på landområden som Kanada, Grönland och Panamakanalen samt förhandlingen med Ryssland om Ukraina har skakat om politiker i inte minst Europa.

Den ökade osäkerheten innebär sannolikt att räntesänkningarnas tid är över för denna gång. Riksbankens styrränta är för närvarande 2,25 procent. Bankernas bedömning är att styrräntan kommer att ligga kvar på denna nivå eller sänkas en gång till med 0,25 procentenheter till 2,0 procent. För bostadsrättsföreningar betyder det att den rörliga räntan i bästa fall kan gå ner lite till innan den bottnar. Den ökade osäkerheten och risken för en högre inflation har redan gjort att långräntorna stigit och jag utesluter inte att de kan stiga lite till. Vi har idag en ganska ”rak” räntekurva vilket betyder att räntan för lån med olika bindningstider inte skiljer sig så mycket åt. Kostnaden för att försäkra sig mot eventuella ränteuppgångar är därmed relativt låg. Det ska inte tolkas som att det är självklart att föreningen, eller medlemmarna, bör binda sina lån nu. För frågan om att binda eller inte binda räntan är mer komplex än så.

Mitt råd till alla, oberoende om det är en bostadsrättsförening eller medlemmar boende i en bostadsrättsförening, är att utgå från den egna ekonomin och riskvilja när man bestämmer sig för att binda räntan eller inte. Har föreningen en låg skuldsättning och en mycket god ekonomi i övrigt kan rörlig ränta vara att föredra. Har föreningen däremot en hög skuldsättning och höga driftkostnader kan det vara klokt att binda en stor del av lånen till fast ränta. Visst, det brukar kosta mer över tid men det ger en jämnare utveckling av årsavgiften. Värdet av förutsägbara månadsavgifter ska inte underskattas i dessa tider av osäkerhet.

En förening med god ekonomi har alltid bättre förutsättningar att förhandla sig till bra lånevillkor jämfört med en förning dålig ekonomi. En förening som inte går med underskott och har ett sparande som täcker framtida renoveringsbehov är en bra kund med låg risk för banken. Genom att sköta föreningens ekonomi kan man påverka lånevillkoren. Det är

ett bra argument som styrelser kan använda varje gång de ska motivera en höjning av årsavgiften. En låg årsavgift är sällan en god värdemätare över en bostadsrättsföreningens ekonomi. För låga årsavgifter är tyvärr allt för vanligt idag. Det kan kännas skönt i början men med tiden kommer styrelsen att upptäcka att det bara innebär ökade upplåningsbehov. Och vad de ökade upplåningsbehoven innebär vet vi alla: högre räntekostnader och en ökad räntekänslighet. Det enda sättet att täcka upp för de ökade räntekostnaderna är högre avgifter.

I takt med att konsumenter på bostadsrättsmarknaden blir mer upplysta och informationen över bostadsrättsföreningarnas ekonomi blir mer transparent kommer skillnaderna mellan bostadsrättsföreningarnas ekonomi bli tydligare och prissättningen av bostadsrätterna mer rättvis.

Styrelser som idag har koll på det här har goda möjligheter att skapa en god värdeutveckling för medlemmarnas bostadsrätter. Styrelser som i stället väljer att blunda för verkligheten och köra föreningen med underskott kommer en vacker dag att förstå vilken otjänst styrelsen har gjort mot både föreningen och dess medlemmar. I den styrelsen skulle inte jag vilja sitta. ■

ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom



Undvik kallduschar. Installera trygghet med kvalitet från Mora.

Ska föreningen byta stammar eller renovera badrummen? Då vet du att rätt val gör skillnad både för ekonomin och de boendes vardag. Mora MMIX II är en serie energieffektiva, blyfria blandare med skandinavisk design och termostatteknologi som ger jämn temperatur och minskad vattenförbrukning. Comfort har lång erfarenhet av att hjälpa föreningar installera rätt produkter inom VVS, el och ventilation. Målet är att vara BRF:ens bästa vän. Hör av dig om du behöver en!



mora

COMFORT
Vi installerar Sverige



VVS



EL



VENTILATION

Vad är jäv – och vad gäller vid jäv?

När en styrelseledamot har egna intressen som strider mot föreningens, skapas en situation av jäv. Det är därför viktigt att vara noga med att inte delta i beslut som kan påverkas av egna intressen. Regler för jäv i bostadsrättsföreningen stadgas i lagen om ekonomiska föreningar 7 kap, 23 §.

Det finns situationer, enligt lag, där jäv kan uppstå i styrelsearbetet. Det handlar om frågor som rör avtal mellan en styrelseledamot och föreningen. Eller avtal mellan tredje man, om styrelseledamoten har ett väsentligt intresse i frågan, som kan strida mot föreningens intresse. Det kan till exempel handla om avtal med en närstående till styrelseledamoten, med dennes arbetsgivare eller med företag som styrelseledamoten företräder. Det är styrelsen som avgör om styrelseledamoten är jävig i frågan.

För att en jävsituation inte ska uppstå i dessa fall så ska styrelseledamoten inte vara med och förbereda, diskutera eller besluta i frågan. Det innebär konkret att personen bör lämna rummet när styrelsen avhandlar frågan och beslutar i den.

Det finns andra situationer, som inte regleras av lag, där styrelseledamot kan vara jävig. Så kallad delikatesjäv. En styrelseledamot har ett egenintresse i frågor som rör egen ansökan om andrahandsupplåtelse eller ansökan om renovering av den egna lägenheten och är därmed tillräckligt berörd för att uppfattas som jävig.

Precis som med situationer som är jäv enligt lag så bör berörd styrelseledamot inte vara med att förbereda och besluta i dessa frågor. Det är ytterst styrelseleda-

moten själv som gör denna bedömning när det är fråga om delikatesjäv.

Om man tror sig vara jävig i en fråga så ska man genast meddela detta till sina styrelsekollegor. Som styrelseledamot kan man alltid välja att avstå från att delta vid behandling av en fråga om man anser sig vara jävig. Detta ska noteras och framgå av styrelsens protokoll.

Det är viktigt att styrelsen är noggrann med att uppmärksamma situationer där jäv kan uppstå, detta för att upprätthålla styrelsens trovärdighet gentemot föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen behöver säkerställa att den är beslutsför när någon avstår att delta i beslutet på grund av jäv. Styrelseledamot som är jävig ska inte räknas vid bedömning om styrelsen är beslutsför i den aktuella frågan.

Jävsituation på föreningsstämma sker i röstningssituationen. Om föreningsstämman ska besluta om att väcka åtal mot en

medlem eller skadeståndskrav så får medlemmen inte rösta i frågan på grund av jäv. Men medlemmen får lägga fram sina synpunkter.

Vid val av styrelse på föreningsstämman är medlemmen inte jävig i val av sig själv. Det grundar sig i att medlemmens intresse att ingå i styrelsen inte står i strid med föreningens intresse att tillsätta en styrelse.

I röstning om ansvarsfrihet kan inte en styrelseledamot rösta om sin egen ansvarsfrihet då det skulle vara jäv. Ledamoten kan däremot rösta om andras ansvarsfrihet.

Om styrelsen är osäker på om de finner sig i en situation som kan innebära jäv, bör styrelsen kontakta juridiskt ombud eller sakkunnig. ■

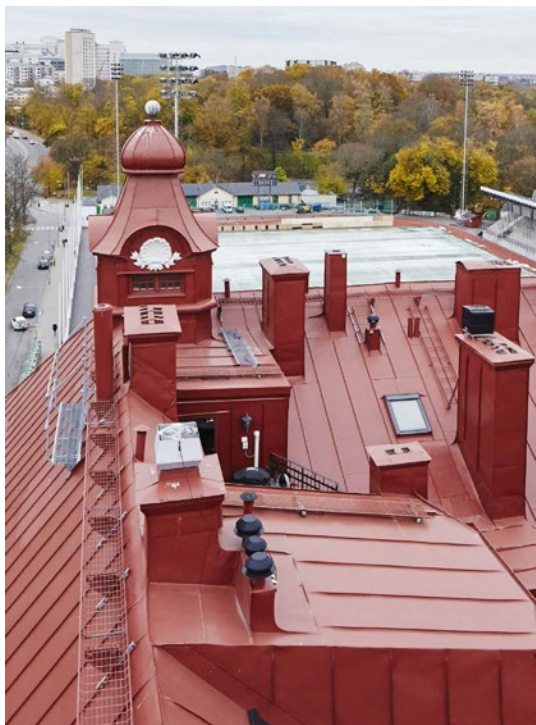
Borätt forum Juridik har mångårig erfarenhet inom fastighetsbranschen och bistår styrelser i hela Sverige med rådgivning och hantering av juridiska frågor, ärenden och tvister.

Juridik@borattforum.se





TEGELTAK • BETONGPANNOR • PLÅTTAK TÄTSKIKT • PAPPTAK • TAKMÅLNING • TAKSÄKERHET • TAKSKOTTNING



ETT FÖRETAG MED RESURSER

CC Plåt är ett familjeföretag med över 40 år i branschen som idag drivs av andra generationen, bröderna Tommy och Olof Andersson. De senaste åren har företaget moderniserats och växt kontinuerligt. I dag är CC Plåt en komplett takentreprenör med resurser att också göra plåtjobb. Vi har en organisation som gör det möjligt att åta oss större projekt och vi arbetar med alla typer av kunder i Storstockholm.

Kontakta oss för kostnadsfri offert och rådgivning!

08-36 00 10



KVALITET OCH MILJÖ

Vi arbetar ständigt med frågor som rör kvalitet och miljö. Vi följer de riktlinjer och krav som ställs i branschen och vi utför alltid uppdragen på rätt sätt utan att ta några genvägar. Alla våra medarbetare har rätt utbildning, och vi följer det arbetssätt som förespråkas av våra leverantörer. Vad gäller miljö ställer vi alltid krav på våra leverantörer och ser till att de produkter vi köper följer svensk miljölagstiftning.



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

www.ccplat.se

Vad bör en brf tänka på vid reklamation av fel?

Om en bostadsrättsförening i egenskap av beställare upptäcker ett fel i en entreprenad behöver felet reklameras till entreprenören för att föreningen ska kunna utkräva ansvar. Detta kan beskrivas som en reklamationskyldighet för föreningen.

En reklamation av fel är ett meddelande där föreningen påtalar att det föreligger ett fel och förbehåller sig rätten att framföra anspråk med anledning av detta. En viktig fråga som här uppstår är vad en förening ska tänka på för att en reklamation ska gå rätt till?

Ett första krav som uppställs i standardavtalet AB 04 avseende reklamationer är att dessa ska ske skriftligen till entreprenören. Att endast muntligen informera entreprenören om att det föreligger ett fel är alltså inte tillräckligt för att en bostadsrättsförening ska uppfylla sin reklamationskyldighet. Kravet på skriftlighet anses dock uppfyllt om en reklamation översänds per e-post.

För att en reklamation ska vara giltig krävs även att den är tillräckligt tydlig. Reklamationen ska innehålla en beskrivning av de fel eller symptom på fel som föreligger. Beskrivningen behöver inte vara detaljerad, men det är inte tillräckligt att enbart framföra allmänt missnöje över entreprenaden. Det ska dessutom framgå att föreningen kommer göra anspråk gällande.

En reklamation av fel behöver göras i rätt tid. I AB 04 ställs krav på att beställaren, efter att entreprenaden eller en del av den avlämnats eller tagits i bruk, utan dröjsmål reklamerar fel efter att fel upptäcks. En bostadsrättsförening som upptäcker fel i en entreprenad bör därför reklamera omgående. Om reklamationen framförs för sent riskerar föreningen nämligen att bli ersättningskyldig för den merkostnad som den sena reklamationen orsakar entreprenören.

För att entreprenören ska kunna ställas till svars för ett fel behöver felet dessutom ha framträtt under vissa bestämda tidsperioder. Ansvarstiden för en entreprenad är enligt AB 04 tio år och löper från entreprenadens godkännande. Ansvarstiden inleds med en garantitid som omfattar fem år för arbetsprestationer och två år för material och varor. Dolda fel, vilket avser fel som förelåg vid slutbesiktningen men som då inte märktes eller borde ha märkts av besiktningsmannen, kan påtalas om

de framträder under ansvarstiden. Framträder de efter garantitidens utgång krävs dock att de är väsentliga och beror på vårdslöshet av entreprenören för att entreprenören ska kunna hållas ansvarig. I detta läge hamnar bevisbördan dessutom på föreningen.

Fel som inte är dolda, det vill säga fel som märktes eller som borde ha märkts vid en besiktning, kan entreprenören hållas ansvarig för om de påtalas inom sex månader från entreprenadtidens utgång. Om ett sådant fel är väsentligt kan det dock göras gällande inom 18 månader från entreprenadtidens utgång. Entreprenadtiden slutar när entreprenaden godkänns vid slutbesiktningen.

Något annat som är viktigt att ha i åtanke är att reklamationskyldigheten gäller för varje enskilt fel. Om det föreligger flera fel behöver därför samtliga fel reklameras. Det gäller särskilt i de fall där samma typ av fel återkommer på flera ställen i entreprenaden. Om exempelvis en bostadsrättsförening upptäcker att en viss typ av fel förekommer i 100 fönster ska reklamationen alltså avse alla 100 fönster. I annat fall riskerar föreningen att förlora rätten att göra gällande felen i vissa fönster.

När en bostadsrättsförening ska reklamera ett fel är det alltså viktigt att reklamationen är skriftlig, tydlig, översänd i rätt tid och heltäckande. Det må vara mycket att ha i åtanke, men det är viktigt att dessa aspekter beaktas för att föreningen ska kunna tillvarata sin rätt. ■

TOVE ÖHMAN WIBERG
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB



Checkit Health Care
Hjärt-lungräddning.se

HAR DU
90
SEKUNDER
TILL
NÄRMASTE
HJÄRTSTARTARE



När ett hjärtstopp inträffar ska hjärt-lungräddning påbörjas inom en minut och en hjärtstartare anslutas till personen snabbt. En stöt inom 3 minuter kan vara skillnaden mellan liv och död.

HJÄRTSTARTARE & UTBILDNING

Vi vet hur boende i bostadsrättsföreningar på ett effektivt sätt kan agera och hjälpa varandra vid hjärtstopp och akut sjukdom

- Marknadsledande hjärtstartare - Vi vet vilka modeller som fungerar
- Köp eller hyr - stödförsäkring ingår
- Erfarna instruktörer med lång erfarenhet från akutsjukvård
- Utbildningar - Både online och fysiskt på plats hos er
- Etablerade 2009

www.hjart-lungraddning.se

info@hjart-lungraddning.se - 08-41049049



Värdeskapande upphandling

En bekant till mig tillförärades Nobelpriset i nationalekonomi för sin teoriutveckling om hur upphandlingar optimalt bör genomföras. Paul Milgroms teorier var så övertygande att de faktiskt används i stora offentliga upphandlingar och auktioner över hela världen. De fungerar dock bäst när tjänsten som upphandlas är standardiserad och konkurrensen främst har fokus på priset.

För bostadsrättsföreningar är det mer invecklat. Förväntad kvalitet måste vägas in. Kan leverantörer gå i konkurs innan de är färdiga? Inte minst är det mödosamt att hantera mycket detaljerade förfrågningsunderlag och alltför många anbud.

Det kanske inte förvånar att forskningen knappast kan peka på någon enkel upphandlingsteknik som fungerar bäst. I stället görs upphandlingar ofta baserade på utarbetade relationer och förtroende även när flera offerter har tagits in. Att ta in en byggexpert i processen kan hjälpa.

En insikt från den teoretiska forskningen kan dock vara värt att fundera på. Den som begär ett fast pris av en leverantör riskerar att behöva betala betydligt mer om det finns svårbedömda risker i uppdraget som leverantören måste ta höjd för. Det kan alltså finnas skäl att hitta en riskdelning. Principen bör vara att den part som bäst kan överblicka riskerna eller rentav påverka dem också vinner på att stå för oväntade extrakostnader. Det kan vara klokt att dela upp upphandlingar i en mer standardiserad del på fastpris, och den riskfyllda delen på timpris.

Ännu svårare än hur är det att välja rätt i vad man skall upphandla. Styrelsen skall helst ha tid, engagemang och kunskap att fundera på vad som är värdeskapande. Vilka energiinvesteringar kan öka värdet på sikt? Finns det utrymmen som kan utvecklas? Finns det trivselinvesteringar som höjer värdet på fastigheten snarare än bara upprätthåller skicket?

Även en styrelse med tillräcklig kompetens tvingas brotta med den kortsiktiga ekonomin. Enligt en analys har tre av fyra bostadsrättsföreningar ett för litet sparande, som dessutom sjunkit under senare år. Därför riskerar långsiktigt värdeskapande investeringar att skjutas upp. Många tvingas nöja sig med det nödvändigaste trots att det kostar i längden.

Liknande mekanismer driver upp kostnader för vatten, el och andra samhällstjänster som bostadsrättsföreningar köper. Stora delar av vattenförsörjningen lider till exempel av en betydande underhållsskuld vilket för med sig onödigt höga kostnader för renovering eller skador senare. Under de kommande decennierna behöver också i princip hela elsystemet bytas ut eller renoveras till en kostnad av 600-900 miljarder kronor utöver investeringsbehov för utbyggnad av elproduktionen. För att inte tala om uppskjutet underhåll av spår och transportsystem. Av de väntade kostnaderna kan flera hundra miljarder kronor anses vara onödiga kostnader vållade av felbeslut, icke-ändamålsenlig lagstiftning, byråkrati, och låg innovationstakt.

I boken ”Konsten att tappa bort 4 000 miljarder kronor” visade jag och Dag Detter att en ännu större kostnad än uppskjutet underhåll har vållats av svagt engagemang i förädling av offentliga fastigheter. Visst finns där också goda exempel som Jernhusens utveckling av tågstationer. Men vanligare är bristande intresse för värdeskapande investeringar i vanliga offentliga fastigheter. I stället verkar finnas en fäblesse för gigantiska nybyggda prestigeprojekt som oftast blir mycket dyrare än tänkt.

Hela Sverige har helt enkelt mycket att vinna på mer värdeskapande upphandlingar. ■

STEFAN FÖLSTER
Nationalekonom, debattör och författare



Takläggare i tre generationer



Ett tätt tak som håller längre



Omläggning av taken på Brf Änghästen, 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.

DM TAK 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.

En bekymmersfri process

Kontakta oss nu så bokar vi ett kostnadsfritt platsbesök med en av våra inspektörer, som gör en noggrann undersökning av taket. 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 håller dig uppdaterad 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 kan du njuta av ett snyggt tak som håller längre.

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 objektanpassad 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



Upphandling och kontrakt – många fallgropar

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Upphandlingar av större renoverings- och ombyggnadsprojekt ställer stora krav på kunskaper och erfarenhet från beställaren. Även om man tar hjälp krävs ett engagemang och en förståelse för hur upphandling, avtalsskrivning och genomförande går till. Viktor Gustafsson, MAQS Advokatbyrå, är advokat med inriktning på entreprenadjuridik, förenings- och bolagsjuridik. Men han är även ordförande i sin brf-styrelse sedan tre år tillbaka.

Själva grunden för en välordnad upphandling och avtalsskrivning är de nuvarande standardavtalen ABT 06 och AB 04. De är framförhandlade gemensamt av branschens aktörer, såväl byggherrar som entreprenörer, och fungerar inom ett givet regelverk.

–Ett entreprenadavtal följer en viss standardiserad struktur och består av flera dokument. Det första dokumentet brukar ange bland annat parterna, kontraktssumma och tider, men hänvisar även till diverse bilagor som mer i detalj reglerar entreprenaden så som allmänna föreskrifter och ritningar. Entreprenörer, stora som små, känner väl till standardavtalen och arbetar efter dessa.



Se till att det finns en vitesklausul vid dröjsmål och att vitet är tillräckligt högt"

En brf-styrelse har å andra sidan i de allra flesta fallen väldigt lite kunskap om detta. Därför rekommenderar han att man ska ta in en oberoende teknisk konsult som kan hjälpa till att beskriva de arbeten som ska göras och hur de ska utföras. Man kan arbeta med AB 04 och vara tydlig med vad man vill ha. Utgår man från ABT 06 beskriver man vilken funktion man vill ha.

– Det ni beskriver är det ni upphandlar och ju tydligare man är desto färre överraskningar och tillkommande kostnader, säger han.

Vid större projekt anser han att det kan vara en god idé att även ta hjälp av en entreprenadjurist som hjälper till med avtalet och ser till att det skrivs på ett bra sätt. För det är lätt att göra fel.

– Ändrar man i standardavtalet så måste ändringen ofta anges på ett särskilt sätt, annars blir den inte giltig. Skriver man något på fel ställe i avtalet riskerar villkoret att i vissa fall inte ens tillämpas.

Som styrelse måste man vara engagerad, träffa de utvalda anbudsgivarna, diskutera igenom projektet och vara med i processen. Man ska inte vara rädd för att framstå som okunnig. Även utan fackkompetens kan det vara bra att kunna identifiera att det finns ett problem, även om man inte kan lösa det. Styrelsen representerar byggherren, dvs föreningen, och ansvarar för att entreprenaden genomförs enligt gällande lagar och regler. Det är även viktigt att tänka på att styrelsen kan ha ett skadeståndsansvar gentemot föreningen om det blir fel.

– Det räcker inte med att säga att man har gjort vad man kunnat efter sina egna förutsättningar, utan man måste titta mer objektivt på det – har vi verkligen gjort tillräckligt objektivt sett?

Inför intervjun bad jag Viktor Gustafsson lista de vanligaste fallgroparna vid en



– Det ni beskriver är det ni upphandlar och ju tydligare man är desto färre överraskningar och tillkommande kostnader, säger Viktor Gustafsson. Foto: MAQS Advokatbyrå.

upphandling och kontraktsskrivning. Listan blev lång. Här är de viktigaste tipsen.

1. Arbetena som ska utföras är inte tillräckligt tydligt beskrivna vilket i praktiken gör det svårt att veta vad som utgör fel i arbetena och vad som är tillkommande arbeten eller inte. Han menar att detta är en vanlig orsak till tvister mellan utförare och beställare.

2. Man har inte reglerat hur tillkommande arbeten ska prissättas. Entreprenören har rätt att utföra alla arbeten som tillkommer till entreprenaden. Se till att redan i upphandlingen konkurrensutsätta priser för tillkommande arbeten i den mån det går.

3. Man har avtalat om en framtung betalningsplan. Vid en normal betalningsplan fakturerar entreprenören när en viss del av arbetet är utfört enligt plan vilket ungefär ska motsvara värdet av vad som utförts. Om en entreprenör går i konkurs och betalplanen är framtung riskerar man att ha betalt för mer än det arbete som utförts. Att behöva handla upp igen är illa nog men då riskerar man också att behöva betala två gånger för vissa arbeten. Avtala också om att bara betala för material som förts in i byggnaden. Se också till att det lämnas en ekonomisk säkerhet, ett borgensåtagande eller en bankgaranti som skydd.

4. Avtala om arbetstider särskilt för högljudda moment.

5. Se till att det finns en vitesklausul vid dröjsmål och att vitet är tillräckligt högt. Vitet har två huvudsakliga funktioner. Det ska kompensera för de extra kostnader som åsamkats beställaren för att det projektet inte färdigställts i tid och vara ett påtryckningsmedel för att färdigställa i tid. Här ska man inte vara för feg. Sätt en procentsats av kontraktssumman och ange att denna faller ut varje vecka. Vitet är också att föredra framför att beställaren enligt avtalet har rätt till skadestånd – vid det senare måste du bevisa skadan och kostnaderna den orsakat, vite är en förutbestämd rätt till ersättning.

6. Be entreprenören utföra exempelarbeten. Vissa saker kan vara väldigt svåra att formulera i text eller ens på en ritning. Till exempel ett fönsterbyte. Efter att ett provfönster är klart kan styrelsen tillsammans med en besiktningsman och entreprenören diskutera resultatet. Är detta vad vi tänkt oss? Uppstår det diskussion så reder man ut det där och då och förebygger därmed konflikter.

7. Man har inte avtalat om hur ofta man ska ha byggmöten. Vid byggmöten möts beställaren och entreprenören, samt ofta underentreprenörer och konsulter. Aktuella frågor i entre-

prenaden gås igenom och uppkomna problem kan diskuteras, varvid man förebygger konflikter. Styrelsens närvaro, engagemang och kontroll är viktig för att slutresultatet blir det förväntade.

Jag berättar för Viktor Gustafsson om en förening som råkade väldigt illa ut men som, när det väl upptäcktes, inte vågade agera. Vad gör man när man ser att avtalet inte följs?

–När entreprenören inte följer avtalet ska man påpeka detta skriftligen och kräva att bristerna åtgärdas. Enligt entreprenadavtalen är exempelvis arbeten inte fel förrän projektet är klart och överlämnats vid slutbesiktningen. Först då är det fel, innan dess är det ”inte kontraktsevenligt”. Fortsätter entreprenören ändå att inte följa kontraktet trots skriftliga påpekanden finns det möjlighet att häva entreprenaden, men då står man där med en sannolikt kostsam juridisk process och måste upphandla igen.

Det finns förstås fallgropar även under entreprenadtiden. Svårigheter att tyda avtalet och missuppfattningar om tolkningar, vilket gör att man kan börja göra avsteg från avtalet utan att det dokumenteras på rätt sätt och med oklara följder. En annan fara är att andra börjar blanda sig i processen.

–Hur bra avtalet än formulerats när det skrivs på, så måste parterna under entreprenaden även se till att det tillämpas och följs i alla delar. Gör man avsteg från avtalet kan det till och med bli så



Många ser ett avtal endast som en överenskommelse om vilket arbete som ska utföras, men det är minst lika viktigt att det också klargör vad som händer när saker inte går som planerat.

att det som står i avtalet inte är det som gäller, utan i stället gäller det sätt som parterna under entreprenaden har agerat. Dessutom, det är viktigt att parterna har klara regler om vem som får göra beställningar och lämna eller ta emot instruktioner. Det är vanligt att enskilda styrelseledamöter, men även boende, blandar sig i och då kan det bli rörigt.

Föreningen kan också ha missat ta beslut som är nödvändiga för entre-

prenaden eller glömt ta in samtycke från medlemmar, vilket gör att arbetet försenas vilket kan orsaka kostnader för föreningen.

–Många ser ett avtal endast som en överenskommelse om vilket arbete som ska utföras, men det är minst lika viktigt att det också klargör vad som händer när saker inte går som planerat. ■

Tips om att välja rätt entreprenör

Krister Persson, projektledare på Storholmen Förvaltning har ett antal tips vid val av entreprenör.

– **Se till att företaget är med i sin branschorganisation**, eftersom de ställer en mängd krav för medlemskap som exempelvis kollektivavtal, underleverantörsled och hantering av dokumentation. Via Skatteverket kan man få uppgifter om obetalda skatter och arbetsgivaravgifter. Medlemsföretag är skyldiga att rapportera in varje månad. Saknas uppgifter är det ett varningstecken.

– **Välj gärna ett väletablerat företag** som har en rejäl bas av egen anställd personal. Många byggföretag är mer av rena förmedlingsföretag. Kontrollera vilka som äger bolag, kreditvärdighet, nyliga ändringar i styrelsen. Är omsättning och löner rimliga? Självklart ska man också be om referenser och försöka få projekt som ligger någorlunda nära i tiden.

– **Sedan ska man inte gå efter pris**, säger han. De seriösa företagen räknar med allt som normalt ingår i arbetet och projektet vilket gör att de

kan ligga 10 – 15 procent högre i pris men det faktiska slutpriset blir ofta inte högre, eftersom andra aktörer tar igen det på tillkommande arbeten som dessutom kan bli väldigt dyra. Orimligt låga anbud baseras på orimligt låga löner till de som ska utföra arbetet.

– Sist men inte minst – **har ni valt ut ett par anbudsgivare, se till att träffa dem** och be dem berätta om hur de tänker genomföra det. Diskutera punkter som kan vara oklara. Kom överens.

Bli en bra beställare

En upphandling har ju flera parter; beställare, teknisk konsult, projektledare och entreprenör. Det är viktigt som beställare att ställa krav och undvika fallgroparna. Men rollen som beställare ställer också krav. Hur blir brf:en en bra beställare? Jag ställde frågan till Ronnie Kilman, erfaren projektledare med fokus på större renoveringsprojekt åt bostadsrättsföreningar.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Han startade sitt bolag Frakka 2001 och arbetar parallellt som vd och projektledare. När jag träffar honom är han engagerad i flera omfattande stambyten. Det handlar om över 500 lägenheter per projekt och projekten sträcker sig över flera år.

– En bra beställare är en styrelse som har en, möjligtvis två representanter som kan föra talan för föreningen och som vet något om hur byggtreprenader fungerar. Ju mer kunskaper om byggnation och entreprenadjuridik, ju lättare blir det för oss att diskutera och förklara, att man hittar varandra.

En styrelse som är engagerad, tydlig och strukturerad är lättare att arbeta tillsammans med.

– I alla våra projekt vill alltid att minst en från styrelsen är med vid alla byggmöten och att vi har en person som vi kan bolla saker med under projektet. Det får gärna vara samma person som bollar med entreprenören. För det händer saker mellan byggmötena som behöver hanteras löpande.

Han menar att de flesta projektledare arbetar likadant när det gäller upphandlingar, man har ett kontaktnät av entreprenörer som man arbetar med och vet fungerar bra för projektet. Men de frågar alltid beställaren om de har önskemål om entreprenör så att de har transparens i upphandlingen. Under projektet vill han ha nära kontakt och



– Jag brukar kalla oss stambytespsykologer. Nyckeln är att lyssna och vara lyhörd, säger Ronnie Kilman.

kommunikation med styrelsen.

– Att arbeta åt bostadsrättsföreningar kräver tid och erfarenhet, menar han.

– Jag brukar kalla oss stambytespsykologer. Nyckeln är att lyssna och vara lyhörd. Vi arbetar bland privatpersoner i sina hem så det handlar om att ta hand om människor. Det är vårt huvudsakliga jobb, tekniken ska rulla på enligt plan.

Jag frågar honom om vad han anser vara de tre viktigaste sakerna för brf-styrelsen att tänka på inför ett större renoveringsprojekt.

– Allra viktigast är att man tar in en konsult med gedigen erfarenhet av vad som ska göras. Se sedan till att de konsulter du träffar verkligen är de personer som du kommer att samarbeta med och som kommer att driva projektet. Det tredje är att det finns ett ordentligt informationsflöde ut till medlemmarna. ■



Fortsatt tuffa tider men god investeringsvilja

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Under februari genomförde vi vår årliga styrelseenkät. Det är fjärde året och när vi tittar på den långa trenden står 2022/23 ut både vad höjningar av årsavgiften och hur mycket föreningarna påverkas av det ekonomiska läget. Bägge dessa faktorer har nu parkerat sig på en högre nivå. Men viljan till att utvecklas och investera klimatsmart är fortsatt stark.

EKONOMI

Tittar vi hur många som kommer att **höja sin avgift** handlar det om 54 procent, en knapp ökning från förra året, men en bit från toppåret 2023 där över 60 procent skulle höja. **Amorteringsgraden** har sjunkit vilket är ett resultat av det hårdnande ekonomiska läget för allt fler brf:er, dock är det färre som inte amorterar alls. Det högre ränteläget påverkar föreningarna något mindre, det är bara 15 procent som anger att det påverkar ganska mycket.

INVESTERINGAR OCH RENOVERINGAR

Fler planerar göra **klimatsmarta investeringar**, upp från 37 till 45 procent, antagligen med tanke på ökade kostnader för framför allt fjärrvärme, men även kommunala V/A-taxor och annat. **Solceller** ligger i topp men **IMD**, Individuell mätning och debitering av vatten, värme och el gör det särklassigt högsta statistiska skuttet med en dubbling, från 10 till 20 procent. **Bergvärme** gör den omvända resan och halveras. Däremot är det fortsatt upp för **laddstolpar** även om allt fler föreningar förstås redan har detta. 2021/22 låg de i topp av alla klimatsmarta investeringar, runt 60 procent, idag hamnar de på 22 procent.

Investeringar i insamling av matavfall verkar vara klara, 16 procent förra året, 0 procent i år. Men fokuset över lag på energieffektiviserande investeringar är högt, varannan förening har planer på detta. Något som stigit rejält är också investeringar i ventilation, från 6 till 14 procent. **Batterier** var inte med bland våra svarsalternativ på klimatsmarta investeringar men av kommentarerna att döma är det fler och fler föreningar som satsar på detta. En av orsakerna är säkerligen de effekttariffer som alla elbolag ska ha infört senast vid årsskiftet 2026/27. Batterierna kan hjälpa till att kapa toppar i effekt och sänka kostnaderna.

Gällande det **löpande, planerade underhållet** har ekonomin satt käppar i hjulet för ungefär var sjätte förening medan merparten inte påverkas alls eller bara något. Längden på **underhållsplaner** ökar sakta, cirka 38 procent har en plan som sträcker sig 50 år eller mer in i framtiden. Men tittar man bakåt har det ändå hänt saker. 2021 hade bara 18 procent av föreningarna en sådan underhållsplan.

STYRELSEARBETE

Arbetet med att **uppdatera föreningens stadgar** i och med lagändringen som trädde i kraft 2022/23 fortskrider. Idag har 66 procent genomfört detta, 26 procent har inte gjort det och 7 procent funderar fortfarande på detta.

Rekryteringen till styrelsen är och förblir en rejäl utmaning för de flesta föreningar. 60 procent tycker att det är svårt eller mycket svårt att få nya medlemmar till styrelsen. 5 procent anger att det är "nästan omöjligt".

Andrahandsuthyrningen är en annan tuff nöt för styrelserna eftersom det blivit allt svårare att säga nej. En talande kommentar till frågan är; "Ett år, men i praktiken har det ibland blivit längre. Svårt att säga nej, medlemmen har lagen på sin sida." De flesta föreningar tillåter som mest ett år i taget, men allt fler föreningar tillåter uthyrning upp till fyra år. **Närvaron vid årsstämman** pekar svagt uppåt. Var fjärde stämma besöks dock av mindre än 25 procent av medlemmarna, medan 32 procent besöks av 50 procent eller fler.

Den viktigaste framtidsfrågan är utan konkurrens **ekonomin**, även om det nu vänder nedåt efter toppåren. Bland kommentarerna är det ett ord som



Rekryteringen till styrelsen är och förblir en rejäl utmaning för de flesta föreningar. 60 procent tycker att det är svårt eller mycket svårt att få nya medlemmar till styrelsen.

ständigt återkommer – **underhåll**. Så svaret skulle kunna omformuleras till den viktigaste framtidsfrågan är att skapa ekonomiskt utrymme för planerat och nödvändigt underhåll. I övrigt är de små skiftningar. Boendemiljön blir viktigare

” Längden på underhållsplaner ökar sakta”

medan miljö ligger klart i botten.

Bland de många kommentarer till frågan om viktigaste framtidsfrågan hittade vi följande ambitiösa mål; "Att den 100-åriga fastigheten lämnas över till nästa generation i ett gott skick som ger ytterligare 100 års livslängd."

Mer än vad sjätte förening är drabbad av **stora fel/byggfusk**.

Vi frågade också vad föreningen har för **gemensamma aktiviteter** utöver stämman. Städdagar är ju vanligast men bland kommentarerna hittar vi en bred variation av aktiviteter.

Vad sägs om quiz, HLR-utbildning, loppis, bokbytdagar, vinprovning, boule, bowling och slättergille?

DIGITALA LÖSNINGAR, IT-SKYDD OCH APPAR

Användningen av **appar** ökar, från 29 till 41 procent, även om många uttrycker missnöje med dessa i kommentarerna.

När det gäller **IT-skydd** ser den stora majoriteten inte detta som någon större fråga. Inte heller föreningens system som exempelvis ventilation och värme anses behöva några insatser gällande ökad säkerhet. Majoriteten svarar att de helt enkelt inte vet något om detta.

Huruvida frågor kring **digitalisering** och **användning av AI** ligger på styrelsebordet svarar de flesta att detta inte är särskilt relevant, inte än i alla fall. 30 procent menar att de börjat intressera sig för detta och 10 procent säger sig vara i gång.

Vi undrade också vem som primärt driver den **tekniska utvecklingen** i föreningen. Här visade sig att allt fler har ett fokus på detta och det är en stående punkt på nästan var tredje dagordning.

Eldsjalarna är som alltid viktiga, medan förvaltare inte verkar vara särskilt intresserade av att driva den tekniska utvecklingen. Och det är ju inte lätt att vara drivande som ett citat förklarar; "Vi driver inte på - men det gäller att hänga med."

Sammanfattningsvis kan årets enkät-svar vara ett uttryck för att de riktigt stora svallvågorna börjar lägga sig en aning men att ekonomin fortfarande är ansträngd. Viljan till investeringar och utveckling är dock fortsatt stark. ■



Förbättra säkerheten i er brf

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Det finns en hel som en bostadsrättsförening kan göra för att förbättra säkerheten i sin fastighet menar Sizar Noori, senior rådgivare och affärsområdeschef vid säkerhetsföretaget Tempest. Mycket handlar om ökad kunskap och medvetenhet samt att skapa rutiner och processer.

Han är på plats hos Storholmen förvaltning för att hålla i en fyra timmars kurs för de anställda som arbetar på fältet. Det eskalerande våldet har också blivit till en arbetsmiljöfråga. Innan han börjar får Borätt forum en kort pratstund med honom.

Eftersom detta bara är ett par dagar efter att det otänkbara har hänt i Örebro så känns det nödvändigt att fråga honom om det finns något sätt att skydda sig mot det som hände.

– Man kan förbereda sig mentalt vilket har stor betydelse. Ta fram en handlingsplan, genomföra övningar och se till att det finns en bra plan för inrymning. Lär dig hur man barrikaderar en dörr, berättar han. Att alla vet vad de ska göra är ju väldigt avgörande i en sådan tidskritisk situation.

Tittar man på likande händelser internationellt kommer gärningsmannen att försöka ta sig in i ett rum under maximalt 10 sekunder, men oftast handlar det

bara om några få sekunder innan han går vidare.

– I Sverige har vi länge legat i framkant när det gäller brand och brandskydd. Vi vet hur vi ska agera och det är naturligt att regelbundet genomföra brandövningar. Men när det gäller PDV – pågående dödligt våld – försöker vi att undvika att ens tänka tanken. Där behöver vi tänka om och bli bättre.

PDV kan ju i princip hända var som helst men när det gäller brf:er så är det kanske främst kriminalitet och kriminella gäng som står i fokus. Det handlar om att se till att gemensamma utrymmen och lokaler inte utnyttjas av kriminella. Vilket ju också i förlängningen kan göra att drabbningar mellan kriminella gäng som kan skada byggnaden och boende undviks.

– Övervakningskameror, kontrakt med störringsjour och väktare som rondderar är ju bra, men det brister ofta i uppföljningen av hur det sköts och det saknas



” Skapa en process för att hantera information utan att personen som anmält utsätts för risk”

specifika riktlinjer för hur de ska arbeta.

Styrelsen tänker att ett vaktbolag vet hur det går till och nöjer sig med det.

– Tyvärr har vi sett att brf:er och personal som arbetar åt föreningen har blivit, helt ofrivilligt, möjliggörare för kriminalitet.

Utan att gå i detalj på det exempel han nämner, kan man säga att det måste vara totalt stopp på att några som helst nycklar eller nyckelbrickor lämnas ut till obehöriga hur oskyldigt det än kan verka till en början. Kanske någon vill vara hygglig eller byta lite tjänster. I hans

exempel visade det sig att en relativt harmlös överenskommelse om tillgång till ett garage slutade med att det inte bara lagades bilar utan också såldes narkotika i bostadsrättsföreningens lokal.

Likaså ska det ju inte lämnas ut portbrickor utan kontroll. Fem brickor till några som bor i en tvårumslägenhet signalerar att det kan vara något fel. Han menar

att inte sällan påträffas portbrickor hos kriminella som grips. Brickor som gör att de ostört kan ägna sig åt narkotikahandel och annan kriminell verksamhet i fastigheten. Brickor som sedan kan spåras till någon som bor i huset.

Det är viktigt med tydliga rutiner och handlingsplaner, menar han. Se till att



Övervakningskameror, kontrakt med störningsjour och väktare som ronderar är ju bra, men det brister ofta i uppföljningen av hur det sköts och det saknas specifika riktlinjer för hur de ska arbeta, säger Sizar Noori.

alla boende får nödvändiga kunskaper och insikter, hur man ser varningstecken, vad man gör med den information man får och vilka steg som ska tas i processen utan att någon utsätts för fara. För att komma ifrån att medlemmar som kanske känner till något inte vågar anmäla måste det finnas en process för att hantera informationen utan att personen som anmält utsätts för risk.

Han anser också att nya lagar som visitationszoner och vistelseförbud bidrar till att begränsa brottsligheten, särskilt i utsatta områden. Men när det gäller rena vansinnesdåd som det i Örebro måste alla, hela samhället, bli bättre på att plocka upp varningssignaler.

Slutligen frågar jag honom om vad man ska göra om man ser en beväpnad person i exempelvis en galleria.

– Spring, säger han. Sätt dig själv i säkerhet. På vägen ut kan du trycka på avstängningsknappen på din smart phone snabbt fem gånger. Då går överfallsalarmet i gång och du får 112 på högtalare och kan berätta vad som händer. ■



När det gäller PDV – pågående dödligt våld – försöker vi att undvika att ens tänka tanken. Där behöver vi tänka om och bli bättre.



Svårtolkade svar från Sveriges bostadsminister

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: RIKSDAGEN

I över tre månader låg Borätt-redaktionen på för att få en intervju med infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson. Men det blev inget möte – trots att pressekreterarna många gånger lovade att återkomma med intervjutid. Till sist kommer skriftliga svar på våra frågor.

S om Andreas Carlson ser det, lider den svenska bostadsmarknaden främst av för lågt byggande, och att det finns en rad strukturella hinder för bostadsbyggande som regeringen försöker åtgärda. Det handlar om att ”öka tillgång på byggbar mark, förenkla byggreglerna, korta ledtider och förbättra villkoren för eget ägande”.

Men hur detta ska gå till utvecklar han inte. Han kanske menar att regeringen ska sätta press på kommunerna för att få loss mark och att snabba upp planprocesser. Han kanske också syftar på Boverkets hårt kritiserade inriktning att förenkla byggregler och den föreslagna lättningen av kreditrestriktionerna för bostadsköpare. Jag noterar att han inte nämner hyresregleringen – en kvarleva från andra världskriget som ingen bostadsminister lyckats röra.

På frågan om ägt eller hyrt ska prioriteras blir svaret: ”Regeringen anser att det är särskilt betydande att det finns fler möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Ett ökat eget ägande innebär att fler känner ett ansvar för sitt boende och den boende-

” Bostadsministern tycks inte ha satt sig in i problematiken”

Kritiker har dock varnat för att detta kan öppna för kriminella att köpa hyreslägenheter med svarta pengar – något som kan ge stora problem i slutändan.

Bostadsutvecklarnas affärsmodell

som innebär att man säljer bostadsrätter innan de ens är byggda har visat sig problematisk. När marknaden sjunker vill många bostadsköpare frånträde ur sina förhandsavtal. Bostadsministern skriver att han har uppmärksammat problemen och konstaterar att ett flertal bostadsutvecklare nu ”utvecklar sina affärsmodeller för att anpassa dessa till det som konsumenterna i dag efterfrågar.”

Han kanske tänker på de olika hyrköpsmodeller som har dykt upp. Det förekommer också att bostadsutvecklaren ”bjuder” på avgiften under ett antal månader efter inflytt. Tomma lägenheter genererar ju inga pengar.

En fråga som regeringen tagit tag i är det gamla kravet på ett nationellt pantregister. Bostadsministern skriver ”Ett stort antal bostadsrätter överläts och pantsätts varje år. Att information rörande bostadsrätter inte finns samlad och tillgänglig medför problem vid bland annat överlåtelser, hanteringen av panträtter och kreditgivning.”

Nu har Lantmäteriet fått i uppdrag att bygga upp ett nationellt pantregister över alla bostadsrätter. Extra pengar har anslagits för ändamålet fram till 2030.

Vi närmar oss nu de känsliga och svåra frågorna om byggfusk och byggfuskets orsaker. Enligt en beräkning gjord av Boverket redan 2018 kostar byggfusk eller byggfel, som många föredrar att kalla det 111 miljarder per år. Det motsvarar en fjärdedel av byggkostnaderna.

På frågan vad regeringen försöker göra åt detta svarar Andreas Carlson att ”det huvudsakliga ansvaret för att komma till rätta med byggfel ligger hos byggaktörerna själva. Men det faktum att kostnaderna för byggfel är så höga och relativt oförändrade över tid tyder på att byggaktörer behöver hjälp att komma till rätta med detta.”

Regeringen föreslår därför i årets budgetproposition att Boverket under åren 2025–2030 tilldelas 10 miljoner kronor per år för att systematiskt arbeta med att motverka byggfel.

Det låter ju bra och kunde kanske vara ett effektivt sätt att komma åt de byggfel som beror på renodlad kompetensbrist. Men man kommer inte åt drivkrafterna bakom det

Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson duckar seriösa frågor om bostadspolitik.

miljö som man verkar i.”

En tolkning som bjuder sig är att hyresrätten genom den orubbliga hyresregleringen är så problematisk att man vill förvisa den ut i marginalen. Alla ska äga – men ägande medför ju också risk. I dagens system ligger risken helt på den som äger sitt boende.

Systemet med ägarlägenheter, som till skillnad från en bostadsrätt är fast egendom som fritt kan köpas, säljas och hyras ut infördes 2009. Andreas Carlson öppnar för möjligheten att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter – något som i dag är absolut förbjudet. Utredningen om fler vägar till ägt boende innehåller förslag om detta. Han skriver att en sådan reform kan bidra till en ökad blandning av boendeformer i områden som domineras av hyresrätter – exempelvis miljonprogramsområdena.



En nyvald boendestyrelse får ofta ärva en rad problem efter interimsstyrelsen. Foto: Dagmar Forne

”

Det finns inget krav på oberoende besiktning”

rena fusket, alltså de fall där byggare medvetet använder sekunda material, hoppar över viktiga arbetsmoment som att korrosionsskydda balkar eller installera brandskydd, för att sedan leverera besiktningssprotokoll där det står att hela arbetet är väl utfört.

I Sverige har byggföretagen sedan 1 januari 1995 besiktigt sitt eget arbete. Det finns inget krav på oberoende besiktning. Det är ett system som möjliggör, ja rentav inbjuder till fusk. Kommunerna behöver bara korrekt ifyllda protokoll för att ge slutbesked.

Men bostadsministern framhåller att ”roll- och ansvarsfördelningen mellan byggnadsnämnd och byggherre har egenkontrollerna som grund, att rollfördelningen fungerar bra och kommer vara kvar nu när regeringen genomför omfattande regelförenklingar i plan- och bygglagstiftningen”.

Men tydligen behöver kontrollen under byggprocessen ändå förbättras:

”Byggkontrollutredningen har till exempel lämnat flera förslag som syftar till att förstärka kontrollen och tydliggöra ansvarsfördelningen i plan- och bygglagen. Förslagen har varit på remiss och bereds nu på departementet. Av den anledningen kan jag inte kommentera de enskilda förslagen men det är någonting som vi tittar på.”

Jaha. Men hela utredningen finns att ladda ner från regeringens hemsida.

Så kommer vi till den kniviga frågan om de interimsstyrelser, eller byggstyrelser som fungerar som byggherrar under tiden ett bostadsrättshus byggs. Dessa styrelser är ofta tillsatta av byggherrens förening och lojaliteten ligger mer hos byggaren än hos framtida medlemmar.

På Borätt-redaktionen möter vi många bostadsrättsstyrelser som i åratal fått kämpa med problem som dessa



Kvalitetsbristerna i bostadsbyggandet är en huvudvärk för många bostadsrättsföreningar. Foto: Dagmar Forne

interimsstyrelser lämnat efter sig till boendestyrelserna. Allt från oförmånliga avtal till dolda skulder och att slutbesiktningssprotokoll godkänts trots att ingen riktig besiktning gjorts.

Systemet med byggstyrelser har funnits så länge bostadsrättsföreningar har byggt hus. Inget större problem så länge hus byggs av kvalitetsmedvetna byggmästare med egna anställda hantverkare. Dagens byggjättar arbetar med ett stort antal underleverantörer i långa kedjor. Det påverkar kvalitet, men också säkerhet på byggena. Byggstyrelsernas roll har blivit att få en nyproducerad byggnad att se fin ut på pappret med godkända protokoll. Så fort köparna flyttat in lämnas föreningen över till en nyvald boendestyrelse som inte haft möjlighet att syna avtal och besiktningar.

Bostadsministern tycks inte ha satt sig in i problematiken.

Han hänvisar till bostadsutvecklarnas initiativ Trygg Brf som han hoppas kan leda till självsanering. Hittills har initiativet inte lett till märkbara resultat.

Sen kommet, men inte desto mindre välkommet är att alla bostadsrättsföreningar från och med 1 januari i år måste lämna årsredovisning till Bolagsverket. Detta för att Bolagsverket lättare ska kunna stryka oriktiga uppgifter i regist-

ren. Bolagsverket kan nu också begära personlig inställelse om de misstänker oriktiga uppgifter i registren.

Han framhåller också att företagskapning kriminaliseras. Det ska alltså vara förbjudet att ta över en verksamhet, exempelvis en brf, genom att skicka in oriktiga uppgifter till Bolagsverket. Jo, men det har väl inte varit tillåtet tidigare heller?

Något man kan undra över är hur snabbt Bolagsverket ställer om från att bara registrera det som kommer in till att börja jaga oegentligheter?

Det brukar sägas att bostadspolitik inte vinner val. Men allt fler hushåll lider av att den svenska bostadsmarknaden är dysfunktionell. Ungdomarna blir kvar i föräldrahemmet. Att köpa har blivit norm eftersom hyresmarknaden är ett rent lotteri - men konsumentskyddet för den som köper bostadsrätt är synnerligen svagt. Sverige har 30 000 bostadsrättsföreningar ledda av lekmanestyrelser. De har ingen samlad röst. Inga starka företrädare.

Sverige behöver en bostadsminister som intresserar sig för bostadsfrågor. ■

DAGS FÖR STAMBYTE?



**GRATIS
KONSULTATION!***

08-22 33 90
info@frakka.se

**Gäller fastighetsägare
i Stockholms-
området*

Efter snart **106 STAMBYTEN** vågar vi kalla oss **STAMBYTESEXPENTER!**

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

Hur vet man om byggföretaget klarar att genomföra projektet?

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

Vi har svaren på era frågor!

Vi hjälper
er med
**FINANSIERINGS-
lösningar!**

VÅRA KUNDER SÄGER:

*"Entreprenören levererade över förväntan både tids- och kvalitetsmässigt. Av föreningens medlemmar är 100 % nöjda med Frakka."
Johan Carlsen, Brf Nordan 28*

KUNDPERSPEKTIV (GRATIS KONSULTATION)

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

VI ÄR OBEROENDE OCH FÖRETRÄDER ER

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

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

VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV

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

*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län

Köpare i klistret – svårt säga upp förhandsavtal

Bostadsrättsjuristen Ingrid Uggle är bestämd – förhandsavtal borde förbjudas. Nu duggar det tätt med fall av bostadsrättsköpare som försökt säga upp förhandsavtal tecknade före räntehöjningar och inflationschock. Bostadsutvecklarna stämmer köparna och det är svårt för köpare att vinna.

TEXT: DAGMAR FORNE

Många läsare vänder sig till redaktionen med likartade historier: köpare har tecknat förhandsavtal på en lägenhet. Pris på lägenheten och avgiftens storlek har varit grund för bankens lånelöfte. Så kommer ett meddelande om en kraftig avgiftshöjning och den privat-ekonomiska kalkylen spricker.

Enligt Bostadsrättslagen ger en ”väsentlig höjning” av avgiften köparen rätt att frånträda avtalet. De första fallen har prövats i tingsrätt – men köparna har dragit det kortaste strået.

Bertil och Elisabeth Arvidsson blev stämde av Brf Smörasken i Karlskrona. De ville dra sig ur sitt förhandsavtal när avgiften höjdes med 52,6 procent. De ville få tillbaka förskottet på 599 500 kronor. Bostadsrättsföreningen å sin sida ville ha ytterligare 136 350 kronor av paret, eftersom de fick sälja lägenheten till ett lägre pris. Vid tecknandet av förhandsavtalet fastställdes årsavgiften till 68 400 kr men höjdes i den ekonomiska planen

och upplåtelseavtalet till 104 179 kr.

Blekinge tingsrätt dömde till bostadsrättsföreningens fördel. Tricket – om man lägger ihop insatsen på nära 6 miljoner med årsavgiften blir höjningen av avgiften försumbar.

– Tingsrätten har gjort det lätt för sig, undviker att svara på egentliga frågor och verkar ha bestämt sig på förhand om hur domslutet ska vara och hittat enklast möjliga vägen dit, säger Christian Hägglund, jur.kand och ombud för paret Arvidsson.

Överklagan har nyligen skickats in. – Vi räknar med att prövningstillstånd meddelas eftersom det behövs vägledning för andra domstolar i de här frågorna. Uppsala och Värmlands tingsrätt har nyligen avgjort liknande mål med helt andra resonemang, säger Christian Hägglund.

Han framhåller att själva grundfrågan är om paret Arvidsson haft rätt att frånträda förhandsavtalet. Om den frågan besvaras med ”ja” så faller frågan om föreningens krav på skadestånd.



Landets tingsrätter har dömt till bostadsutvecklarnas fördel. Men det kan bli ändring i högre instans. Foto: Domstolsverket

” Köp inte en bostadsrätt som man inte har möjlighet att se i färdigt skick”



– Förhandsavtal fungerar inte som det var tänkt, säger Ingrid Uggle som varnar för att köpa bostadsrätt på ritning. Foto: Torbjörn Johansson

Paret Arvidsson ifrågasätter hur de som konsumenter skulle ha kunnat förutse en så kraftig avgiftshöjning, medan bostadsutvecklaren – med större erfarenhet och resurser – enligt rätten inte hade samma ansvar. Ingrid Uggle betecknar Blekinge tingsrätts resonemang som fullständigt feltänkt.

– Om man räknar så blir bestämmelsen i bostadsrättslagen fullkomligt meningslös, säger Ingrid Uggle, som

var med och arbetade fram 1991 års bostadsrättslag.

Hon förklarar att Bostadsrättslagen 1991:614 är anpassad efter sin tid. Vid den tiden brukade nya bostadsrättsföreningar huvudsakligen lånefinansieras med statliga lån. Insatserna var bara 4 procent.

– Numera är köparens insats många miljoner. I förhållande till den insatsen blir också en kraftig ökning av årsavgiften en minimal ökning av helheten. Det går inte att jämföra.

Värmlands tingsrätt dömde helt nyligen ett ungt par att ersätta HSB Produktion Värmland och bostadsrättsföreningen Jakobsbergsskogen 2 med sammanlagt över 400 000 kronor, efter att de frånträtt sitt förhandsavtal. Där grundades domen på ett annat resonemang:

Paret skrev på förhandsavtalet 2021. När tillträdesdatum närmar sig meddelar HSB att månadsavgiften behöver höjas med 46,5 procent. Eftersom det i förhandsavtalet står att förhandstecknaren har rätt att säga upp avtalet om en väsentlig ändring av avgiften sker, så anser paret att de har giltigt skäl att säga upp sitt förhandsavtal. HSB Produktion Värmland tyckte annorlunda. De ansåg att en höjning med 2 400 kronor i månadsavgift inte var ”väsentlig”. Lägenheten fick sedan säljas på marknaden – och eftersom avgiften blivit högre betingade den ett lägre pris. Värmlands tingsrätt dömde till HSB:s fördel.

Paret ska ersätta värdeminskningen på bostadsrätten med drygt 400 000 kronor.

Kärnan i tingsrätts resonemang tycks vara att höjningen av årsavgiften med drygt 2 400 kr i månaden ”ryms inom LL:s och LN:s betalningsutrymme”.

Parets ombud, advokat Henrik Nilsson

anser att domen grundar sig på ett märkligt och irrelevant resonemang.

Han betonar att Bostadsrättslagen är en skyddslagstiftning och att Värmlands tingsrätt i förstone utgår från konsumentperspektivet, vilket är bra.

– Men sedan verkar det som om tingsrätten tappar bort sig – de för ett resonemang som saknar stöd i Bostadsrättslagen.

Han reagerar starkt på att Värmlands tingsrätt bygger sin dom på parets förmodade betalningsförmåga och på uppgifter från Nabo om att många bostadsrättsföreningar måste höja sina avgifter. Samtidigt står det i klart utsagt i domen att rätten inte ska pröva orsaken till höjningen, eller om den var befogad eller ej. Orsaken till höjningen ska heller inte påverka utfallet.

Ingrid Uggle ser det som ett stort problem att de första domarna på förhandsavtal har dröjt 33 år efter det att lagen skevs. Världen ser annorlunda ut. Förhandsavtalen, som kom till för att köpare i nyproduktion skulle få möjlighet att välja badrumskakel och golvmaterial, har kommit att missbrukas.

– I dag har förhandsavtal blivit en förutsättning för att bostadsutvecklarna ska bygga bostadsrätter. Hela risken för bygget läggs på bostadsköparen. Bostadsutvecklaren är den starka parten och de kan via förhandsavtalen idka utpressning mot köpare.

Hennes råd till alla som i dag står i begrepp att köpa nyproduktion är solklart:

– Bästa sättet att skydda sig är att aldrig teckna förhandsavtal! Man ska aldrig köpa en bostadsrätt som man inte har möjlighet att se i färdigt skick. ■





Egenkontrollsystemet tas inte på allvar

TEXT & FOTO: DAGMAR FORNE

Sedan 1995 har byggentreprenörer själva haft ansvar för att fortlöpande kontrollera att det egna arbetet utförs korrekt. Det funkar inte så bra. Boverket har räknat ut att byggfelen tar omkring en fjärdedel av de totala byggkostnaderna, alltså en bra bit över 100 miljarder. Något är fundamentalt fel.

Byggkontrollutredningen som lade fram sitt förslag i november 2023 konstaterar att ”egenkontroller generellt sett inte tas på allvar”. Det tycks vara allmänt accepterat att besiktningsprotokoll är osanna, något som bekräffas av Stefan Hallin, byggnadsingenjör på Boverket:

– Det vittnas lite för ofta om att egenkontrollsystemet brister, säger han.

En tanke bakom egenkontrollsystemet var att det skulle vara enkelt och smidigt om byggaren fortlöpande kontrollerar de punkter där fel kan uppstå. Det är byggherren själv som utser kontrollansvarig.

På Boverkets hemsida kan man läsa att ”systemet bygger på tillit och att grunden är att alla som är inblandade i kontrollarbetet vet vad de ska göra, ser till att det blir gjort, kontrollerar att det blivit rätt utfört och dokumenterar att så har skett. Dokumentationen bör säkerställa att fel som upptäcks kan spåras tillbaka till ursprunget.”

Med den nya Plan-och Bygglagen, PBL, 2011 fick kommunerna en starkare roll. Byggnadsnämnden kan numera utöva tillsyn över att kontrollplanen följs och att kraven uppfylls.

– Kontrollansvariges uppgift är inte att kontrollera att alla moment är rätt utförda, utan att verifiera att kontroller upptagna i kontrollplan har utförts, vad som kontrollerats och av vem. Det är även viktigt att kontrollansvarige ser till att avvikelser dokumenterats, säger Stefan Hallin.

På Borättredaktionen har vi många gånger erfårit att dokument från egenkontroller inte stämmer. Allt är korrekt ifyllt, men arbetsmomentet, exempelvis att brandisolera, korrosionsskydda eller göra en korrekt infästning har gjorts slarvigt eller inte alls. När det gäller nybyggda bostadsrätter är det den interimiska byggstyrelsen som är byggherre. Den styrelsen är i sin tur tillsatt av byggentreprenören, och lojaliteten ligger mer hos byggentreprenören än hos framtida boende. Stefan Hallin framhåller även att det faktum att kontrollansvarig anlitas av byggherren är problematisk:

– Kontrollansvarig är beroende av uppdragen från byggherrarna. Man vill inte vara besvärlig.



Stefan Hallin på Boverket har lång erfarenhet som besiktningsman. Foto: privat

Det kom ett läsarbrev till Boräts redaktion:

”Har råkat ut för en byggare där den bärande balken i huset inte är rostskyddslingar. Egenkontroller och Mottagningskontroller är ifyllda som de vore behandlade rätt - dvs osant intygande. Har för avsikt att anmäla detta till åklagarmyndigheten.”
Brevskrivaren undrar om Borätt känner fall där man åberopat osant intygande vid felaktig egenkontrolldokumentation, efter som vi skriver mycket om byggfusk och kriminalitet i byggbranschen. Det snabba svaret är nej. Men varför inte?

Han framhåller också att byggherrens dokumenterade egenkontroll är beroende av att vissa av entreprenörens egenkontroller redovisas för byggherren och dennes kontrollansvarige.

När boendestyrelsen sedan tar över föreningen kan allt se bra ut på papperet. Kommunen är nöjd med dokumentationen och föreningen har fått protokoll på att allt är godkänt. När byggnadens kvalitetsbrister så småningom visar sig pekar byggentreprenören på dokumentationen. Allt är bra. Det blir svårt att få byggföretaget att åtgärda felen. Och vissa brister – som att brandskydd saknas – upptäcks kanske inte alls förrän något allvarligt

händer. Eller som i brf Ljusglinten i Göteborg, där en medlem skulle installera ny köksfläkt och upptäckte att där inte fanns brandskydd.

Tillbaka till den ursprungliga frågan från vår läsare: är ett felaktigt besiktningsprotokoll att betrakta som osant intygande?

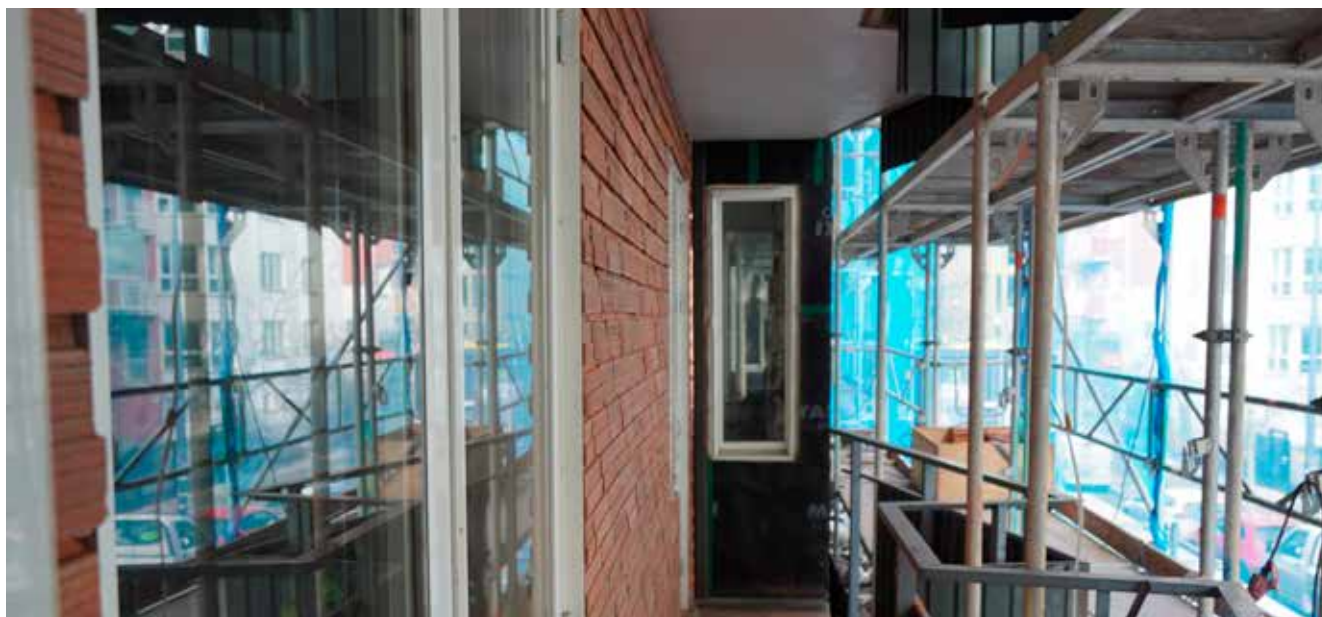
Advokat Jan Andersson på Pedersens advokatbyrå i Stockholm är tydlig:

– Nej, jag har aldrig hört talas om ett sådant fall. Om ett besiktningsprotokoll är felaktigt hanteras det som ett dolt fel och ska reklameras. Då ska byggentreprenören avhjälpa felet. ■

” **Det vittnas lite för ofta om att egenkontrollsystemet brister** ”

”Ta alltid höjd
för det oväntade”





Beläggningsen på föreningens gatufasad är spiktegel. Något som var ganska vanligt bland villor på 60-talet men desto ovanligare på flerbostadshus. Teglet skulle återvinnas och monteras upp igen.

Caroline Silverudd Lundbom är mångårig ordförande i bostadsrättsföreningen Mallen 9 på Södermalm i Stockholm. Husen är byggda i slutet på 60-talet. De har genomfört ett antal stora renoveringsprojekt på senare år; garage, balkonger, gården och terrasser. Just nu är de mitt upp i renovering av gatufasader och tak. Hon och några till medlemmar har suttit i femton år eller mer i styrelsen.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Ar en viss kontinuitet en förutsättning för ett framgångsrikt styrelsearbete?

– Det kan jag hålla med om, vi är fem personer som suttit i styrelsen i många år, sedan har det varit en viss omsättning på övriga ledamöter. Samtidigt har vi aldrig haft problem med att få folk till styrelsen, det har snarare varit kö, berättar hon.

Skälen till detta är flera menar hon.

– Vi styrelsen är väldigt transparenta. Ställer folk frågor svarar vi, berättar vad saker kostar, här finns inget hemlighetsmakeri. Man känner sig trygg med att det är en bra förening, ordning och reda. Då kan man tänka sig att ställa upp.

Om jag säger ordet upphandling, vad säger du?

– Det är otroligt viktigt att en upphandling blir så bra och exakt som möjligt. Ju bättre förfrågningsunderlag ju mer exakta offerter får du. Belopp som sedan ligger mer i paritet med slutnotan.

Man behöver göra sin hemläxa men också få stöttning från en oberoende projektledning som tar fram förfrågningsunderlag och skickar ut offertförfrågan.

– Projektledaren analyserar anbuden och ger en rekommendation men vi som byggherrar fattar ju det slutgiltiga beslutet, säger hon.

Föreningen har fortsatt projektledning under hela processen fram till och med

slutbesiktningen, men Caroline Silverudd Lundbom och styrelsens tekniskt ansvarige är med på byggmötena, inspektioner och besiktningar.

Den pågående fasadrenoveringen innebar en extra utmaning. Beläggningsen på föreningens gatufasad är nämligen spiktegel. Något som var ganska vanligt bland villor på 60-talet men desto ovanligare på flerbostadshus. Detta gjorde att upphandlingen drog ut på tiden, flera av de tillfrågande entreprenörerna kände sig obekväma med just spiktegel. Allt tegel skulle monteras ner och sedan monteras upp med nya skruvar. Ytterligare ett huvudbry var att få tag i identiskt tegel eftersom ett antal skulle behöva ersättas.

– Den svenska fabrikanten var borta sedan länge, men vi fick hjälp av en firma i Tyskland som efter en modell kunde göra en liten upplaga.

Eftersom ställningarna finns på plats valde föreningen att också renovera taket. I samband med detta och fasadrenoveringen valde man att också tilläggisolera för att kunna vinna i uppvärmningskostnader.

Brf Mallen 9 har en bra ekonomi. De får extrainkomster från uthyrda lokaler i bottenplanet.

– Men ett sådant här omfattande projekt tär ju på ekonomin. Slutsumman kommer att landa på cirka 15 miljoner kronor. Sedan vet vi erfarenhetsmässigt att det alltid tillkommer arbeten som man måste ta höjd för.



– Vi är alltid med och tycker till om besiktningsmannen och det är viktigt att ha samma besiktningsman genom hela projektet; förbesiktning, underhandsbesiktning och slutbesiktning.

Bland annat upptäcktes det rötskador på vissa fönster under projektets gång. Men de utnyttjar faktumet att de har ställningen på plats. Alla fönster kommer inventeras och renoveras om det behövs.

Under intervjun återkommer hon till vikten av att vara så specifik som det bara går i förfrågningsunderlaget. Ner på detaljnivå om det behövs. Exempelvis tydliga instruktioner om hur teglet skulle tas ner eftersom det återanvänds. Kort sagt – ju mer som är satt på pränt i avtalet, ju mindre risk för oenighet, diskussioner och ökande kostnader.

– Styrelsen ska vara med och vara involverad under hela processen. Saker dyker ändå upp där styrelsen måste fatta beslut under resans gång. Den diskussionen måste styrelsen ta, vi betalar och vi fattar besluten.

Valet av besiktningsman är en nyckelfråga, menar hon. En oberoende aktör som agerar utifrån att detta är vad beställaren köpt upp och det här är vad byggaren levererat. Allt som diffar ska åtgärdas.

– Vi är alltid med och tycker till om besiktningsmannen och det är viktigt att ha samma besiktningsman genom hela projektet; förbesiktning, underhandsbesiktning och slutbesiktning. När ställningen sedan är nedtagen görs en sista okulär besiktning.

När vi går runt husen frågar jag henne om vad hon tror om brf:ens framtid, många menar ju att det bara blir svårare

” **Aldrig varit så utskälld som då, men det måste man kunna ta, säger hon med ett leende**”

och mer krävande att styra en förening samtidigt som återväxten till styrelserna är en allt svårare nöt att knäcka för brf:er.

Caroline Silverudd Lundbom säger att hon funderat en hel del på detta. Hon menar att en bostadsrättsförening nog behöver vara av en viss storlek. Utmaningarna för grannföreningen med endast 20 lägenheter är tuffa.

– Sedan behöver man en styrelse med föreningsvana, som vet hur man håller en stämma, att stadgar är till för att följas, är öppen för frågor och vågar ta obekväma beslut.

Man måste också kunna ta att det blåser snålt. Ingen är perfekt och ibland är det omöjligt att förutse händelseförloppet. Inte långt efter att föreningen påbörjat sin noggrant planerade renovering av garaget där man ju bland annat bilar ner betongpelarna, något som verkligen låter högt, slog pandemin till. Och plötsligt skulle många av medlemmarna arbeta hemma.

– Aldrig varit så utskälld som då, men det måste man kunna ta, säger hon med ett leende. ■



Den svenska fabrikanten av spikteglet var borta sedan länge, men de fick hjälp av en firma i Tyskland som efter en modell kunde göra en liten upplaga.

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



**SEHED
TRESSON**

I samarbete med Fasadskolan

Boka

En kostnadsfri genomgång
av er fastighets yttre skick.

fasadskolan.se/boka

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

Enklare att få bygglov

Regeringen föreslår i en lagrådsremiss omfattande förenklingar av reglerna för bygglov. Det ska bli enklare att navigera bland bestämmelserna, tydligare vilka åtgärder som kräver bygglov och lättare att bygga utan onödigt administrativt krångel.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Det har gått nästan femton år sedan den nu gällande plan- och bygglagen började gälla. Genom åren har det gjorts många ändringar och det har införts undantag från lovplikten och undantag från undantag. Sammantaget har regelverket blivit svårt att överblicka, förstå och tillämpa.

De nya reglerna innebär förenklingar i kravet på bygglov och en utökning av åtgärder som får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser, för att fastighetsägare ska få större frihet att själva bestämma över hur deras fastigheter ska utvecklas. Krav på förprovning ska bara gälla för åtgärder och inom områden där det finns starka och beaktansvärda motstående intressen.

Förslaget till nya regler innebär bland annat följande lättnader i kraven:

- Man kan utan lov bygga en komplementbyggnad på 30 kvm inom detaljplan respektive 50 kvm utanför detaljplan. Lovfria komplementbyggnader ska kunna nyttjas mer flexibelt och av fler än idag med en maximal total area på 45 kvm inom detaljplan, och 65 kvm utanför detaljplan, innan krav på lov inträder. Dessa kvadratmetrar får disponeras fritt.
- Tillbyggnader upp till 30 kvm blir lovfria och får uppföras för alla typer av byggnader, även flerbostadshus och andra byggnader.

- Dagens generella krav på bygglov för fasadändringar på en- och tvåbostadshus tas bort. Det underlättar bland annat installation av solceller.

- Bygglov för inredande av vind till bostad i ett bostadshus får ges även om det strider mot förbud att inreda vind i detaljplan.

- En befintlig byggnad utanför detaljplanelagt område får inredas med en eller flera lokaler (max 50 kvm) utan krav på lov, vilket kan underlätta för företagande på landsbygden.

– När fler åtgärder blir lovbefriade minskar det administrativa krånglet för den som ska bygga. Enskilda behöver inte lämna in handlingar till byggnadsnämnden och invänta lov och startbesked innan bygget kan påbörjas. Det blir dessutom billigare eftersom man slipper betala avgift till byggnadsnämnden, säger infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson på riksdagens hemsida.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2025. ■



Nya effektivare byggavtal

Standardavtalen för byggprojekt, AB 04 och ABT 06, har använts i nästan 20 år. Byggandets Kontraktskommitté (BKK), som förvaltar avtalen, har under de senaste åtta åren arbetat med att analysera branschens behov och utmaningar. De nya avtalen, som nu är ute på remiss, syftar till att tydliggöra ansvarsfördelningen vid projektering, ge bättre riktlinjer för kontroll och kvalitetsarbete samt modernisera både språk och struktur i avtalen.

En av de mest framträdande förändringarna är att ABT byter namn till ABPU, där "PU" står för projekterings- och utförandeentreprenad. Detta ersätter den tidigare beteckningen "T" för totalentreprenad. Dessutom försvinner det etablerade begreppet "ÅTA-arbete", som ersätts med "ändring av entreprenaden", vilket har en något annorlunda innebörd. De nya avtalen får namnen AB 25 och ABPU 25. Vidare införs nya bestämmelser kring risk- och kostnadsfördelning. Bland annat innehåller avtalen mer detaljerade regler för hantering av oförutsedda kostnadsökningar.


En nyhet här är att beställaren ges rätt att avbryta arbetena vid behov för att undvika allvarliga skador eller avtalsbrott. Dessutom kan beställaren ålägga entreprenören att avhjälpa fel, och om det inte sker, låta göra det på entreprenörens bekostnad under pågående entreprenad.

I de nya avtalen har vidare bestämmelserna om skadeståndsansvar uppdaterats. Exempelvis föreslås entreprenörens totala ansvar för skador på annat än entreprenaden begränsas till 30 procent av kontraktssumman, utöver den nu gällande begränsningen om 15 procent per skada. En annan nyhet är att beställaren ges rätt till prisavdrag i

stället för avhjälpande av fel, vilket återspeglar utvecklingen i rättspraxis.

När det gäller tvistelösning förväntas parterna i större utsträckning försöka lösa tvister genom förhandlingar innan rättsliga åtgärder vidtas. En så kallad "tvistetrappa" föreslås. Gränsen för när en tvist ska avgöras genom skiljedom höjs också från 150 till 500 prisbasbelopp.

Ytterligare ett antal förändringar föreslås: "Timpris" och "Digital modell" införs i de nya definitionerna. Digital modell blir även en potentiell del av kontraktspaketet. "Projektplan" införs som ett samlingsbegrepp medan miljö- och kvalitetsplan utgår. Arbetsmiljö och informationshantering ingår i projektplanen. Vite införs i avtalet om inte annat anges i kontraktshandlingarna och uppgår till 0,5 procent av kontraktssumman per påbörjad vecka. Vite kan även avtalas vid överskridande av den tid som bestämts för en viss del av entreprenaden. Rätt till uppsägning har införts; omständigheter som tidigare låg i hävningskatalogen har flyttats. Rätt till hävning vid befarat kontraktsbrott har införts "när det står klart att ett avtalsbrott kommer att inträffa". ■

A man with dark hair and a beard, wearing a dark blue jacket over a white button-down shirt and dark blue jeans, stands in a server room. He is looking directly at the camera with a neutral expression. Behind him is a white server rack with a monitor displaying a blue screen. A red circular logo with the word "RÖR" is visible on the server rack. The room has a concrete floor and a wooden mallet is visible in the bottom left corner.

"Våga göra
om och
göra rätt"

Tänk större och passa på när man ändå gör någonting, det är ordförande Rickard Uddenbergs bestämda råd till dem som funderar på att exempelvis byta ventiler och radiatorer i föreningen. Fega inte ur för det blir inte billigare med tiden. Vi har börjat i rätt ända med en bra, digitaliserad undercentral.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVAT

Från början var vi fega, det var stora kostnader det handlade om och det såg ut att fungera trots att några element i föreningen läckte. Även element slits ned och får rost på insidan. Mitt råd i en sådan situation byt ut alla element och även ventiler. Det är en tidsfråga och det blir billigare än vattenläckor och sådana täcks inte av försäkringen.

–Det var också problem med värmen i hörnlägenheterna i Brf Ekoxen, elementen gick inte i gång efter sommaren och lägenheterna var för kalla. Så vi bytte ventiler och termostater på elementen, stammarnas injusteringsventiler (som reglerar flödet i respektive stam 'upp' i huset) och justerat in stamventilerna (för att alla delar i huset skall ha tillräckliga värmefflöden), berättar Rickard. Nu kan de boende få upp temperaturen till 22 grader i lägenheten. Sist men inte minst har vi också bytt injusteringsventiler på varmvattnet och VVC.

Fastigheten är ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan med totalt 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937. Området Ekhagen och byggnaden är K-märkt.

Vad ska man tänka på om man funderar på att skaffa den här lösningen?

–Om elementen är 50-60 år eller äldre så byter man och installerar ett "koppel". Det gör det lättare att komma åt för eventuella åtgärder framöver. Våga göra förbättringar på dragningar av till exempel rör, stammar och åtgärda det där gamla "lappverket" i ert gamla hus. Det skall stå i 50 år till och är dyrt om det görs enskilt. Gör det i stället "billigt" tillsammans med andra åtgärder. Det är jättejobbigt att fatta beslut om dyra kostnader, men detta är inte er "privata lilla villa". Det är oftast

hus med värden på 200-400 miljoner (en brf med 50-60 lägenheter.) Har du något som inte fungerar, våga göra om och göra rätt. Många gamla hus har fix på fix och till slut fungerar det inte.

Projektet började för cirka fem år sedan och det hela blev klart i januari i år men än kan Rickard inte se någon effekt mer än att medlemmarna är nöjda över att värmen fungerar.

–Spontant har jag fått positiva reaktioner på att det har blivit bättre i de flesta lägenheter. Det beror på justeringen av injusteringsventilerna i källaren. De var gamla och utslitna. Fastigheten är avlång med krokiga rör i olika böjar vilket gör att när ett tryckfall kommer blir det problem i ytterkanterna.

Hela projektet, med projektledning, har uppgått till en kostnad av ungefär 1,5 miljoner kr. Det handlar om byte av 200 radiatorer, ventiler, termostater och 100 injusteringsventiler.

Föreningen har inte tvingats höja avgifterna trots det "stora utbytet" men de har turen att ha ett flertal hyresrätter som de har sålt av under åren. Tre återstår...

–En sak som vi gör för att slippa stora chockhöjningar och som är väldigt viktig när det gäller avgifterna är att alltid höja dem med minst en procent varje år i takt med inflationen, för byggnader har alltid har legat i snitt 3,5-4,5 procent i index under de senaste tio åren. Brf:er som inte ens höjer en procent gör ett allvarligt fel. Det gäller att se till att det funkar i ändarna och finns pengar i kassan. ■



Det som är markerat med grönt är termostaten som reglerar ventilen, beroende på rumstemperaturen. Det gulmarkerade är ventilen som reglerar vattenflödet.



Så underhåller ni gården

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: ADOBESTOCK

Bostadsrättsföreningens utomhusmiljö är viktig både för medlemmarnas trivsel och fastighetens långsiktiga värde. Styrelsen har ett ansvar att planera, genomföra och följa upp underhållsåtgärder.

Behandling och underhåll av utemöbler och trädetaljer

Trädetaljer och utemöbler utsätts för väder och vind året runt, vilket leder till naturligt slitage. För att förlänga livslängden och bibehålla ett fräscht utseende är regelbundet underhåll nödvändigt.

- Rengöring: Ta bort smuts, alger och påväxt med en mild såplösning och en borste. Vid behov kan högtryckstvätt användas, men försiktighet krävs för att undvika skador på träet.
- Behandling: Skydda trädetaljer som pergolor, bänkar och lekredskap genom att behandla dem med träolja, bets eller lack. Valet av behandling beror på träslag och önskat utseende.
- Reparationer: Kontrollera regelbundet för sprickor, lösa skruvar eller andra skador och åtgärda dem i tid.
- Förvaring: Under vintern bör utemöbler förvaras inomhus eller täckas med väderskydd för att förhindra onödigt slitage.



” Investera i hållbara material och lösningar för att minimera framtida underhållskostnader”

Fasadtvätt och algbehandling

Algpåväxt och smuts på fasader kan både påverka byggnadens estetik och i värsta fall orsaka skador.

- Fasadtvätt: Tvätta fasaden regelbundet med anpassade rengöringsmedel och borste eller högtryckstvätt.
- Algbehandling: Om algpåväxt är återkommande kan en förebyggande behandling vara en bra lösning. Det finns långtidsverkande medel som förhindrar ny påväxt.

Takbesiktning och underhåll

Taket är en av fastighetens mest utsatta delar och kräver regelbunden tillsyn.

- Takbesiktning: Låt en professionell takläggare inspektera taket med jämna mellanrum för att upptäcka eventuella skador innan de blir omfattande.

Underhåll: Byt ut skadade takpannor, rensa hängrännor och se över takets tätskikt.

- Takmålning: Om taket börjar se slit ut kan en ommålning både förbättra utseendet och ge ett extra skyddslager.

Viktiga faktorer att tänka på vid utemiljöunderhåll

För att föreningen ska kunna sköta utemiljön på ett effektivt sätt krävs en genomtänkt plan.

- Planering: Upprätta en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över flera år.
- Offerter: Begär in offerter från flera leverantörer för att säkerställa konkurrenskraftiga priser.
- Kommunikation: Informera medlemmarna i god tid om planerade åtgärder och eventuella störningar.
- Långsiktighet: Investera i hållbara material och lösningar för att minimera framtida underhållskostnader.

Underhåll av parkeringsytor, målning och garagetvätt

Föreningens parkeringsytor och garage är det första många besökare och boende ser, vilket gör deras underhåll extra viktigt.

- Parkeringsytor: Håll dem rena och fria från löv, smuts och skräp. Markeringar och linjer bör målas om vid behov för att säkerställa tydliga och säkra parkeringsplatser.
- Garagetvätt: Smuts, oljefläckar och annan beläggning kan med tiden försämra skicket på garageytor. Regelbunden rengöring förlänger livslängden på betonggolv och skapar en trevligare miljö.
- Målning och underhåll: Om föreningen har garageportar eller väggar som behöver ommålning, kan detta vara en kostnadseffektiv åtgärd för att lyfta intrycket.



Skydda trädetaljer som pergolor, bänkar och lekredskap genom att behandla dem med träolja, bets eller lack.

Dörren som sparar energi och ger trygghet.

Sänk uppvärmningskostnaderna med den nya energidörren Daloc Y33U. Med U-värde från 0,76 och högsta lufttäthetsklass (klass 4 enligt SS-EN 12207) håller den håller kylan ute år efter år. Ett perfekt val för bostäder i loftgång och på markplan. Dörren ger inte bara ett trivsammare inomhusklimat, den skyddar även mot brand, buller och inbrott. Dessutom finns den med eller utan fönster och i massor av snygga ytor och kulörer.



Läs mer på daloc.se

DALOC

Doors with purpose.





**Installerat
& Klart**



Byt till energidörrar från Daloc i din BRF.

Vi på Secor är specialister på att installera Dalocs dörrar på ett snabbt och smidigt sätt. Vi hjälper till hela vägen fram till att föreningens nya dörrar sitter på plats. Frågor? Läs mer eller ta kontakt på [secor.se](https://www.secor.se)

SECOR

Att bo i Sydafrika



TEXT & FOTO: ANNIKA GERENDAS

Det doftar tång, bergen sträcker sig mot himlen, det turkosgröna havet mullrar och på den kritvita stranden står flera surfare med sina brädor beredda på att kasta sig ut i de höga vågorna. Sydafrika bjuder på det mesta och är en blandning av södra Europa och "wild Africa". Den vilda naturen, det behagliga klimatet, de vackra vingårdarna, färska skaldjur och fisk gör att allt fler reser hit – en annan anledning är att priserna är hälften av vad de är i Sverige.

Vi skulle aldrig ha samma höga standard som vi har här om vi flyttade tillbaka till Sverige, säger Gunnar Hagelberg, fastighetsmäklare på Reimaxliving i Kapstaden sedan 1998.

Här finns bostadsrätter men det är framför allt fastigheter och ägarlägenheter med lagfart som gäller. Åger du din lägenhet betalar du en avgift till föreningen för säkerhet, reparation och underhåll samt en fastighetsskatt till kommunen för vatten och sophämtning.

–Här gäller "quality of life" och sedan de ekonomiska sanktionerna mot Sydafrika upphävdes 1993 har det blivit otroligt populärt att resa hit. Närmare 45 000 svenskar besöker landet varje år. Du kan besöka Sydafrika upp till 90 dagar på turistvisum som du får i passkontrollen. Om du som svensk vill flytta hit, krävs tillfälligt uppehållsvisum som ger innehavaren rätt att bo och arbeta i landet i mellan tre månader och fem år.

–Vill du stanna längre, till exempel om du är pensionär, krävs det att du har bevis på tillräcklig inkomst, eller att du vill investera i något eller att du har en speciell kompetens/skicklighet som efterfrågas.

Gunnar, hans fru Jytte och son med familj bor i Hout Bay längs kusten mot Kapstaden. Gunnar tycker att priserna på bostäder är relativt stabila och de går i sjuårscykler. De umgås en

hel del med skandinaver. Nordichouse är en förening som driver skandinaviskt nätverkande. Dessutom finns ”svenskar i Cape Town”, ”Svenskar i Sydafrika” och ”Swedish society” på Facebook. Runt Kapstaden bor det cirka 1 200 svenskar.

Det mörka molnet på den annars soliga himlen är väl ändå den höga kriminaliteten?

–Visst, men jag anser den är kraftigt överdriven. Våldsbrotten är inte några sprängningar utan det handlar om våld mellan gäng i förstäderna.

Finns det något du saknar från Sverige?

–Ja, kanske vissa maträtter som exempelvis bruna bönor, avslutar Gunnar och ler.

Det är litet, det är vackert och det är lugnt. Det är Scarborough, en idyllisk kustort vid världens ände. Det är den sydvästligaste orten i Afrika, endast några kilometer från Godahoppsudden och 40 minuter med bil till Kapstaden.

Husen ligger som på ett pärlband uppåt bergen, alla med utsikt över havet. Vi bodde i ett ”glashus” den här gången och vaknade till en levande tavla när solen steg upp, huset var rena ljusterapin. Med bilen längs kusten, via Fish Hoek, når du det trendiga Kalk Bay, en mindre stad kantad av restauranger, mysiga frukostställen, läckra inredningsbutiker och

”Cuba baren” med sin hippa inredning.

Mängder av vingårdar som exempelvis Cape Point Winery och Beau Constantia för att nämna några samt vindistrikt såsom Stellenbosch och Franschhoek, det finns hur många som helst. De bjuder på utmärkta viner vitt, rött och rosé och det är inte konstigt att svenska Systembolaget köper in mest vin från detta land. Under smuttandet på vinerna berättar en anställd om vinets karaktär, druva, och jordmån. Gemensamt för alla vingårdar är den vackra, frodiga och blomstrande naturen ofta i kombination med vatten, en fontän eller en liten bäck omgiven av stora rosa och turkosa hortensior.

För den som inte gillar vin finns andra saker att göra. Varför inte gå uppför Taffelberget – ett av världens sju underverk och med en höjd på över tusen meter. Eller besöka Boulders Beach, strax utanför Kapstaden där det lever en koloni med vilda afrikanska pingviner. De knähöga raringarna hotas dock av utrotning och genom att hälsa på dem är du med och bidrar till deras överlevnad.

Sex ostron och ett glas champagne -



Ostron och champagne till ett minst sagt överkomligt pris. En bit under 100-lappen.

låter det dyrt? Det kostar dryga 90 kr. Att hyra bil är en annan överraskning – en Renault med försäkring går loss på 3 000 kr för 18 dagar, det är var det kostar ett par dagar i Sverige men håll dig på rätt sida – här är det vänstertrafik som gäller. ■



Fastighetsmäklaren Gunnar Hagelberg på Reimaxliving har bott i Kapstaden i närmare 30 år tillsammans med danska fru Jytte. ”Det är bara bruna bönor jag saknar från Sverige”.



En trädgård
ökar trivseln
i föreningen



Bostadsrättsföreningens trädgård ska vara både estetiskt tilltalande och funktionell – en plats där medlemmarna vill vistas. Och den behöver omsorg för att må bra.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVAT

Det säger Marie Lindfors, trädgårdsdesigner från Saltsjöbaden. Hon jobbar ofta med brf-föreningar och anser att en doftande, vacker, prunkande och välskött trädgård kan vara en avgörande faktor för spekulanter vid en bostadsförsäljning.

Gruset knastrar under fötterna, solen tittar fram bakom molnen och våren närmar sig. Redan täcks marken av vita snödroppar. Men än dröjer det innan den gula tussilagon skjuter upp ur jorden som små solar. Under mars börjar Marie Lindfors få ett och annat samtal från styrelsemedlemmar som vill ha hjälp med föreningens trädgård.

Hur bör man tänka och agera för att få en trivsamt trädgård i en brf-förening? Vilka grundförutsättningar bör finnas?

– Börja med att se över utformningen. Finns det en gemensam uteplats, lektyta, rabatter, plats för förvaring av trädgårdsredskap? Finns det träd som ger skugga? Ligger trädgården i sol eller skugga?

– Om man exempelvis vill plantera ett träd bör man tänka på dess framtida storlek och hur det påverkar omgivningen när det är fullvuxet, förklarar Marie.

Många boende kanske är engagerade och önskemålen är många. Den prunkande trädgården ska samsas med en lekplats. Hur ska man tänka?

– När många boende har idéer och önskemål är det viktigt att skapa en tydlig struktur för hur beslut fattas. Ett bra första steg är att låta alla lämna in sina förslag och sedan gå igenom dem gemensamt. Att anlita en trädgårdsdesigner kan vara en bra investering för att

”

En välplanerad och omskött trädgård blir en naturlig samlingsplats”

få en helhetslösning som tar hänsyn till både trädgårdens förutsättningar och föreningens behov.

Maries mobil ringer, hon stämmer möte med en styrelse som vill ha hjälp med att anlägga sin trädgård.

Hur arbetar du med styrelsen eller finns det ofta en trädgårdsgrupp?

– När jag anlitas börjar jag vanligtvis med en konsultation där trädgårdsgruppen eller styrelsens representant deltar. Vi går igenom nuläget, listar behov och skapar en handlingsplan. Denna plan, tillsammans med medlemmarnas önskemål och föreningens budget, ligger sedan till grund för den nya utformningen.

Vem vattnar och tar hand om trädgården i en förening så att inte allt vissnar?

– Det bästa är att installera ett automatiskt bevattningssystem, då man annars riskerar att växterna inte får den vattenmängd de behöver. En ansvarig person bör utses för att sköta systemet och se till att det stängs av inför vintern.



Körsbärsträden blommar, om man vill plantera ett träd tänk på dess framtida storlek, säger Marie Lindfors.

Tror du att en fin trädgård ger ett mervärde vid en eventuell bostadsförsäljning?

– Absolut! En välplanerad och omskött trädgård skapar en attraktiv miljö och blir en naturlig samlingsplats under en stor del av året. Det bidrar till en känsla av trivsel, vilket kan vara en avgörande faktor för spekulanter vid en försäljning.

Finns det några ”säkra” blommor, buskar eller perenner som man bör satsa på?

– Vid val av växter bör man tänka på ljusförhållanden, höjd, blomningstid, doft och färgskiftningar under året.

För skuggiga lägen: Hortensia, Rhododendron, Buxbom, Fläder, Lagerhägg, Rysk kornell.

Perenner: Funkia, Lungört, Murgröna, Höstsilverax, Stormhatt, Flocknäva, Akleja.

För soliga lägen: Perukbuske, Körsbärskornell, Syren, Vingad benved (vacker höstfärg).

Perenner: Lavendel, Salvia, Lammörön, Anisisop, Höstanemon samt prydnadsgräs.

Dina fem bästa tips för att lyckas få en levande, trivsamt och doftande innergård?

1. Använd bra jord för att ge växterna bästa möjliga start.
2. Vattna regelbundet, särskilt under etableringsfasen.
3. Satsa på växter som passar platsens förutsättningar.
4. Plantera i större grupper av samma sort om du är osäker – det skapar en harmonisk och enhetlig känsla.
5. Komplettera med belysning för att lyfta fram trädgården även kvällstid. ■



Vid val av träd eller växter tänk bland annat på ljusförhållanden, blomningstid och doft.

Likhetsprincipen - vad är det?

När man bor i bostadsrättsförening delar man ansvar och skyldigheter med alla medlemmar i föreningen. För att samtliga boende ska trivas och ingen ska känna sig otillbörligt behandlad är det viktigt att samma regler gäller för alla medlemmar. Idén om "lika för alla" är något som finns djupt rotat i den svenska folksjälen.

I en bostadsrättsförening tar sig detta uttryck i den så kallade likhetsprincipen. Detta är en juridiskt tillämpbar princip som gäller för att hindra maktmissbruk inom en förening. Kunskapen om vad likhetsprincipen egentligen betyder är ofta begränsad hos många föreningsstyrelser och dess medlemmar vilket kan leda till misstag och onödiga konflikter.

Denna fråga aktualiserades inte i en förening där jag är revisor i utan i en förening där en god vän till mig bor. Det är en väldigt fin, stor och stabil förening där garageplatserna vållat osämja. Föreningen har ett stort antal garageplatser men dessa räcker enbart till ungefär en tredjedel av medlemmarna. Det finns ett kösystem så vad är då problemet?

Jo, hyran för garageplatserna är bara cirka 30% av vad det kostar att hyra en garageplats i området. Hyran är i nivå med vad boendeparkering på gatan kostar. Eftersom det är en stor förening så går medlemmarna miste om miljonbelopp per år på att inte ta ut marknadsmässig garagehyra. Det vore i sig inga problem om alla medlemmar fick tillgång till en garageplats; men nu får bara en tredjedel av medlemmarna denna förmån. Hade föreningen tagit ut marknadsmässig garagehyra hade årsavgiften på lägenheterna för alla medlemmar kunnat sänkas; nu kommer garagesubventionen endast en minoritet av medlemmarna till godo. Detta strider såklart mot likhetsprincipen men styrelsen i den aktuella föreningen vägrar

ta upp motioner från medlemmar i avgiftsfrågor som enligt stadgarna skall behandlas av styrelsen, inte av årsstämman. Medlemmarna i föreningen får ett värde på sina bostadsrätter som är lägre än vad det hade behövt vara med lägre årsavgifter och utan garagesubventioner till ett fåtal. Detta är såklart inte OK. Styrelsen i den aktuella föreningen – där såklart alla i styrelsen sett till att ha garageplatser ser inte till alla medlemmars intresse.

Vad göra?

För medlemmarna: Avsätt styrelsen och inför marknadshyror på garageplatserna och sänk årsavgifterna.
För styrelsen: "Gå i fängelse utan att passera gå" (Monopol). Nja fullt så allvarligt kanske det inte är men om en styrelse tillskansat sig ekonomiska fördelar som inte alla medlemmar har finns risk för att de blir förmånsbeskattade för den ekonomiska fördel de haft, de kan bli upptaxerade fem år tillbaka. Tråkigt nog skulle detta även drabba föreningen som får betala arbetsgivaravgifter på denna förmån fem år tillbaka. Plus eventuellt skattetillegg.

Att tänka på

Behandla alla medlemmar lika. Har inte alla medlemmar samma rättigheter, möjligheter etcetera, så ta marknadsmässigt betalt för den förmån som inte alla har. Då blir det rättvist och bättre sämja i föreningen.

Johan Isbrand
Auktoriserad revisor
GO Revision & Consulting
www.lr-revision.se



Alltid senaste nytt från brf-världen



Nyheter



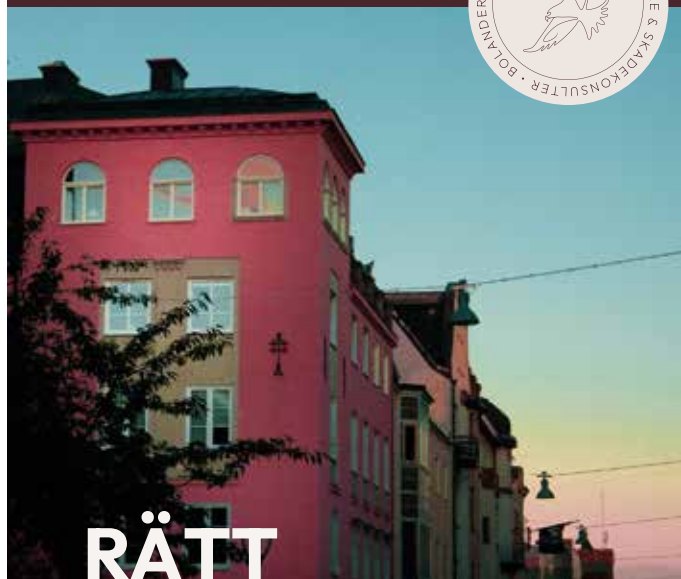
Debatter



Temakvällar

Borätt forum Play på YouTube

Bolander & Co



RÄTT

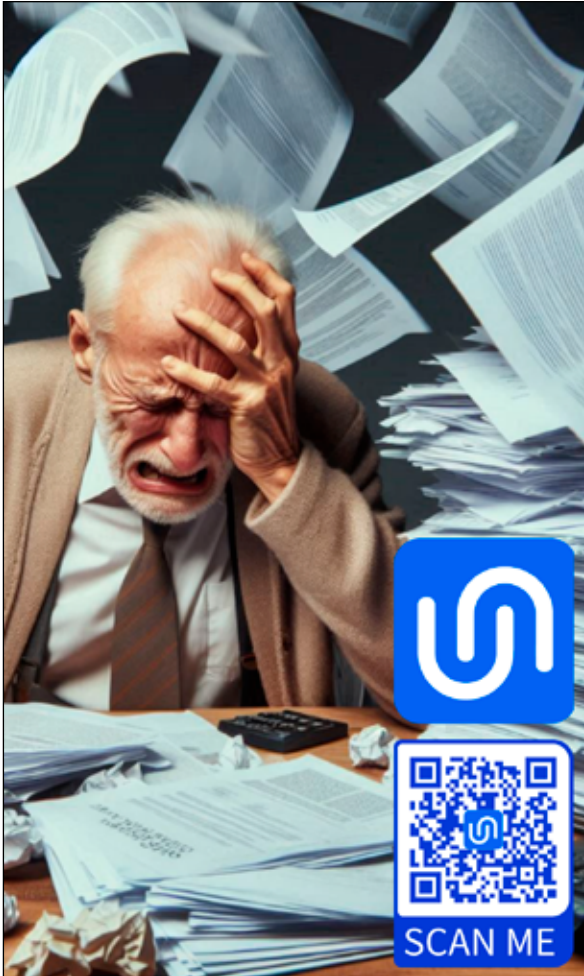
FÖRSÄKRAD?

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

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

Hos oss ingår alltid kostnadsfri rådgivning.

www.bolander.se
brf@bolander.se
018-56 71 00



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 för att boka ett kort möte där vi berättar mer och visar hur enkelt ni kan komma igång.

Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

info@olofssonsmaleri.se
www.olofssonsmaleri.se

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



olofssons
MÅLERI

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.



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



Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



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



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



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



Miele Professional erbjuder marknaden mest hållbara tvättutrustning. Maximal driftsäkerhet och en uppskattad användarvänlighet.

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 självriskkonto! Maila oss på info@brandkontoret.se eller ring 08 545 286 00.



Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE
OCH SKADEKONSULTER

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



GR
AVLOPPSRENSNING

Boräts forums medlemmar får 1 rörinspektion (max 2 tim) i samband med en stamspolning/underhållspolning. Tel: 08-795 7510
E-post: 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 0771-786 746
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.



Checkit Health Care
Hjärt-lungräddning.se

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

Frågor och svar

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

FRÅGA: Kan vi 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 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 en hyreslokal i gatuplan som en intressent vill köpa i stället för att hyra. Är det möjligt att genomföra något sådant och vilka villkor måste tillgodoses?

Svar: I förening finns det ett visst antal lokaler. När det gäller hyreslokaler så är ytan föreningens. Om föreningen någon gång skulle vilja använda ytan för eget bruk, tex göra om till cykelrum, så har föreningen rätt att säga upp hyresgästen för att använda ytan för eget bruk. Om en yta ändras från hyreslokal till br-lokal, så försvinner den möjligheten. Vår bedömning är att upplåta en befintlig hyreslokal till br-lokal rör sig om en väsentlig förändring och att det därmed kräver stämmobeslut. Ni behöver även ta fram andelstal, årsavgift, insats och upplåtelseavgift för objektet innan försäljning och upplåtelse genomförs.

/Veronica Karlén Borätt forum Juridik

FRÅGA: Vi i styrelsen har en fråga angående två före detta medlemmar som inte har gjort en adressändring när de sålt sina lägenheter och flyttat härifrån. En sålde sin lägenhet i december 2023 och den andra sålde ännu tidigare och har även ett företag som han inte har gjort en adressändring på. Min fråga är om styrelsen kan göra något så de inte är skrivna i vår förening.

Svar: Det finns egentligen inte något som ni i styrelsen kan göra i denna fråga mer än att ni kan uppmana nuvarande bostadsrättsinnehavare till de berörda bostäderna att gå in på Skatteverket och anmäla detta.

/Therese Sandström Borätt forum Juridik

FRÅGA: Vi i styrelsen undrar vad som krävs av oss ang. elanläggningsansvaret som föreningen har. Föreningen ska ha rutiner för kontroll av anläggningen och som skall dokumenteras. Innebär det att en behörig elbesiktningsman skall göra besiktning på föreningens anläggning samt att vi får skriftligt besiktningsutlåtande? Och i så fall hur ofta ska anläggningen besiktas?

Svar: Enligt de nya föreskrifterna från Elsäkerhetsverket ELSÄK FS2022:3 (som gäller sedan slutet av 2022) ska ni ha en dokumenterad kontrollrutin för elanläggningen. Av den ska framgå vilka kontroller som ska göras och hur ofta de ska göras. Det ska också framgå vilken typ av kompetens som krävs för de olika kontrollerna. Om detta inte framgår av er kontrollrutin så bör rutinen uppdateras för att följa de nya reglerna.

/Urban Bladin Borätt forum Teknik

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning

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

Tullinge el

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

Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsultträtt och fastighetsrätt.

Ecoclimate

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

Bolander & Co

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

Olofssons måleri

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

Presto

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

Frakka

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

CC Plåt

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

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!

Brandkontoret

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Every AB

VERY AB erbjuder 15% rabatt på beställning av en fastighets besiktning.

Vattenfall InCharge AB

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

Storholmen projekt

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Checkit Health Care

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

Sehedresson

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.

Andrés Måleri

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

Röranalyt

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

Ekerö Bygg

Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

Vad vet du om juridiken i en brf?



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

Fråga 1

Vad är ett viktigt steg att ta innan en upphandling genomförs i en bostadsrättsförening?

- A. Att ta fram en budget för upphandlingen.
- B. Att definiera föreningens behov och mål.
- C. Att hitta lägsta pris på marknaden.

Fråga 2

Vilken av följande åtgärder kräver alltid beslut från en bostadsrättsförenings stämma?

- A. Upphandling och byggnation av nya balkonger.
- B. Upphandling av städning av gemensamma utrymmen.
- C. Upphandling av elnätsföretag för föreningens elförbrukning.

Fråga 3

Vad kan bli konsekvenserna om styrelsen utför arbete som egentligen kräver stämmobeslut?

- A. Stämman kan besluta om att styrelsen inte får ansvarsfrihet.
- B. Styrelsen får automatiskt rätt att fatta beslut utan stämmans godkännande.
- C. Styrelsen kan fortsätta arbeta utan att informera stämman.

Fråga 4

Om snö och is rasar ner från taket – vem bär ansvaret?

- A. Den som får snön och isen på sig.
- B. Fastighetsägaren.
- C. Ingen.

Fråga 5

Om en trappa i trapphuset är trasig och person skadar sig i föreningens fastighet – vem bär ansvaret?

- A. Den bostadsrättshavare som personen som skadar sig tillhör eller besöker.
- B. Personen som skadar sig, den borde varit uppmärksam på att trappan är trasig.
- C. Fastighetsägaren.

Fråga 6

Vilken av följande åtgärder kräver inte beslut från bostadsrättsförenings stämma?

- A. Göra om en hyreslokal till bostadsrätt.
- B. Göra om en bostadshyreslägenhet till bostadsrätt.
- C. Slå ihop två bostadsrätter till en.

Fråga 7

Vad krävs enligt lag innan en bostadsrättsförening kan påbörja en större renovering eller ombyggnation av fastigheten?

- A. Att alla medlemmar måste godkänna projektet på en årsstämma.
- B. Att styrelsen måste ansöka om bygglov om renoveringen påverkar byggnadens yttre eller struktur.
- C. Att endast styrelsen måste fatta beslut om renoveringen utan ytterligare godkännande.

BORÄTT
forum



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

Att tänka på vid val av försäkringsbolag

Det här med att välja försäkringsbolag är verkligen inte lätt! Priset är ju en sak, men hur vet man vilka som är bäst när det gäller? Vi tar tacksamt emot tips på vad man ska tänka på – finns det viktiga skillnader mellan bolagen när det gäller villkor eller skadereglering?

Att upphandla försäkring och jämföra försäkringsbolagens erbjudanden är inte okomplicerat, helt klart. Det finns en rad jämförelsepunkter, utöver offererad premie, som är väsentliga. En av dessa är vilken självrisk som gäller vid de vanligaste vattenskadorna. Vattenskador är den mest frekventa skadetyper som drabbar en bostadsrättsförening. Därför har det stor ekonomisk betydelse vilka självrisker som tillämpas. Många bolag har en högre grundsjälvrisk vid vattenskador än vad som gäller för försäkringen i övrigt. Utöver detta har alla bolag en extra självrisk vid vissa typer av vattenskador, nämligen sådana som beror på åldersförändringar i rör eller andra installationer eller då skadeorsaken är brister i våtrumsbeklädnaden. Den extra självriskens storlek varierar dock mellan bolagen och framgår aldrig av offertbrev eller försäkringsbrev, utan detta måste man kolla i bolagets försäkringsvillkor.

Det finns också skillnader mellan försäkringsbolagen i tillämpningen av Bostadsrättslagen. De senaste åren har det kommit en rad principiella domar som har gjort att försäkringsbolagen har en samsyn på hur lagen ska tolkas i olika skadesituationer, vilket är bra för alla parter. På ett område avviker dock ett av de större försäkringsbolagen, nämligen när det gäller begreppet ”vattenledningsskada”. Som ni säkert vet gäller andra förutsättningar när det gäller reparation p g a brand- eller vattenledningsskada, där föreningen i de flesta fall har hela reparationsansvaret, även beträffande skador på lägenhetens ytskikt och fasta inredning. Bostadsrättshavaren har alltså inte sitt normala reparationsansvar om det handlar om en vattenledningsskada som han själv inte förorsakat. Konsekvensen av detta blir också att bostadsrättsförsäkringen inte gäller i dessa fall, utan hela skadan ska ersättas genom föreningens fastighetsförsäkring och kostnader för självrisk och åldersavdrag stannar

på föreningen. Efter en dom i Högsta Domstolen slogs det fast att ”vattenledningsskada” endast handlar om skador från trycksatta tappvattenledningar, inte avloppsledningar och inte värmeledningar. Min egen uppfattning, liksom övriga branschens, är att begreppet ”vattenledningsskada” även förutsätter en skada på vattenledningen, d v s ett läckage. Men det aktuella bolaget är av en annan uppfattning och anser att det räcker att vattnet härrör från tappvattenledningen. Således reglerar man t.ex. skador där vattnet från en trycksatt vattenledning rinner ut på golvet i ett badrum och ner genom en otäthet i golvmattan som en ”vattenledningsskada”, vilket gör att endast fastighetsförsäkringen blir tillämplig och föreningen drabbas av självriskkostnaden samt alla åldersavdrag som gjorts för ytskikten i badrummet. Övriga bolag i branschen anser att en dylik skada inte är en vattenledningsskada, utan en skada som beror på en brist i våtrumsbeklädnaden. Då har medlemmen ett underhållsansvar för sina skador och bostadsrättsförsäkringen är tillämplig och kostnadsfördelningen mellan förening och medlem blir en helt annan.

Det finns flera skillnader i bolagens försäkringsvillkor som man som lekman har svårt att överblicka. Mitt råd till föreningen är att ta hjälp av en försäkringsförmedlare med särskild kompetens för bostadsrättsföreningar för att göra en komplett och opartisk jämförelse av bolagens erbjudanden. Även om det kan komma enskilda erbjudanden om fördelaktiga försäkringar via till exempel föreningens förvaltare så kan det vara värt att med hjälp av en förmedlare konkurrensutsätta den genom att inhämta offerter från övriga försäkringsbolag. Därigenom får man inte bara en prisjämförelse, utan även en granskning av försäkringsomfattningen och styrelsen får därigenom bästa möjliga förutsättningar att göra ett välgrundat val av försäkring för föreningen. ■

Högre kostnader – 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.

Ecoclime 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.



ecoclime
ecoclime.se



Evenemangskalender VÅREN 2025

APRIL

📍 UMEÅ - 3/4

VÄLKOMMEN TILL STYRELSEKVÄLL MED BORÄTT FORUM OCH SEB I UMEÅ DEN 3 APRIL - ANMÄL DIG REDAN NU!

📍 STOCKHOLM - 8/4

VÄLKOMMEN TILL BORÄTT FORUMS TEMAKVÄLL OM TRYGGHET, SÄKERHET OCH ANSVAR DEN 8 APRIL.

📍 LINKÖPING - 10/4

VÄLKOMMEN TILL BORÄTT FORUMS TEMAKVÄLL OM TRYGGHET, SÄKERHET OCH ANSVAR DEN 8 APRIL.

📍 DIGITALT - 22/4

ELBILSLADDNING I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER - FRÅGESTUND MED ANEO DEN 22 APRIL KLOCKAN 17.30

MAJ

📍 MALMÖ - 7/5

VÄLKOMMEN TILL STYRELSEKVÄLL MED BORÄTT FORUM OCH SEB I MALMÖ DEN 7 MAJ - ANMÄL DIG REDAN NU!

📍 DIGITALT - 15/5

VÄRLDENS MEST EFFEKTIVA ÅTERVINNING AV VÄRME I SPILLVATTEN - FRÅGESTUND MED ECOCLIME DEN 15 MAJ KL. 17.00

BORÄTT forum

 Anmäl dig till våra evenemang här!



Borätt forum - där de som vill veta möter de som vet

Borätt forum är ett fristående mediahus som arbetar för alla Sveriges närmare 30 000 bostadsrättsföreningar. Det betyder att vi inte har någon koppling till de stora bostadsrättsorganisationerna utan har full journalistisk frihet. Vårt fokus ligger helt och hållet på era behov och utmaningar. Vi vill stödja och inspirera Sveriges brf-styrelser och bidra till att underlätta ert viktiga arbete.

Bli medlem hos oss så får du inte bara tidningen Borätt utan även tillgång till en mängd information

Alla våra nummer av tidningen, ett arkiv på flera tusen artiklar, svar på över femhundra frågor som ställts till oss på Borätt forum de senaste 10 åren - och mer därtill. Med vårt nya medlemserbjudande Premium plus får du även obegränsat med rådgivning från våra expertkollegor inom juridik, ekonomi och energi & teknik.

Följ oss också www.borattforum.se och vår YouTubekanal Borätt forum play

Dagliga nyheter, reportage, debatter inifrån brf-världen. På YouTube finns över 500 videos med matnyttigheter och inspiration.

Prenumerera på vårt nyhetsbrev

Har du ont om tid kan du enkelt få koll på vad som händer i brf-världen genom att prenumerera på vårt nyhetsbrev som kommer ut två gånger i veckan.

Gå med i vår Styrelsepanel

Gå med i vår Styrelsepanel och besvara Borätts årliga Styrelsenkät som sedan 2021 tar tempen på brf-Sverige. Den innehåller relevanta och angelägna frågor och är ett oöverträffat sätt för oss att driva frågor och skapa debatt.

Till vår hjälp har vi en rad experter inom juridik, byggprojektering, ekonomi, proptech, styrelsearbete och säkerhet

Men de som verkligen är med och skapar det unika innehållet i Borätt, www.borattforum.se och Borätt forum play är ni - Sveriges 30 000 brf-styrelser. Tips från er har bidragit till att lyfta frågor om byggfusk, saltade räkningar, konstiga avtal och så mycket annat.

Tipsa oss på redaktionen

Ni kan vara anonyma om ni vill. Viktigast är att vi får upp era frågor och utmaningar i den offentliga debatten. Ut i brf-Sverige, till makthavare, övriga medier och samhället i stort.

BORÄTT
forum

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

BELFOR 

020-100 140 • www.belfor.se



 **TUBUS SYSTEM**
Pipes Reborn.



100.000
RENOVERADE
LÄGENHETER

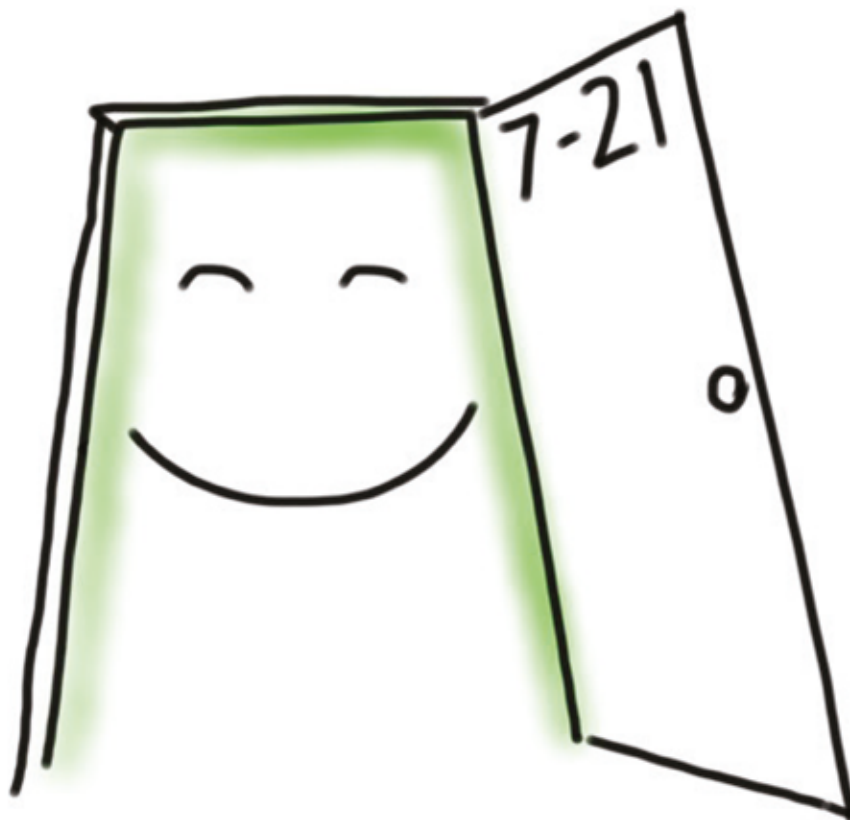
relining sedan
1998

**RENOVERA
AVLOPPET I TID**

vår erfarenhet skapar trygghet



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 | info@storholmen.se | 08-520 252 00



KRISTINA EKLUND

Kommunikatör på Project Playground

KRÖNIKA

Den meningsfulla fritiden – en grund för trygghet och välbefinnande

Alla barn ska få växa upp med en tro på framtiden och att det finns möjligheter att påverka sitt liv i en positiv riktning. Att skapa trygga och stödjande miljöer för barn och unga är avgörande för deras sociala, emotionella, fysiska och intellektuella utveckling. Hur kan vi tillsammans skapa utrymme för denna viktiga utveckling?

Ett av sätten att nå dit är genom lek.

Vi på Project Playground tar leken på största möjliga allvar och ger barn och ungdomar i socioekonomiskt utsatta områden en möjlighet till meningsfull fritid, där leken spelar en central roll. Genom våra program får de tillgång till trygga, kreativa miljöer där de kan växa och utvecklas.

Vi gör det i Sverige. Vi gör det i Sydafrika.

– Vad jag skulle ha gjort om jag inte hade haft Project Playground att gå till? Ingenting. Det är jättekul och något jag ser fram emot hela veckan, säger Enya, som går i sjätte klass på Grönkullaskolan i Rissne i Sundbyberg.

Project Playgrounds verksamhet startade 2010 i Sydafrikas kåkstäder, och finns sedan 2016 även i Hallonbergen utanför Sundbyberg.

När skolorna stänger för dagen erbjuder vi barnen och ungdomarna möjligheten att delta i ledarledda och kostnadsfria aktiviteter, både på skolorna i Sverige och på våra egna centers i Sydafrika.

Project Playgrounds vision är en värld där alla unga växer upp med tro på framtiden och möjligheter att förverkliga sina drömmar och mål. Tillsammans med barnen jobbar vi även med barnkonventionen och barnens rättigheter där det står att alla barn har rätt till en meningsfull fritid och rätt till lek.

– I en tid då utanförskap och gängkriminalitet är växande

problem blir Project Playgrounds arbete alltmer avgörande. Genom vårt arbete får barn och unga möjlighet att hitta framtidstro och förstå vikten av att skapa en trygg framtid för sig själva. Det är ett förebyggande arbete som är avgörande för att bryta den negativa utvecklingen, säger Daniela Cassmer, Generalsekreterare på Project Playground.

Och det gör skillnad. Sedan starten för femton år sedan har Project Playground arbetat med över 1,000 barn och ungdomar per år. I slutändan handlar det egentligen inte om hur mycket vi ger. Utan om vad vi får när vi tar tag i alla de utmaningar som finns.

– Project Playground får pengar från privata givare, stiftelser och företagssamarbeten. Det vi skulle vilja är att få till flera företagssamarbeten, säger Carina Juserius verksamhetsområdeschef för Sverige, och menar att det är en gemensam insats som behövs för att lösa den här frågan om fler meningsfulla fritidsaktiviteter för barn och unga.

För när vi investerar i barnens framtid, investerar vi i även i vårt samhälles trygghet och framtidstro. Läs mer om Project Playground och stöd gärna vårt arbete.

Om Project Playground

År 2010 grundade H.K.H. Prinsessan Sofia och Frida Vesterberg Project Playground för att skapa en tryggare och bättre tillvaro för barn och unga. Organisationen har idag verksamhet i Sydafrika och i Sverige. Visionen är en värld där alla barn och unga växer upp med tro på framtiden och möjligheter att förverkliga sina drömmar och mål. Med helhetssyn, genom utbildning, ledarledda aktiviteter och stödjande insatser ger Project Playground barn och ungdomar en meningsfull fritid som skapar framtidstro.

<https://www.project-playground.org/> ■

Miele

Stolt leverantör sedan 1899

Vi vet precis hur tvättstugan ska utrustas optimalt, med **användarvänliga**,
snabba och **driftsäkra** produkter med **bra driftsekonomi**.

Mer om Miele Professional: www.miele.se/p



since 1899