

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Sönke Leve, miljösamordnare

## Återbruk är fantastiskt!

Välj rätt  
besiktningsman

Nominera Årets  
brf-styrelse



**VALBEREDNINGEN** BRF MÄLARSLINGAN **UNDBIK DYRA BYGGSKADOR**  
ENERGISPARTIPS **BRF-ENS VIKTIGASTE DOKUMENT** NY I STYRELSEN

# Vårkänslor, återbruk och rättvisa avgifter

**T**rots en ovanligt sen vår har många bostadsrättsföreningar redan kommit i gång med vårfixet. I Brf Mälarslingan i Bredäng har gräset klippts, blommor planterats och det har grillats korv i gott sällskap. Området är ett charmigt litet småhusområde som påminner om Svenska hjärtan – fast utan 80-talets gräl. Här bor man i en ombyggd skola från 60-talet, med ljusa lägenheter, tre meter i takhöjd och stora fönster som släpper in vårsolen.

Samtidigt pratas det mycket om återbruk. Vi sorterar hemma, lämnar in kläder och fyndar second hand. Men när det kommer till byggmaterial går det betydligt trögare. Bygg- och rivningsbranschen står för hela 13,6 miljoner ton avfall varje år – men återbruket är fortfarande knappt mätbart, enligt Boverket. Ett företag som tagit frågan på allvar är Fabege. Med sin återbrukshubb visar de hur man kan ge byggmaterial nytt liv – och samtidigt skapa en mer hållbar affärsmodell. När kunderna får se det i praktiken, väcks också intresset.

Och det är inte bara fastighetsbolag som tänker i nya banor. Även unga konsumenter vill handla smartare och mer hållbart. “Jag gör nytta och kan vara unik”, säger många enligt Dianna Hylan på Stockholms Stadsmission. Deras butik på Hagagatan är ett Eldorado för skivnördar och retroälskare. Här finns färgglada 60-talsklänningar, slitna jeansjackor – och en riktig raritet innan den blev såld: Marie Fredrikssons klänning från prinsessan Madeleines bröllop, som auktioneras ut för 50 000 kronor.

Men våren handlar inte bara om blommor och återbruk – det handlar också om rättvisa. Efter flera års kamp har Brf Smyrna vunnit sin tvist mot Statens fastighetsverk. Avgälden skulle tredubblas, men i stället sänks den nu med 45 procent. En viktig seger, både för föreningen och för andra i samma situation. Brf Liljeholmsberget och Brf Masthugget i Göteborg är bara två av flera föreningar som också drabbats av kraftiga höjningar.

Frågan är fortfarande aktuell: Hur ska man egentligen värdera mark? För utan huset – vad är markens värd?



ANNIKA GERENDAS  
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

## VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill ni veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er. Tipsa oss på 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 3- 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  
Lotta Ahlvar

### ANNONSBOKNING

Elisabeth Dansk

### LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

### TRYCK

STIBO AB

### ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

### SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

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

# Ert boende, vår expertis.

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

Vi hjälper er med:

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



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

**SEB**

## Aneo erbjuder bekymmersfri elbilsaddning för er bostadsrättsförening!



Scanna koden för att få en kostnadsfri offert

Kontakta oss gärna för att höra mer!  
E-post: [kontakt@aneomobility.com](mailto:kontakt@aneomobility.com)  
Telefon: 08 527 003 50  
[www.aneomobility.com/se](http://www.aneomobility.com/se)

### ✓ Flexibla lösningar

Välj mellan spotpris med smart styrning till dygnets billigaste timmar – eller fast elpris för ökad förutsägbarhet. Allt hanteras enkelt i vår app Min Laddare, där ni även ser förbrukning, laddning och fakturor.

### 🔧 Administrationsfritt

Elbilsaddningen blir helt fri från administration för styrelsen. Vi tar hand om allt – från fakturering och debitering till underhåll och kundsupport. Ni slipper krångel, mejl och påminnelser – vi ser till att det bara fungerar.

### 🔒 Teknisk trygghet

Vi optimerar er laddanläggning och säkerställer trygg och säker laddning – varje dag. Med marknadens ledande driftövervakning identifierar och åtgärdar vi eventuella fel, ofta innan de hinner påverka användarna.

**ANEO**

# Nya lagar om sopsortering!

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

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

 **SopHia**  
Miljösystem  
STOCKHOLM - GÖTEBORG - MALMÖ



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

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

# INNEHÅLL 3/2025



12/ Fem snabba med Anders Sjelvgren, GD Boverket

## EKONOMI

---

14/ Arturo Arques: valberedningens arbete är centralt

16/ Engström & Hellman – koll på sopheringen

18/ Pedersen: Häva en entreprenad

20/ Stefan Fölster: Återbruk måste löna sig

## STYRELSE

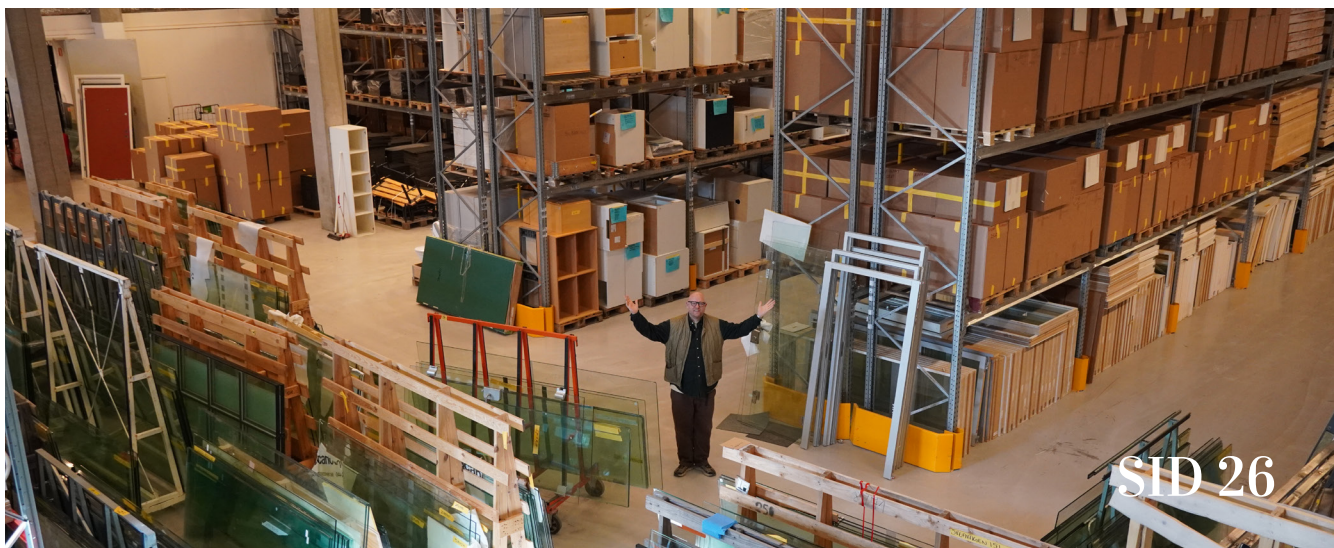
---

22/ Tips till dig som är ny i styrelsen

26/ "Återbruk är fantastiskt"

30/ Nominera Årets brf-styrelse

34/ Brf vann i Högsta domstolen



# INNEHÅLL 3/2025



## TEKNIK

---

- 40/ Håll koll på vattnet
- 42/ Energispartips
- 44/ Anlita en oberoende besiktningsman

## LIVET

---

- 48/ Fynda på Stadsmissionen
- 50/ Brf Mälarslingan – en riktig oas
- 53/ En gård att trivas i

## VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador  
Sanering • Rivning  
Fuktkonsult

**BELFOR** 

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



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

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



## Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

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

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



**BRANDKONTORET**

*Fastighetsförsäkring i Stockholm*  
ETABLERAT 1746



FOTO: ADOBESTOCK

# Brf har ansvar att skyfallsäkra

Risken för skyfall och översvämningar ökar i takt med klimatförändringarna. I en ny vetenskaplig artikel visar forskare från Linköpings universitet hur fastighetsägare kan förebygga översvämningar.

**Många fastighetsägare** tror att det är kommunens ansvar att se till att deras hus inte blir översvämmade vid kraftiga regn. Men Sverige har en officiell klimatanpassningsstrategi som fastslår att ansvaret ligger på fastighetsägaren.

Universitetslektor Sofie Storbjörk vid Tema Miljöförändring vid Linköpings universitet framhåller att det finns mycket att göra utan att man behöver bygga om. Forskarna har inspekterat 604 byggnader

för att hitta svagheter i konstruktionen. Det visade det sig att en tredjedel hade öppningar precis i marknivå och att upp till hälften av de inspekterade byggnaderna riskerade att få in avloppsvatten i källaren eftersom det saknades backventiler. Många hade också öppna hål eller sprickor i grunden eller fasaden. Forskarna har funnit att bostadsrättsföreningar kraftigt underskattar risken att drabbas av översvämningar och att inte ens de som

drabbats flera gånger har funderat på att jobba förebyggande. En starkt bidragande orsak är okunskap. Men med ganska enkla åtgärder kan föreningen säkra sin fastighet – exempelvis att installera vattentäta dörrar, installera backventiler, höja trösklar vid entréer, se till att marken lutar bort från byggnaden och minska antalet hårda, asfalterade ytor. ■

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

**SÖDER  
KYL**  
Mycket mer än kyl!

**Electrolux  
PROFESSIONAL**  
AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyl • Reservdelar

## Spara energi!

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

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

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



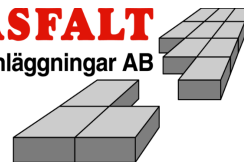
**Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!**

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

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

**GW ASFALT**

Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30

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

**GAFS**

**ID06**

**AAA**  
Högsta kreditvärdighet  
© oktober 2019

**BYGGMASTARBIFORSKNING**  
**BF**

**B**  
BYGGGÄLLNÄT

# Nya regler för uppsägning av bundna lån

Den första juli införs nya regler för hur ränteskillnadsersättningen till långivaren beräknas när ett bundet bolån sägs upp i förtid. De nya reglerna innebär att ränteskillnadsersättningen inte längre baseras på den bundna räntan just du betalar enligt avtalet utan på swapräntan – marknadsräntan – vid tidpunkten för när du tog lånet. Något som innebär att kostnaden i de allra flesta fall kommer att sänkas för låntagaren jämfört med dagens regler.

Enkelt uttryckt kan man säga att swapräntan motsvarar bankens faktiska upplåningskostnad, medan din fasta ränta du förhandlat dig till inkluderar ett visst påslag för administration, risk och vinst. De nya reglerna gör att banken inte kan ta ut detta extra pålägg när du av någon anledning vill eller måste säga upp ditt fasta bolån i förtid. Ränteskillnadsersättningen baseras i stället på skillnaden mellan gällande marknadsränta (swapränta) när du tog lånet och marknadsräntan när du säger upp lånet och betalar tillbaka i förtid.



FOTO: ADOBE STOCK

Med de nya reglerna är beräkningen mer rättvis och förutsägbar, vilket innebär att låntagaren sannolikt kommer att betala mindre i ersättning vid förtidsbetalning av sitt lån. Det blir också ett starkt konsumentskydd när beräkningen nu baseras på marknadsräntor, eftersom systemet blir mer transparent och rättvist för låntagare. Banken kan inte längre ta ut ersättning för individuellt satt vinst och riskpremie för en återbetald skuld.

Viktigt att veta: De nya reglerna gäller endast för bolån med bunden ränta som tecknas efter 1 juli 2025. ■

**LGT**  
Vi underhåller ditt VA-system



## 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.

Över 40 års verksamhet  
1983 - 2025

**AAA**  
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade  
ISO 9001 - 14001 - 45001



**STVF**  
SVERIGES ANTIKORROSIONSBEDRIFVINGAR

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

08-37 92 48

info@LGT.se

# Då flyttar vi

**Flytta hemifrån**, flytta ihop, flytta isär och få barn. Det är de demografiska händelser som har störst påverkan på flyttmönstren i Sverige. Och mönstren ser lite olika ut för kvinnor och män. Det visar ny statistik från SCB. När par flyttar ihop är det bara 20 procent som tillsammans flyttar till en ny bostad. Vanligast är att kvinnan flyttar in hos mannen, det sker

i 45 procent av fallen. Det är mindre vanligt att han flyttar in hos henne. När ett förhållande tar slut är det i 60 procent av fallen kvinnan som flyttar ut. Att paret planerar eller väntar sitt första barn är också en anledning att flytta – men att familjen växer ytterligare brukar inte leda till flytt. Källa: SCB. ■



FOTO: ADOBE STOCK



FOTO: PEAB

# Hemnets allt högre priser retar mäklare

Det har blivit riktigt dyrt att annonsera ut sin bostad på Hemnet. Mäklare och bostadssäljare reagerar på att Hemnets senaste annonspaket "Hemnet Max" kan kosta upp till 32 490 kronor, beroende på bostadens värde. Det är 11 000 kr mer än tidigare premiumerbjudande.

**Mäklarna är missnöjda** med att behöva sälja dyrare annonser till sina kunder. Enligt vissa bedömare är den nya prismodellen till för att gynna Hemnet och större mäklarfirmor som får provision för att sälja Max-paketet, medan värdet för kunden är begränsat.

– Det är ett svek mot både konsumenter och mäklare, säger Rickard Engström, forskare vid KTH som

menar att Hemnets agerande kan skada bomarknaden. Kritiken kommer även från större kedjor som Länsförsäkringar, Bjurfors och Skandiamäklarna, som försökt lansera ett billigare alternativ – Boneo – men utan större genomslag.

Agerandet har redan straffat sig. Bolagets aktie har fallit med 15 procent efter årets första kvartalsrapport. Det har också skett en flykt från Hemnet.

Enligt en ny undersökning från SBAB säljs var fjärde bostad utanför Hemnet. Sju av tio mäklare tror dessutom att det kommer att bli än vanligare framöver. Det handlar inte bara om att annonseringen blir för dyr, utan också om att allt fler objekt säljs på en förmarknad – innan de annonseras ut. ■



FOTO: ADORSTOCK

## Vindsutrymmen källa till konflikt

**Är vinden inredningsbar** eller inte? Flera fall har dykt upp där det uppstått tvist kring inredda eller potentiellt inredningsbara vindar i parhus. I många kommuner tillåter inte detaljplanen att ett tredje plan i huset inreds, men ändå har vinden räknats som boyta när huset eller bostadsrätten sålts. En mäklare i Österåker fick en varning efter att ha förespeg-

lat köpare att vindsvåningen var inredningsbar. I ett fall i Älvsjö fick ett par som inrett sovrum på vinden betala tillbaka en del av köpeskillingen till de nya köparna efter att fadäsen upptäckts. Nu har de tidigare ägarna som betalt ersättning till de nya köparna stämt bostadsrättsföreningen, eftersom föreningens interimsstyrelse redan 2018 visste om att hela vinden inte fick inredas. ■

## K3 kan bli lag

**Ett nytt lagförslag** kan göra K3-regelverket obligatoriskt för bostadsrättsföreningar. En av de största nyheterna i K3 är att omfattande underhållsinsatser – exempelvis stambyten eller fasadrenoveringar – nu får bokföras som anläggningstillgångar och skrivas av över flera år. K3 är mer omfattande än det nuvarande K2 och ska ge en mer rättvis och långsiktig bild av föreningens ekonomi. Genom

att sprida kostnaden över en längre period undviks stora engångspåverkaningar på årets resultat, vilket bidrar till en jämnare och mer stabil ekonomisk utveckling i föreningen.

För många föreningar kommer övergången från K2 till K3 att kräva noggranna förberedelser och en djupare förståelse för de nya redovisningskraven. ■





# Du får ett professionellt plåttak med lång hållbarhet

## Vikten av ett tätt tak

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

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

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

## Plåtdetaljer

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



## Hur lägger vi om ditt plåttak?

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

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

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

## Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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

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

**K** | **KOMPETENS**  
PLÅTSLAGERI



David Frykman, VD



Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås  
Tel: 08-649 10 10  
E-post: [info@kplat.se](mailto:info@kplat.se)  
Hemsida: [www.kplat.se](http://www.kplat.se)



# Fem snabba...

Anders Sjelvgren  
generaldirektör  
Boverket



### Vad innebär de nya byggreglerna som träder i kraft i sommar?

Den stora skillnaden är att de tidigare reglerna innehöll mycket allmänna råd som uppfattades som krav. Branschen följde oftast de föreslagna lösningarna och det hämmade utvecklingen av nya lösningar. På det sättet får man ingen diversifiering. De nya reglerna är i stället skrivna för att tydliggöra rollerna mellan byggnadsnämnd och byggherre. Byggnadsnämnden ska inte godkänna de lösningar byggherren valt för byggnaden. I stället ska byggnadsnämnden fokusera på att bedöma om byggherren har tillräcklig kompetens och incitament att genomföra bygget så att resultatet blir ett fungerande hus. När det gäller bostadsrättsbyggande behöver byggnadsnämnden i byggprocessen vara medveten om att konstruktionen av nya bostadsrättsföreningar innebär en ökad risk för att samhällets minimikrav inte är uppfyllda, eftersom byggherreansvaret går från exploitören till bostadsrättsköparna.

### Hur får fart på byggandet?

Byggandet har stannat av eftersom det finns ett stort gap mellan människors hushållsekonomi och de ökade byggkostnaderna. De senaste åren har varit tuffa med räntehöjningar, inflation och nu känns framtiden osäker. Det är inga bra förutsättningar för att våga skriva på förhandsavtal för en bostad som ska stå klar om ett par år. Bankerna kräver att en hög andel av lägenheterna i ett projekt ska vara sålda för att ge byggkreditiv och det har visat sig tufft för privatpersoner som gick in före krisen i projekt som blev inflyttningsklara när de ekonomiska förutsättningarna hade ändrats. Vi ser också att hushållen inte tar nästa steg och byter till större. Alla är försiktiga. För att få fart på byggandet behöver man finna andra sätt att skapa trygghet och finansiell stabilitet. Men det är svårt när världsläget är så pass osäkert.

### Hur många nya bostäder behövs egentligen?

Behov och efterfrågan följs inte åt. Under många år har byggandet varit lägre än befolkningstillväxten och på så sätt har en skuld byggts upp. Det skulle behöva byggas drygt 52 000 bostäder per år fram till år 2033. Det är en



Boverkets generaldirektör Anders Sjelvgren utfrågas vid BoPol Live som anordnades i början på året av sajten Bostadspolitik.se

minskning jämfört med vad vi sade för några år sedan. Det beror dels på att så många nya bostadsprojekt startade under de expansiva åren före kostnadskrisen, dels på att befolkningen inte ökar i den takt vi tidigare förutspådde. Migration och barnafödande har minskat. Men eftersom befolkningen blir äldre ökar också antalet ensamhushåll de närmaste 30 åren och behovet av nybyggda bostäder ökar. Att människor lever längre uppväger att det är färre unga som kommer in på bostadsmarknaden. År 2024 färdigställdes knappt 40 000 bostäder och prognosen för 2025 är 33 000. Det betyder att byggandet matchar befolkningsökningen ganska väl. Ett byggande på mer än 32 000 bostäder tar igen lite på det historiska underskottet, medan ett byggande under 32 000 ökar på bostadsskulden. Om byggkonjunkturen inte tar sig och bara 20 000 lägenheter kommer till per år så bygger bostadsskulden upp sig ytterligare.

### Hur ska de svagaste grupperna komma in på bostadsmarknaden?

Det är den svåraste frågan av alla och det är en fråga som vi måste ta oss an utan att fastna i gamla dogmer. Det

finns en stor grupp som har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns tomma hyreslägenheter med för höga hyror. Nu måste vi hitta fler verktyg och skapa områden som är mer blandande, där människor med olika bakgrund och förutsättningar kan mötas i det offentliga rummet. Det är så vi kan skapa ett socialt hållbart samhälle.

### Hur ska en ny bostadspolitik se ut?

Vi behöver utveckla bostadspolitiken. I dag kan vi inte matcha behoven med utbudet. Bristen skapar stora samhällsproblem som vi måste angripa. Det behövs mer politik, Boverkets roll är att peka på problemen men vägvalet, som olika stödformer till byggande eller ökade möjligheter för människor att äga sitt boende är en fråga för politiken. Produktiviteten behöver öka, men de höga kostnaderna för mark gör det svårt att bygga billigt så effektivare byggprocesser är inte enda lösningen på storstädernas problem. ■

# Vikten av en valberedning

Nu befinner vi oss i en period när de allra flesta bostadsrättsföreningar har sina ordinarie föreningsstämmor. På dessa så kallade årsstämmor ska många viktiga beslut fattas. Utöver fastställandet av årets resultat, beslut om ansvarsfrihet och val av ny styrelse är det många andra viktiga beslut som ska fattas. Tyvärr är det många föreningar som inte lägger ner tillräckligt mycket tid för att säkerställa att rätt människor sitter i styrelsen och i valberedningen.

**V**alberedningen ska vara en från styrelsen oberoende grupp av individer på lämpligen två till tre personer som utvärderar styrelsens arbete och ger föreningsstämman förslag på nya styrelseledamöter och suppleanter. Vikten av att rätt människor sitter i valberedningen kan inte nog understrykas.

Tillsammans med föreningens revisorer är valberedningen garanten för att föreningen förvaltas på bästa möjliga sätt. Det är därför av samma vikt att föreningen lägger lika mycket tid och omsorg vid valet av revisorer. Tyvärr ser vi en trend sedan några år tillbaka att auktoriserade revisorer skjuter ut sig från revisionsuppdrag för bostadsrättsföreningar och ersätts av godkända revisorer, en term som snart kommer att försvinna. Orsaken är framför allt den låga ersättningen för att revidera en bostadsrättsförening, enligt revisorerna själva. En godkänd revisor saknar auktorisationen och ofta den bredd av kompetens och erfarenhet som en auktoriserad revisor besitter. Det betyder inte nödvändigtvis att en godkänd revisor är sämre på att revidera en bostadsrättsförening än en auktoriserad revisor. Men själva syftet med auktorisationen är att sätta en kvalitetsstämpel på revisorerna och sätta ett lägsta golv på erfarenhet och kompetens.

**Enligt min uppfattning** beror denna trend med att auktoriserade revisorer tackar nej till att revidera bostadsrättsföreningar också på riskerna förknippade med att granska och revidera en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening har en styrelse som består av lekmän. Risken att revisorn inte får tillgång till all information och att den är rätt och relevant är inte försumbar. Kraven på föreningarna med att rapportera nyckeltal och återspegla föreningens ekonomi har också ökat. Fenomenet med att en majoritet av bostadsrättsföreningarna går med stora systematiska underskott är inte heller oproblematiskt för en revisor.

Enligt bostadsrättslagen är det självkostnadsprincipen som gäller. Något som bevisligen inte påtalas av dagens revisorer. Idag ska dessutom bostadsrättsföreningar som går med underskott förklara hur underskotten ska tas igen i förvaltningsberättelsen. Något som sällan eller aldrig görs.

**Sedan många år tillbaka** har revisionsrapporten standardiserats till den milda grad att det är svårt att skilja mellan revisionsrapporterna för olika föreningar. Den som läser en revisionsrapport noga kan idag konstatera att revisionsrapporten blivit en enda lång friskrivningsklausul för att minimera revisorns ansvar. Ur ett revisionsperspektiv kan jag förstå det. Men ur ett konsumentperspektiv har revisionsrapporten tappat en stor del av sitt värde vilken förmodligen också är förklaringen till varför det är svårt för revisorer att ta betalt för att revidera en bostadsrättsförening.

Konsekvensen blir ett sämre konsumentskydd och en ökad risk för både konsumenter på bostadsrättsmarknaden och kreditgivare. Men det verkar inte vara av något större intresse för landets lagstiftare vilket jag är den förste att beklaga. Värdet av att betygsätta en bostadsrättsförenings ekonomi har aldrig varit större. Men det finns saker du kan göra och det är att använda dig av Swedbanks rapport Checklista – köp av bostadsrätt 2025. I den rapporten finns en metod som du kan använda för att betygsätta en bostadsrättsförenings ekonomi. ■



**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

# Koll på sopsorteringen – gäller även för brf:er

2024 och 2025 skärptes regelverket för hur fastighetsägare, inklusive bostadsrättsföreningar, ska hantera hushållsavfall. Målet är att öka återvinningen och minska mängden restavfall. Men vad innebär det nya regelverket egentligen?

**F**rån och med den 1 januari 2024 tog kommunen över ansvaret för insamling av hushållens förpackningsavfall (papper, plast, metall, glas) från producenterna. Från samma datum blev det även krav på utsortering av matavfall och farligt avfall från hushållsoporna.

Bostadsrättsföreningarna måste numera således tillhandahålla särskilda kärl för matavfall och informera de boende. För att främja en mer hållbar sopsortering ska även förpackningar i plast, metall, papper och glas kunna sorteras i nära anslutning till fastigheten. Från årsskiftet skärptes kraven ytterligare då förbud mot att slänga textilier och kläder i vanliga hushållsoporna infördes.

Senast den 1 januari 2027 ska alla kommuner ha infört fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Då blir det även lagkrav för föreningar att erbjuda sådan insamling. Det är fastighetsägaren dvs. bostadsrättsföreningen som måste bekosta omställningen till fastighetsnära insamling och tillse att det finns anpassat utrymme i eller vid fastigheten.

Vilken typ av avfallsutrymme som är lämplig – exempelvis inomhusrum, fristående miljöhus eller underjordiska lösningar – styrs av kommunens avfallsföreskrifter och lokala förutsättningar.

**Det är viktigt att** bostadsrättsföreningen i tid sätter sig in i den egna kommunens specifika regelverk och för en dialog med kommunen samt utreder vilka tekniska möjligheter de har inom sin fastighet. Föreningen kan behöva frigöra yta i fastigheten exempelvis genom att säga upp en lokalhyresgäst eller ta bort ett cykel/barnvagnsrum. Det kräver framförhållning och eventuellt stämmobeslut. Om det blir aktuellt att säga upp en lokalhyresgäst så måste föreningen noggrant beakta gällande hyresavtal, uppsägningstider och avtalsvillkor för att undvika juridiska och ekonomiska komplikationer. Rådgör med en jurist

**Avfallsutrymmet – det vill** säga miljörummet – ska uppfylla vissa grundläggande krav. Det ska vara lättillgängligt för både boende och hämtningspersonal, ha god ventilation och vara lätt att hålla rent. Utrymmet ska också vara utformat med hänsyn till arbetsmiljöregler, exempelvis genom att möjliggöra god ergonomi vid tömning och undvika tunga lyft eller trånga passager. Det ska dessutom placeras och utformas så att risken

för olyckor begränsas. Det innebär bland annat halksäkra ytor, god belysning och att transporter inte ska behöva korsa farliga trafikmiljöer etc.

Bristande standard eller felaktig utformning kan leda till att kommunen vägrar hämta avfallet tills bristerna är åtgärdade. Det kan även innebära att boende och/eller lokalhyresgäster får en brist och men i sitt nyttjande som ger dem rätt till avgift- eller hyresnedsättning och/eller rätt till skadestånd.

**Många kommuner tar ut** avgifter om felsorterat avfall upptäcks i exempelvis matavfallskärl eller förpackningsfraktioner. Om bostadsrättsförening anser att påfordrad avgift är felaktig bör föreningen snarast kontakta den ansvariga avfallsaktören eller kommunen samt begär ut dokumentation, exempelvis foton eller inspektionsprotokoll, som styrker felsorteringen. Om det saknas underlag, eller om föreningen anser att felsorteringen inte är deras ansvar etc. kan en skriftlig invändning/överklagan lämnas in. Det är också viktigt att dokumentera egna rutiner och information till de boende, för att visa att föreningen tagit sitt ansvar. Ta hjälp av en jurist för bästa utfall.

## Så kommer ni i gång

1. Inventera dagens avfallslösning
2. Identifiera och anpassa utrymmen i god tid
3. Kontrollera eventuella hyresavtal
4. Kontakta kommunen om lokala krav
5. Informera boende och följ upp sorteringen

Rätt avfallshantering är ett lagkrav – men också en investering i föreningens ekonomi, miljö och framtid. ■



**ÅSA THONFORS**

Advokat  
Engström & Hellman Advokatbyrå AB



Smarta laddboxar  
för framtiden

Alltid 100 % förnybar el

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

[skekraft.se/brf](https://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](mailto:adrian.lundstrom@skekraft.se)



# När har beställaren rätt att häva en entreprenad?

Att ingå ett entreprenadavtal innebär ofta stora investeringar, höga förväntningar och inte sällan en lång process från idé till färdig entreprenad. Detta innebär att det kan uppstå många problem under arbetets gång, särskilt när projektet inte går som planerat. Det kan handla om att arbetena försenas, kvalitén brister eller entreprenören helt enkelt inte lever upp till sina åtaganden. För beställaren kan det då bli aktuellt att häva avtalet – vilket är den mest långtgående påföljd som kan göras gällande i en entreprenad. I det följande diskuteras under vilka förutsättningar en beställare har rätt att häva ett entreprenadavtal och vad det innebär i praktiken.

**B**eställarens möjligheter att häva framgår av 8 kap. 1 § AB 04/ABT 06. Bestämmelsen reglerar olika hävningsgrunder för beställaren i elva punkter, men är inte uttömmande. Utöver dessa finns det möjlighet att häva med stöd av allmänna rättsprinciper eller om parterna har ett avtalat om ytterligare hävningsgrunder. Normalt föreligger en hävningsrätt om entreprenören begått ett väsentligt avtalsbrott.

Punkt 1–2 i bestämmelsen kan ge hävningsrätt i situationer där entreprenören inte i rätt tid kan färdigställa entreprenaden enligt kontraktshandlingarna. Punkt 3–6 reglerar situationer då entreprenören har ekonomiska brister. Enligt punkt 7 har beställaren hävningsrätt om entreprenören helt eller delvis överlåter kontraktet utan beställarens medgivande och det är av beaktansvärd betydelse för beställaren. Punkten 8 reglerar den situation då entreprenören avlider eller förordnas en god man eller förvaltare enligt föräldrabalken, dvs. den är bara aktuell när entreprenören är en fysisk person eller ett företag som bedrivs som enskild firma. Punkterna 9–11 behandlar situationer då entreprenaden eller entreprenören drabbas av skador, hinder eller liknande som entreprenören inte orsakat men som ändå ger beställaren hävningsrätt.

**Innan beställaren häver** en entreprenad kan det vara nödvändigt med en erinran. Vilket är en följd av beställarens allmänna skyldighet att reklamera underlåten uppfyllelse eller avvikelse från avtalat utförande. Detta för att hävningsrätten inte ska gå förlorad p.g.a. passivitet och för att entreprenören ska få viss tid att agera för att rätta till situationen. Det innebär att beställaren ska ha agerat då bristerna uppdagades eller då beställaren fått reda på bristerna. Om entreprenören reparerar sin misskötsel eller underlåtenhet föreligger inte längre någon hävningsrätt för beställaren. Om entreprenören däremot inte tillrättar sig efter

beställarens erinran kan beställaren ha hävningsrätt. För att häva entreprenaden måste beställaren lämna en skriftlig förklaring till entreprenören, en s.k. hävningsförklaring. När denna hävningsförklaring avlämnas sker hävningen. Det finns inget uttryckligt krav på visst innehåll av hävningsförklaringen, dock är det viktigt att det framgår att det är en hävning man vill uppnå. En hävning av ett kontrakt kan bara avse återstående arbeten på entreprenaden, dvs. utförda arbeten kan inte återgå. En ogrundad hävning kan leda till skadeståndsanspråk från motparten och får i slutändan prövas av domstol – något som kan bli både tidskrävande och kostsamt. Om hävningen hänförs sig till hävningsgrunderna som föreskrivs i AB04 eller ABT 06 behöver det säkerställas att alla rekvisit är uppfyllda i den eller de punkter beställaren vill hänföra sig.

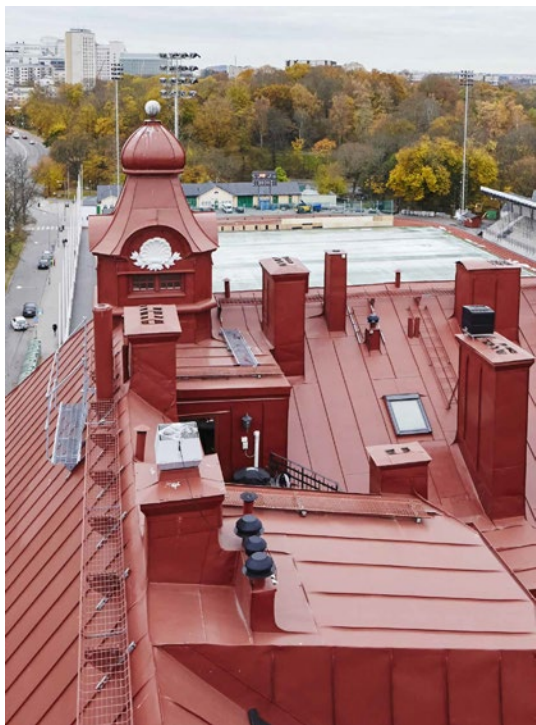
**Att häva en entreprenad är** en allvarlig åtgärd som kräver noga överväganden. Följden av en hävd entreprenad är att entreprenören inte kommer färdigställa arbetena. Om behovet av att färdigställa entreprenaden kvarstår behöver en annan entreprenör anlitas, vilket många gånger tar tid och kan vara mer kostsamt. Som ett första steg bör därför alltid problemen försöka lösas i samråd med entreprenören och en hävning bör vara sista utvägen. ■



**MATILDA MATTSSON**  
Biträdande jurist  
Advokatfirman Pedersen AB



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](http://www.ccplat.se)

# Återbruk måste bli lönsamt

Svenskar var tidigt duktiga med att sortera sopor och återanvända begagnat. Ändå är potentialen för samhället som helhet knappt utnyttjad. En utmaning är att det mest rationella återbruk inte alltid överensstämmer med visionen. En annan är att många av de stora möjligheterna kan förverkligas först efter ytterligare teknikutveckling.

**D**et första problemet illustreras av insikten att insamlade textilier inte i så stora volymer kan prånglas ut som second-hand. Som ett alternativ till återanvändning har en av Sveriges stora miljöframgångar varit att bränna en sopor i miljövänliga fjärrvärmeverk vilka producerar relativt miljövänlig värme och nästintill har befriat Sverige från soppberg som många länder fortfarande dras med. Även bygg- och rivningsavfall är en utmaning. Det motsvarar 1,4 ton per person varje år. Byggnader står under sin livscykel för en femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser.

**En del kan återbrukas direkt.** Originalkök kan ibland renoveras. Tegel, betongelement eller aluminiumdelar kan ibland återanvändas. Men det är inte utan komplikationer. En del återbruk är visserligen klart lönsamma. Annat kan vara knappt lönsamt, men värt att göra för att främja klimatet eller utveckling av en klimatinnovation som så småningom kan bli lönsam. Men det förekommer också återbruk som är olönsamt och knappt hjälper klimatet, och som riskerar att tränga ut viktigare insatser.

Att skilja agnarna från vetet kan omöjliga göras genom centrala direktiv. I stället måste kostnader och klimatnytta vägas från fall till fall. Kostnader kan också sänkas genom att anpassa regelverken. Återbrukat material kan inte alltid möta detaljerade krav. Rivningsinventering, kvalitetsuppföljning och standarder måste bli mer systematiska. Nuvarande hyresregler gör det inte möjligt att höja hyrorna efter renoveringar med återbrukat material, vilket gör det ekonomiskt olönsamt för hyresvärdar. Det är oklart hur moms och redovisning av återbrukat material ska hanteras.

**Den största potentialen** för Sverige finns dock förmodligen i mer storskalig förnyelse, till exempel inom dessa områden:

1. Ny betong av restprodukter som flygaska, slagg eller pulver av krossad gammal betong. Här pågår mycket teknikutveckling med förhoppning att använda betong i gamla byggnader som en slags urban gruva för att skapa nya byggnader.

2. Återvinning av stålskrot är redan omfattande, men kan bli koldioxidfri med nya processer och utsläppsfri el.

3. Alla batterier från elbilar och annan användning måste återvinnas vilket idag bara förekommer i liten skala. Ett mål för Northvolt var att tillverka batterier med 50 procent återvunnet material. Det vore olyckligt om denna ambition går i graven med Northvolts konkurs.

4. Sverige kan i princip bli självförsörjande på gödsel. Problemet är att naturgödsel idag enbart kan användas i närheten av gårdar som mest finns i södra Sverige. Det pågår teknikutveckling för att skapa gödningsmedel som är transporterbara. Dessutom har Sverige potential att göra mer biogas. Allt detta kräver dock anpassade regelverk och skatteändringar.

5. Något spekulativt, men ändå möjligt är återanvändning av kärnavfall. Svenska företag som Blykalla tar snabba kliv framåt med fjärde generationens kärnkraft som genererar betydligt mindre kärnavfall och sannolikt även kan använda mycket av det som redan finns.

Dessa exempel visar på återbrukens och återvinningens enorma potential. Men det återstår en hel del teknikutveckling och välavvägda beslut innan vi är där. ■



**STEFAN FÖLSTER**  
Nationalekonom, debattör och författare

Takomläggning på  
BRF Söraparken, Åkersberga.



# Ett tätt tak som håller längre



Tre generationer av hantverkstradition.

## Vikten av en korrekt utförd takomläggning

Ett korrekt lagt tak är en långsiktig investering som skyddar er fastighet och egendom mot 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.

## 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.

Vår vision är en förbättrad standard i takbranschen. Vårt bidrag är goda relationer och tak som håller längre!

## En bekymmersfri process



Kontakta oss nu så bokar vi en **kostnadsfri taköversyn** med en av våra inspektörer. Du får sedan en detaljerad offert specificerad efter de behov som taket har.



Under hela projektet prioriterar vi säkerheten och ser till att hålla arbetsplatsen ren och snygg. Vi har en löpande kommunikation med dig som kund – och vi är stolta över att leverera enligt tidplanen.



När arbetet är klart lämnar vi över dokumentation och underhållsanvisningar. Vi erbjuder även 15 års garanti på våra takomläggningar.



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

08-604 74 45

**DM TAK**



# Ny i styrelsen

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: ADOBESTOCK

Det är viktigt att fler vågar anta utmaningen att ställa upp i styrelsen i sin bostadsrättsförening. Många bostadsrättsinnehavare tvekar inför ansvaret och arbetet, en bra inskolning i styrelsearbete skulle underlätta.

**V**i frågade några erfarna styrelseordföranden hur de tar emot nya styrelseledamöter och hur de arbetar för att göra styrelsearbete attraktivt.

Kent Andersson är sedan många år ordförande i brf Gåshaga Pirar 5 på Lidingö. Han är också något av en guru när det gäller styrelsearbete. En grundtanke är att styrelsearbetet ska delas av många, så att det inte blir betungande utan lätt och roligt. Styrelsen ska vara ett team där alla bidrar med sina olika kompetenser och där allas åsikter respekteras.

– Vi försöker dela ansvaret så rättvist som möjligt och alla ledamöter utom ordförande har samma ersättning.

Att dela upp ansvaret för också det goda med sig att nya medlemmar kan åta sig en begränsad uppgift. Att gå in i styrelsen blir



## I brf Ritlaget har styrelseledamöterna olika ansvarsområden så att inte allt vilar tungt på några få"

då inte ett skrämmande stort steg.

Ordning och reda är centralt. Gåshaga Pirar 5 använder en portal hos sin förvaltare för att hålla ordning på avtal och underhållsplan. Databasen signalerar när ett avtal håller på att gå ut.

– Underhållsplanen diskuteras noggrant vid strategimötet och vid det årliga budgetmötet. En person i styrelsen är ansvarig för underhållsplanen tillsammans med vår tekniska förvaltare.

**Han anser att en styrelseledamot** behöver ha tid att delta i styrelsearbetet, tycka det är kul, respektera olika åsikter och vara lojal mot fattade beslut.

– Styrelsemötena är väl förberedda. Vi håller alltid tiden 16-18. Men vi har också heldags strategimöten och budgetmöten på någon kursgård med middag.



Jag måste låta varje medlem få göra sin egen kunskapsresa och jag måste pedagogiskt försöka leda dem. menar Rickard Uddenberg, ordförande i Brf Ekoxen. Foto: privat.

Det är viktigt att ha roligt tillsammans.

Anki Beijer, ordförande i brf Ritlaget i Vällingby säger att hon skulle önska att styrelsen hade lite mer tid att göra en genomarbetad inskolning men visst tar man hand om de nya:

– De får ett par timmars digital utbildning, via Borätterna. Dessutom har jag en del dokumentation på vad man bör tänka på. Alla nya får också inlogg i styrelsemejlen så att man själv kan läsa i kapp och orientera sig om vilka ärenden som styrelsen hanterar.

Den digitala styrelseportalen är också en stor tillgång.

– Det är bara för nästa styrelse att ta vid, man tappar inget, säger hon.

Hennes krav på nya styrelseledamöter är att de är driftiga och beredda att hugga i. I brf Ritlaget har styrelseledamöterna olika ansvarsområden så att inte allt vilar tungt på några få.

**Rickard Uddenberg**, ordförande i Brf Ekoxen, har snart elva år bakom sig som ordförande. Han är lite urskuldande och medger att föreningen inte har någon ordentlig inskolningsprocess. I brf Ekoxen tillämpas principen ”learning by doing”.

– Nej tyvärr har vi inte det. Att vara påläst och kunnig är det enda sättet att hjälpa den som är ny. Jag försöker ge dem kunskap och information om hur vi arbetar. Det är ett problem eftersom varje ny medlem måste göra sin resa och lära sig vad saker och ting är och betyder. Att höja årsavgifterna är alltid en het potatis. Jag gjorde nyligen en uträkning för min styrelse ”vi höjer plikttroget



Alla nya får också inlogg i styrelsemejlen så att man själv kan läsa i kapp och orientera sig, berättar Anki Beijer, ordförande brf Ritlaget. Foto: privat.

avgiften med en procent varje år” det ger 8,3 procent på åtta år men index, våra sammanlagda kostnader, för byggnationer, reparationer, etcetera har ökat med 50 procent på åtta år och det gäller både bostäder och lokaler. Då ligger vi back 40 procent. Jag måste låta varje medlem få göra sin egen kunskapsresa och jag måste pedagogiskt försöka leda dem.

**Han medger att koll** på avtal och underhållsplan är en svår utmaning.

– De måste ha driften att själva göra det genom att ha misslyckats en gång. Jag säger igen ”Learning by doing”. En bra styrelsemedlem måste våga lära sig.

Han förklarar att styrelseledamöterna har olika ansvarsområden som de sköter självständigt, men med stöttning från övriga.

På frågan om sammanhållningen i föreningen säger han att den är god.

– Ja, det tycker jag men vi har haft utmaningar. Att det har blivit bra tror jag beror på min ledarstil, jag säger det mot basen att jag har försökt bli av med ordföranderollen men de vill hela tiden ha mig kvar.

En ordförande ska inte ta för stor plats genom att bära hela ansvaret på sina axlar. På redaktionen nås vi ibland av nödrop från föreningar där en allsmäktig ordförande haft koll på allt och övriga styrelseledamöter inte haft insyn. När ordföranden plötsligt inte finns där – avliden eller avflyttad – står övriga ledamöter handfallna. Då kan de få svårt att komma åt konton, bevaka avtal och betala räkningar. ■

# Föreningens viktigaste dokument

Vilka dokument är egentligen viktigast för styrelsen i en bostadsrättsförening att ha koll på? Från stadgar till underhållsplan – här går vi igenom de centrala dokumenten som utgör ryggraden i föreningens juridik och administration, för dig som vill fatta tryggare beslut i styrelserummet.

## Stadgarna – så styrs föreningen inifrån

Stadgarna är föreningens interna regelverk och fungerar som ett komplement till de lagar som styr bostadsrättsföreningar. De sätter ramarna för hur föreningen ska fungera i praktiken – från beslutsfattande till medlemmarnas ansvar. En särskilt viktig del handlar om gränsdragningen mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvar. Till exempel: vem ansvarar för fönsterglas, ytterdörrar eller tätskikt i badrum? Svaret finns i era egna stadgar – och det kan variera från förening till förening.

## Ekonomisk plan – krävs för att föreningen ska vara giltig

Den ekonomiska planen är ett grunddokument som upprättas när föreningen bildas. Den ligger till grund för föreningens registrering och upplåtelse av lägenheter. Planen innehåller en ekonomisk kalkyl, prognoser och en lägenhetsförteckning. Den ska inte blandas ihop med budgeten, som görs årligen. Vid större förändringar i föreningens verksamhet kan en ny ekonomiskplan behöva tas fram.

## Upplåtelseavtalet – definierar vad bostadsrätten omfattar

Det enda avtalet som skrivs mellan föreningen och bostadsrättshavaren är upplåtelseavtalet. Det är här bostadsrätten faktiskt definieras: vilken lägenhet det gäller, dess placering, storlek, antal rum och eventuella tillägg som exempelvis förråd. Avtalet är grunden för bostadsrättens existens och utgör ett viktigt underlag i frågor om vad som ingår i medlemmens rättighet.

## Lägenhetsförteckningen – juridiskt register över alla utrymmen

Lägenhetsförteckningen är en sammanställning över alla lägenheter i föreningen. Begreppet "lägenhet" i juridisk mening omfattar inte bara bostäder, utan det omfattar alla avdelade utrymmen, vilket även är lokaler och förråd. I förteckningen framgår vem som äger varje lägenhet, om det finns panträtt, samt grundläggande information om



utrymmet. En bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende den lägenhet som denne innehar med bostadsrätt.

## Medlemsförteckning – vem är medlem i föreningen?

Medlemsförteckningen listar alla per-

soner som är medlemmar i föreningen. Om flera personer äger en lägenhet tillsammans, ska samtliga inkluderas i förteckningen. Förteckningen ska uppdateras omedelbart vid eventuella förändringar i medlemskapet.

## Underhållsplanen – för framtida trygghet

En bostadsrättsförening bör ha en uppdaterad och långsiktig underhållsplan. En plan som sträcker sig minst 50 år framåt rekommenderas. Den hjälper styrelsen att fatta genomtänkta beslut om renoveringar och investeringar och bör ses som ett levande dokument som uppdateras minst en gång per år. Underhållsplanen bidrar till att föreningens ekonomi hålls i balans över tid.

## En levande dokumentkultur

Att känna till och arbeta aktivt med föreningens dokument stärker både styrelsens legitimitet och förtroendet hos medlemmarna. Se till att alla i styrelsen har tillgång till de viktigaste handlingarna och att ni tillsammans har en grundläggande förståelse för vad de innehåller. Då står ni bättre rustade för att fatta kloka beslut och undviker många onödiga missförstånd på vägen. ■

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

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



# Ha en bra årsstämma!

**SBAB!**

Vi har fyllt på med massa bra vetande om lån, sparande och tips för hur ni får en roligare stämma på [sbab.se/brf](https://sbab.se/brf)

*Psst! Glöm inte fikat.*



## Håll koll på elen i er förening



Logga in på  
Mina sidor på [ellevio.se](https://ellevio.se)

**ELLEVIO**



# Återbruk är vägen framåt

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Det årliga avfallet från nybyggnation, renovering, ombyggnad och rivning av byggnader motsvarar omkring 40 % av allt avfall som uppkommer i Sverige – totalt 13,6 miljoner ton. Cirka hälften återvinns, ofta som fyllnadsmassor vid till exempel vägbyggen. Däremot är återbruket av byggmaterial fortfarande försvinnande litet, inte ens mätbart enligt Boverket. Men någonstans måste man börja. Fabeges återbrukshubb i Solna är ett bra exempel på ett konkret initiativ.

Jag anländer till Fabeges återbrukshubb i Solna strax utanför Stockholm. På lastbryggan möts jag av Sönke Leve, miljösamordnare på Fabege. Vi kliver in i den 2 000 kvadratmeter stora anläggningen där bland annat glaspartier, köksstommar, badrumsporslin och golvmaterial lagras sida vid sida. Jag ber honom ge en kort bakgrund:

– Inom Fabege har vi alltid arbetat med återbruk på ett eller annat sätt. Men vändningen mot ett mer strukturerat arbete kom i samband med Rysslands invasion av Ukraina. Snabba prishöjningar och osäkrare tillgång på material gjorde det mer aktuellt att titta på återbruk – och hur vi skulle kunna skala upp verksamheten.

De digitala verktygen för att hantera återbruk fanns redan, men det blev snabbt tydligt att någon fungerande marknad för återbrukat byggmaterial egentligen inte existerade. Då föddes idén om att skapa en intern marknad inom företaget. Lokalen fanns tillgänglig – och tre månader senare stod hubben klar.

– Med den personalstyrka och kapacitet vi har skulle vi kunna hantera 250 ton material per år. Men



dit har vi inte nått än. Fabège, liksom många andra byggbolag, har satt som mål att halvera sina koldioxidutsläpp inom en snar framtid. Återbruket är en viktig del i det arbetet. Målet är att 20 % av materialet som tillförs i projekten ska vara cirkulärt.

### **Hur har det här nya arbetssättet tagits emot internt och av kunderna?**

– Det är den stora utmaningen, säger Sönke. Hur mottaglig är man när någon säger att "det du gjort i 15 år har varit jättebra – men nu ska du göra helt annorlunda"? Det har förstås funnits motstånd.

Fabège arbetar mycket med kundpassningar i befintliga kontorsfastigheter. Marknaden är skakig, och återbruk hamnar inte alltid högst upp på agendan.

– Men när kunderna får se hubben, och vi kan visa att vi levererar en hållbar



Återbruket handlar i första hand om textilgolv, mattor, dörrpartier, glaspartier, köksstommar, wc-porslin, handfat och blandare.



– Man ska inte trycka för hårt på att det är återbrukat. Det viktiga är att vi kan garantera en fullvärdig produkt, menar Sönke Leve, miljösamordnare på Fabege.

produkt, då väcks ett helt annat intresse. Det gäller att visa att det faktiskt fungerar.

Återbruket handlar i första hand om textiltgolv, mattor, dörrpartier, glaspartier, köksstommar, wc-porslin, handfat och blandare.

– Vi försöker standardisera mer och mer när vi bygger, säger han.

**Jag nämner att** jag pratat med företag som haft svårt att sälja återbrukade toalettstolar och handfat. Sönke nickar instämmande, men menar att det handlar om hur man presenterar produkterna.

– Man ska inte trycka för hårt på att det är återbrukat. Det viktiga är att vi kan garantera en fullvärdig produkt. När de väl är installerade är skillnaden mellan nytt och återbrukat minimal. I ett av våra projekt ifrågasatte till och med besiktningssmannen mängden återbruk – för att det inte gick att se vad som var vad.

Jag berättar att svenska kök i genomsnitt byts ut efter 7 till 10 år, trots att materialen ofta har en teknisk livslängd på 20–30 år.

– Jag tror faktiskt att vi, i Stockholmsregionen och särskilt i kontorsfastig-

heter, har ännu kortare livslängder. Historiskt sett har vi ofta blåst ut allt vid ombyggnad – vilket såklart inte är hållbart. Nu återbrukar Fabege betydligt mer, både i projekt och inom fastigheterna. Och det handlar inte bara om miljövinster – det lönar sig även ekonomiskt.

**Tillsammans med sina** entreprenörer har Fabege tagit fram ett typprojekt där sex olika materialgrupper jämförts i tre scenarier: allt nytt, återbruk inom projektet och återbruk via hubben.

– Om vi återbrukar inom projektet halveras kostnaden, berättar han.

Går det via hubben ligger besparingen på 20–30 %, beroende på produkt. Och då har vi inte ens räknat in avfallsbesparingen. Så det finns absolut ekonomiska incitament.

Vi pratar om en bransch som måste tänka om. Målet att halvera våra CO<sub>2</sub>-utsläpp gäller alla stora aktörer. För att nå vårt

mål med 20 % cirkulärt material behöver vi inom Fabege sannolikt omsätta den här hallen minst fem gånger per år – och tänk då vilka volymer hela branschen skulle behöva omsätta. Det krävs en enorm omställning.

– Återbruk är fantastiskt, säger Sönke Leve med eftertryck. Vi måste verkligen jobba mer med det. Men om vi vill göra verklig skillnad – både miljömässigt och ekonomiskt – måste vi börja med bevarandet. Att ta hand om det som redan finns, det är den verkligt framkomliga vägen framåt. ■



Golvplattor för gym och liknande passar väldigt väl för återbruk, eftersom det är väldigt dyrt att köpa nytt för en idrottsförening.

# Pärmar – grunden för ett välskött hus



Huset står färdigt. Den nya brf-styrelsen tar över ansvaret för husets drift och skötsel. Byggstyrelsen lämnar över pärmar med garantier, skötselinstruktioner och annan information eller USB-minnen med all information. Föreningen kvitterar att materialet är mottaget. Pärmar ställs i en hylla, USB-stickor hamnar i en låda.

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

**P**ärmar är värdehandlingar och ska respekteras som sådana, säger Lars Svingdal på Storholmen förvaltning. Det bästa är att man vid överlämnandet går igenom pärmarna. Fliken underhåll och skötsel är särskilt viktig.

**Lars Svingdal** rekommenderar att föreningen tar hjälp av en teknisk förvaltare och upprättar en skötselplan med rätt periodicitet. Man bör dessutom dokumentera att man följt skötselinstruktionerna om man behöver göra en

garantireklamation. Om någonting slutar att fungera på grund av att man inte följt skötselinstruktionerna kan leverantören hävda att garantin inte gäller och föreningen får stå för reparation eller utbyte.

– Ett klassiskt exempel är sedumtak, som lätt förstörs om de inte sköts, säger han.

Han förklarar att pärmarna också innehåller massor med bra information, exempelvis om vilken färg man använt, leverantörer och serienummer på olika komponenter i byggnaden som armaturer, luckor och dörrar.

**Ovärderligt om något** behöver ersättas eller bättringsmålas. En VVS-pärm innehåller också en ventilförteckning, där man kan se vilka ventiler som går till vilka lägenheter. Bra om man exempelvis behöver stänga av vatten i en del av huset.

– Pärmarna är guld. Att ha koll på innehållet kan spara föreningen stora pengar, säger han avslutningsvis. ■

Var med  
och  
nominera

# Nominera Årets BRF-styrelse 2025



TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Nu är det åter dags att utse Sveriges bästa bostadsrättsstyrelse. För andra året genomför Borätt forum tillsammans med en mycket kompetent jury tävlingen Årets brf-styrelse. Vinnaren får 25 000 kronor och ett stort reportage i Borätt. Prisutdelningen sker vid Borätt forums stora brf-gala i slutet på november.

**A**tt vara engagerad i en brf-styrelse är ett både ansvarsfullt och ofta krävande uppdrag. Och inte alltid det mest tacksamma av uppdrag. Så var med och lyft fram dessa hjältar som oförtrutet arbetar med att driva brf-Sverige framåt. Gå in på vår hemsida [borattforum.se](http://borattforum.se) och nominera styrelsen du tycker förtjänar titeln Årets brf-styrelse 2025.

#### Alla kan nominera en styrelse

Vem som helst kan nominera en styrelse – även styrelsen själv. Nomineringar bedöms av en erfaren jury med ett brett kunnande inom allt som handlar om styrelsearbete. Fokus i bedömningen kommer att ligga på fyra huvudområden; tillsättning, arbetssätt, utveckling och utfall.

#### Sex föreningar går till finalen

Sex styrelser går till en finalomgång. Borätt kommer att besöka dessa och komplettera utvärderingen med en fördjupning inom områdena ekonomi och fastighetsgenomgång. De analyser som görs inom ekonomi respektive resultaten av fastighetsanalysen kommer att presenteras för de respektive sex finalstyrelserna. Dessa kommer också att presenteras i Borätt nummer fem.

#### Vinnaren presenteras i nummer sex av tidningen Borätt

Den vinnande styrelsen kommer presenteras med ett stort reportage i vår tidning Borätt nummer sex som kommer ut i början på december.

#### Prisutdelning på Borätt forums stora Brf-gala den 27 november

Styrelsen bjuds också in till Borätt forums Stora BRF-gala den 27 november för att motta priset som årets bostadsrättsstyrelse. Prissumman är på 25 000 kronor.



Lyckliga vinnare av 2024 års upplaga av Årets brf-styrelse – brf Solhem i Mölndal. "Det var något av en chock, vi satt här och var nervösa när vi visste att vi gått till final, men att vinna är verkligen superroligt!"

### Så här nominerar du en styrelse

Via QR-koden här i artikeln kommer du direkt till nomineringssidan. Alternativt går du in på vår hemsida borattforum.se. Under fliken Fakta hittar du länken till formuläret, Nominera årets brf-styrelse. Du kan även ladda ner en skrivbar PDF om du vill och skicka in den till [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se). Juryn vill gärna göra en grundlig analys och kommer därför vilja ha en hel del information. Det är dock inget krav på att alla punkter ska fyllas i för att styrelsen ska bli aktuell för nominering till final. Frågor kring nomineringen och nomineringsförfarandet skickas till [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)

**Välkommen med din nominering!**

## Presentation av vår jury

**Vår jury består av fem verkliga brf-expert som täcker in flesta styrelsens arbete.**

**Fredrik Axelsson** är Borätt forums expert och rådgivare på frågor inom energi, miljö och digitalisering. "Det är viktigt att en förening arbetar med sin underhållsplan, följer den och har koll. Sedan är det viktigt att de aktivt och kontinuerligt arbetar med energi-, miljö- och digitaliseringsfrågor."

**Tomas Lindman** har arbetat 35 år i ledande och företagsledande befattningar. Han har mångårig erfarenhet från styrelsearbete på olika positioner och är utbildad vid Stockholms handelshögskola. "Det är ingen tvekan om att sparandet i föreningar är den viktigaste frågan idag. Allt för många brf:er går med systematiska underskott vilket gör att de får det svårt att finansiera föreningen på sikt."

**Veronika Karlén** har arbetat med juridiska frågor hos Borätt forum i tio år. "Det viktigt att styrelsen har en arbetsfördelning bland styrelsemedlemmarna. Arbetsfördelningen skapar en stabil grund för beslutsprocessen och främjar ett effektivt styrelsearbete. Genom att fördela

uppgifter kan styrelsen fatta välvägda beslut som gagnar föreningens medlemmar."

**Nellie Laser** är Borätt forums brf-ekonom. "Styrelsen behöver bland annat se till att medlemmarnas avgifter sätts på en nivå som täcker föreningens kostnader men samtidigt genererar ett sparande till framtida underhåll och investeringar. För att kunna genomföra detta är det av stor vikt att föreningen har en välgrundad budget samt en likviditetsprognos som styrelsen arbetar med parallellt med den 50-åriga underhållsplanen."

**Eric Rubenson**, försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och tidigare skadechef på Bolander & Co med fokus på bostadsrättsföreningar. Han har haft olika roller inom Länsförsäkringar mellan 1990 och 2003. Mångaårig erfarenhet från styrelsearbete. "Jag har arbetat i 35 år med bostadsrättsföreningars försäkringar och skador samt juridiken kring fördelningen av underhållsansvar mellan förening och medlemmar."



Scanna QR-koden med din mobiltelefon

## Viktiga datum – Årets bostadsrättsstyrelse 2025

**31 augusti**

– sista dagen för nominering

**28 oktober**

– finalisterna presenteras

**28 november**

– prisutdelning på Borätt forums Stora BRF-gala

**6 december**

– vinnande styrelse presenteras i nr 6 av tidningen Borätt

# BRF riskerar förlora sina 500 p-platser



Högsta Domstolen kom fram till att kommunens behov av bostäder vägde tyngre än föreningens behov av garageplatser. Foto: brf Backa.

TEXT: DAGMAR FORNE

Göteborgs stad sade upp tomträtten för att det skulle byggas bostäder på brf Backas parkeringsytor. Nu har projektet gått i stå, men framöver väntar höga kostnader för föreningen.

Just nu är det lugnt eftersom marknaden för nybyggnation är död, säger Thomas Lundin, ekonomi ansvarig på brf Backa. Föreningen, en av Göteborgs största, består av 14 hus med 488 lägenheter och 500 parkeringsplatser. Varje bostadsrätt har en parkeringsplats och hyran för parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften. Husen byggdes i slutet av 1960-talet och föreningen har innehaft tomträtten för parkeringsytan sedan 1973. Där finns två parkeringshus och 100 markparkeringsplatser.

**2021 sade Göteborgs kommun** upp tomträttsavtalet för parkeringsytorna. Tanken var att HSB skulle bygga

bostäder på marken. Det skulle bli 300 lägenheter, 100 studentbostäder och 22 radhus. Brf Backa skulle enligt kommunen behöva bekosta återställning av marken. Brf Backa stämde Göteborgs kommun för att stoppa planerna.

– Rivning av parkeringshusen och den asfalterade ytan skulle kosta föreningen minst 5 miljoner, säger Thomas Lundin. Dessutom kommer det att bli mycket dyrt att bygga nya p-platser.

**Enligt en dom i Högsta domstolen** från 2024 kan en fastighetsägare säga upp ett tomträttsavtal om marken ska användas till bostäder. Stockholms kommun hade sedan 1950-talet upplåtit mark åt en bostadsrättsförening i Björkhamnen där

föreningen hade byggt en garagelänga. Inför en ny avtalsperiod sade kommunen upp föreningen. Föreningen väckte talan och gjorde bland annat gällande att kommunens planer på ändrad markanvändning inte hade tillräcklig aktualitet. Uppsägningen skulle därför förklaras ogiltig.

Men HD kom fram till att kommunens behov av bostäder vägde tyngre än föreningens behov av garageplatser.

**Hur det går i Göteborg** är ännu oklart.

– Vi har inte hört från kommunen sedan i somras. Byggplanerna verkar ligga på is. Det har också byggts mycket på senare år här i Hisings-Backa. Det finns många nyss färdigställda hus med tomma lägenheter, så det är inte troligt att man kommer att börja bygga i närtid, säger han. Han förklarar att föreningens parkeringshus har underhållits väl genom åren, men nu skulle de ändå behöva en mer genomgripande renovering.

– För föreningen är det inte värt att lägga pengar på parkeringshusen om vi ändå måste riva dem, säger han.

Bland medlemmarna har garagefrågan orsakat mycket oro. Styrelsen gick tidigt ut med information och får ständigt frågor men i dagsläget finns inte mycket mer att säga. ■

# STAMBYTEN, FASADER, TAK FÖNSTER OCH BALKONGER



GASELL  
2024

Våra kunder säger:

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

Daniel Nilsson, Brf Schaletten-Modisten



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

**GRATIS  
INLEDANDE  
KONSULTATION!\***

\*Gäller fastighetsägare  
i Stockholms-  
området



 **Frakka ab**

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

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





# Brf Smyrna fick rätt mot staten

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: PRIVAT

Bostadsrättsföreningen Smyrna på Gärdet i Stockholm har vunnit en långdragen tvist om tomträttsavgälden mot markägaren Statens fastighetsverk i Högsta domstolen. Beslutet innebär att avgälden sänks med över 45 procent jämfört med det ursprungliga kravet från markägaren.

**B**ostadsrättsföreningen Smyrna på Gärdet i Stockholm har vunnit en långdragen tvist om tomträttsavgälden (avgiften) mot markägaren Statens fastighetsverk i Högsta domstolen. Beslutet innebär att avgälden sänks med över 45 procent jämfört med det ursprungliga kravet från markägaren.

Tvisten, som pågått i flera år, fick sin upplösning i slutet av april. Borätt forum rapporterade om ärendet redan för två år sedan, då Statens fastighetsverk fick rätt i Mark- och Miljööverdomstolen. Den domen innebar att Brf Smyrnas tomträttsavgäld skulle höjas från 1,9 miljoner till 5,5 miljoner kronor per år – en ökning på hela 170 procent.

– Först kände jag en viss besvikelse över att vår avgäld ändå höjdes med en miljon kr/år men utifrån ett långsiktigt perspektiv så känns det väldigt skönt, framför allt känner man sig lättad över att avgäldsunderlaget sänktes med 15 miljoner kr. Jag är stolt över att HD fastslår att man måste ta hänsyn till de boende när avgälden sätts. Just i vårt fall var den delen extra känslig eftersom Statens fastighetsverk envist hävdade att det inte låg i deras uppdrag att ta bostadssocial hänsyn, säger Heresh Zaremand, ekonomiansvarig i Brf Smyrna.

**Brf Smyrna är inte ensamma** om att ha drabbats av kraftigt höjda tomträttsavgälder. Även Brf Liljeholmsberget har påverkats liksom Brf Masthugget i Göteborg.

– Vi är många som glädjande tagit del av nyheten att Brf Smyrna vunnit i Högsta domstolen mot Statens fastighetsverk, meddelar Erik Fahlén, ordförande i Brf Liljeholmsberget. De påpekar dock att varje fall skiljer sig åt – bland annat vad gäller beräkning av avgäldsunderlag och tidpunkten för avgäldsjustering – och att de nu kommer att diskutera domen med sina ombud innan de beslutar om nästa steg. Deras eget mål ligger för närvarande vilande i Mark- och Miljööverdomstolen, men handläggningen väntas återupptas inom kort.

**Även Sveriges största** bostadsrättsförening, Brf Masthugget i Göteborg, är mitt uppe i en tvist om tomträttsavgälden. För föreningen innebar kommunens krav en chock: en höjning från 3,2 till 25,2 miljoner kronor årligen. Marken där fastigheterna står ägs av Göteborgs stad och upplåts till föreningen via tomträtt. Brf Masthugget har hittills vägrat acceptera den nya avgiften.

– Vi har absolut fått nytt hopp efter Brf Smyrnas framgång i HD, säger Christer Jacobsson, förvaltningschef på Brf Masthugget. Han menar att det var särskilt positivt att Högsta domstolen betonade att avgäldsökningar måste vara skäligena.

**I Brf Masthuggets fall** handlar det om en avgäldshöjning på hela 670 procent. Föreningen vann senaste rundan i hovrätten och förhandlar nu med Göteborgs kommun om en eventuell förlikning, en process som pågått i sex månader.

– Vi måste vara beredda på att betala 25 miljoner, men vi kommer inte att höja medlemsavgifterna innan vi vet hur det slutar. Priserna på mark har gått ner



– Domstolen betonar att det måste finnas rimlighet och balans – boendekostnader får inte skena i väg, säger Åsa Thonfors, advokat, fastighetsjuridik, på Engström & Hellman. Foto: Engström & Hellman.



## Det saknas fortfarande riktlinjer för hur man ska värdera mark”



Hur ska ni fira? –Vi har faktiskt planerat att ha en grillfest på gården för alla medlemmarna. Det blir två grillmästare och en massa mat och förmodligen en hel del glada medlemmar, berättar Heresh Zaremand, styrelseledamot och ekonomiansvarig i Brf Smyrna. Foto: Privat.

och det syns tydligt genom att taxeringsvärdena för mark gått ner med cirka 29 procent sedan den senaste taxeringen, förklarar Christer Jacobsson.

### I Smyrnas dom saknas riktlinjer/ vägledning för hur man ska värdera marken?

– Ja, det var en fråga vi inte mäktade med att driva så den facklan lämnar vi över till Liljeholmsberget och Masthugget att driva i mål, de behöver inte längre fokusera på avgäldsrentan. Det ska bli intressant att följa vad som händer, säger Heresh Zaremand.

Åsa Thonfors, advokat, fastighetsjuridik, på Engström & Hellman läste med intresse ”Smyrna domen”. Vad har du för kommentarer?

– Man kan säga är att det är en bra dom utifrån att den behandlar en fråga men det finns fortfarande frågor kvar att lösa vad gäller tomträttsinstitutet. Domen har svarat på frågan om avgäldsrentan men det saknas fortfarande riktlinjer för hur man ska värdera mark. Det har betydelse både för hur man ska avgöra storleken på en ny tomträttsavgäld eller om någon vill köpa loss sin fastighet.

### Vad förordar HD?

– Parterna var ense om markvärdet, därför prövades aldrig markvärderingen och hur den är utformad i domstol. Däremot var de oense om bruttototalarean (BTA). SFV menade att tomträtten gällde 9050 kvm BTA medan föreningen hävdade att det var 8335 kvm BTA. För

den delen av tvisten dömde både Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen till föreningens fördel och eftersom SFV inte överklagade det till HD var den frågan aldrig uppe där. Sedan var det bara frågan kring avgäldsrentan som diskuterades och tillämpas. Fastighetsverket yrkade på tre procent medan bostadsrättsföreningen hävdade en procent, HD fastställde procentsatsen till 1,75 procent. Rentan utgår från den långsiktiga realrentan på den allmänna kapitalmarknaden. Den ständiga frågan kvarstår ”hur ska man värdera marken så att den ger avkastning till markägaren av värdeutvecklingen?” Om huset inte står där har heller inte marken något större värde...

### Du tror ändå att domen i Smyrna fallet kommer att påverka andra föreningar?

– På ett sätt gör den det. Avgörandet blir en viktig vägledning för liknande fall runtom i landet – och visar att det lönar sig att stå upp för sin sak. Staden kommer inte klämma till med en avgäldsrenta på tre procent. De får sansa sig och det kommer att påverka andra föreningar men tyvärr löser den inte andra frågor, avslutar Åsa.

– Domstolen betonar att det måste finnas rimlighet och balans – boendekostnader får inte skena i väg, särskilt inte när det gäller bostäder. Det här ger ökad trygghet för föreningar och boende som har tomträttsavtal. ■



# När tryggheten i våra hem hotas

Vi översköljs av sprängningar i bostadsområden och trappuppgångar, skjutningar och gängkriminella som rekryterar skolbarn. En otrygg miljö men vad kan och får styrelsen göra? Några av landets främsta experter gav råd och tips om vad man kan göra för att skapa trygghet i föreningen under temakvällen "Säkerhet" den 8 april.

---

TEXT & FOTO: ANNIKA GERENDAS

**D**et var en engagerad publik på plats som ställde frågor till föreläsarna. Vad har styrelsen för ansvar vad gäller säkerheten? Det är fastighetsägaren som har ansvaret men hur skapar man trygghet för de boende?

– Det bästa sättet att skapa ett tryggt boende är att ha kontakt och umgås med sina grannar. Se till att det ser prydligt ut och att det är upplyst på gården, det minskar risken för skador, undvik sopor som ligger och drällor, säger Eric Rubenson skadeturist Bolander & Co.

**I dessa orostider ställer** sig många frågande inför skyddsrummen, hur de ska inredas och iordningsställas? Svar på tal har Peter Törnmalm, skyddsrumssakunig på Presto.

– Ägaren av fastigheten har ansvar och ska årligen se över att allt fungerar och underhålls i skyddsrummen. De ska vara gastäta, ventilation ska in, det ska finnas fläktsystem, monteras toaletter och vattenkäril dessutom ska skyddsrummet splitterskyddas.

En del föreningar resonerar att de "kö-

per in" säkerhet och överlämnar därmed frågan till exempelvis ett vaktbolag. Enligt Sizar Noori på Tempest Security AB saknar vaktarna direktiv och riktlinjer för hur de ska agera.

– Föreningarna har inte alltid koll på säkerheten. När de har anlitat oss har de avskrivit sig frågan. Vaktbolagen gör som de tycker är bäst. Ingen har krävställt vad de ska göra, vad för typ av bevakning de ska utföra och hur ofta rondering ska ske.

Sizar Noori menar att det är viktigt att vaktarna rondar under fasta tider,



” **Det bästa sättet att skapa ett tryggt boende är att ha kontakt och umgås med sina grannar”**

–Ägaren av fastigheten har ansvar och ska årligen se över att allt fungerar och underhålls i skyddsrummen, säger Peter Törnholm, skyddsrumssakkunnig på Presto.

har en störningsjour dit de boende kan vända sig och tar reda på om personerna på namntablåerna i entrén är registrerade på adressen eller inte.

–För att få ett bra samarbete bör styrelsen ha en nära dialog med väktarna, följa upp deras arbete och läsa rapporterna.

**Som senior rådgivare** och affärsområdeschef vid säkerhetsföretaget förväntar sig Sizar Noori tydliga riktlinjer om han blir anlitad.

–Vi måste också ha en dialog med styrelsen om vad de förväntar sig av mig och att jag får en kravställning som jag kan följa upp. Att det hänger några skummisar i trappuppgången – det räcker inte riktigt.

Har du något tips till styrelsen om vad de bör tänka på innan de anlitar

ett vaktbolag?

–Titta på brottsstatistiken, vilka tider är det otryggt. Varför inte skicka ut enkäter till boenden för att ta reda på när de upplever rädsla eller när det rör sig skumma element i området. Våra ronderande väktare behöver tiderna för att göra bästa möjliga jobb.

**Publiken antecknade men** minglade också, de flesta kände sig trygga där de bor men tycker ändå att säkerhetsfrågan bör prioriteras i dessa tider. Vi ställde några frågor i ”mingelvimlet”. Peter Östmark, styrelsemedlem i Brf Söderby hus 2 Söderby menar att de behöver bli bättre på grannsamverkan och förordar att de boende går ut och rör på sig i bostadsområdet.

–Det är också önskvärt att få rättigheter att sätta upp skrämselkameror



Det är också önskvärt att få rättigheter att sätta upp skrämselkameror och förbättra vår utebelysning, menar Peter Östmark, styrelsemedlem i Brf Söderby hus 2 Söderby.



Det var en engagerad publik på plats som ställde frågor till föreläsarna. Vad har styrelsen för ansvar vad gäller säkerheten? Det är fastighetsägaren som har ansvaret men hur skapar man trygghet för de boende?



– För att få ett bra samarbete bör styrelsen ha en nära dialog med väktarna, följa upp deras arbete och läsa rapporterna, menar Sizar Noori på Tempest Security AB.

och förbättra vår utebelysning, säger han.

Harry Heilä, ledamot i Brf Lerduvan, Vendelsö sa några väl valda ord vad gäller tryggheten i hans bostadsområde.

– Det finns alltid förbättringar att göra. Vi måste ha bättre koll på att man inte har ”döda” passagebrickor i omlopp.

– Vi har börjat utforma checklistor inför t.ex. lekplatsbesiktningar och hur man ska agera om någon gör sig illa.

Annika Thernsjö, ordförande Brf Järta Strand, Nacka är ny på sin post och i hennes område sker cykelstölder, inbrott i garage och förråd då och då men hon känner sig ändå trygg men vill att styrelsen får bättre koll på taggar och nycklar. Inger Withalisson, styrelsen Brf Mälarslingan, Skärholmen, antecknar febrilt och ställer frågor under kvällen.

– Det är spännande att få ta del av de olika föreläsningarna. Jag har antecknat en del som jag tänkte ta med mig till nästa styrelsemöte för att diskutera, särskilt frågan om skyddsrum. Säkerhetsfrågorna finns alltid med på agendan. Sedan vi hittade narkotika på föreningens mark har vi blivit mer vaksamma. ■

## Mer än bara färgsättning

Som svensk generalagent för Rust-Oleum Industrial Europe erbjuder vi **skyddande** och **problemlösande** färgprodukter för fastigheters yttre, industriella produktionslokaler, maskinell driftutrustning och infra-strukturobjekt.

- Korrosionsskydd enligt Norsok och ISO 12944
- Livsmedelsgodkända (InS Services) ytbeläggningar
- Tätskikt och elastomermembrän
- Häftgrundfärger för emaljerat kakel, PVDF eller metalliserade ytor
- Spärrfärger mot lukt och missfärgning

Kontakta oss eller besök [www.induf.se](http://www.induf.se) för mer information.



induf

**RUST-OLEUM**  
INDUSTRIAL

Svensk generalagent för Rust-Oleum® Industrial Europe

# fasad SKOLAN

## Så tar ni hand om er fastighet

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

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

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

### Boka en kostnadsfri genomgång

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

## Boka

En kostnadsfri genomgång  
av er fastighets yttre skick.

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



**SEHED  
TRESSON**

I samarbete med Fasadskolan

## Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

### Byggt på förtroende sedan 1964



Försäkringskador | Kontorsanpassning | Fastighetsrelaterade  
tjänster Renovering | Ombyggnad & tillbyggnad | Lokalanpassningar



Byggföretagen  
KMA-certifierad

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



# Undvik kostsamma byggskador

Byggskador kan bli mycket dyra – även små brister kan snabbt utvecklas till stora problem, särskilt om flera mindre fel uppstår samtidigt. Ofta hör föreningar av sig först när skadan redan har uppstått, men det finns mycket man kan göra för att förebygga och minimera risken. Det kräver att styrelsen har koll och rätt rutiner på plats. Christer Kindahl, Ekerö Bygg AB, delar med sig av sina bästa tips till bostadsrättsföreningar som vill få bättre kontroll över sina fastigheter – och slippa obehagliga överraskningar.

---

**TEXT:** TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** ADOBESTOCK

## **1. Säkerställ ansvar och kvalitet vid medlemmars renoveringar**

När medlemmar renoverar kök, badrum eller gör större ingrepp i sina lägenheter sker det ofta utan föreningens insyn – vilket kan leda till allvarliga problem, särskilt vid installationer av el, vatten och ventilation.

– Vi rekommenderar att föreningen kräver för- och efterbesiktning vid större ombyggnationer. Det är fullt rimligt att ställa det kravet, säger han. Det är också avgörande att medlemmar lämnar in korrekta intyg – till exempel för tätskikt samt el- och VVS-arbeten enligt gällande branschregler.

Men det räcker inte att detta bara nämns i stadgarna. Någon i styrelsen måste följa upp att intyg faktiskt lämnas in. Om en skada uppstår och det visar sig att branschregler inte följts, kan det påverka ersättningen från försäkringsbolaget. En avvikelse kan resultera i höga självrisker – ibland upp till ett basbelopp



Fuktfläckar, lukt eller missfärgningar kan vara tecken på dolda läckage – men var börjar man leta? Det är viktigt att man inte låter saker och ting bero utan försöker hitta och åtgärda orsaken till ett läckage.

– särskilt vid skador på byggnadens stomme. Detta bör tydligt framgå i föreningens stadgar eller trivselregler. Även mindre erfarna styrelser måste våga ta ansvar, begära ritningar för ombyggnationer samt kräva in kvalitetsintyg och ledningsdokumentation.

## 2. Få koll på vattenskador – innan de blir dyra

Det är viktigt att inte bara ha kontroll inne i lägenheterna, utan även i källare, uthyrda lokaler, gemensamma utrymmen och på vinden. Fuktfläckar, lukt eller missfärgningar kan vara tecken på dolda läckage – men var börjar man leta?

Det är viktigt att man inte låter saker och ting bero utan försöker hitta och åtgärda orsaken till ett läckage. Ett arbete som ibland kräver extern expertis. Christer Kindahl exemplifierar med en läcka från ett element på våningen ovanför, som först visar sig som bubblor i färgen långt bort från den faktiska skadan.

## 3. Tydliggör ansvarsfördelningen mellan förening och medlemmar

Vem ansvarar egentligen för vad vid en skada? Är det föreningen eller medlemmen som ska åtgärda en läckande golvbrunn? Vad gäller om ett tätskikt börjar läcka?

– Vi får ofta dessa frågor, särskilt vid fukt- och vattenskador. Tätskikt är normalt medlemmens ansvar, medan själva golvbrunnen ofta är föreningens. Men det är stadgar och försäkringsbolag som avgör i slutändan, säger Christer.

En enkel och tydlig skiss som visar

ansvarsgränser mellan förening och medlem – digitalt eller utskriven – minskar konflikter och ökar förståelsen. En annan viktig aspekt är kostnader för uppgradering enligt dagens branschregler. Äldre installationer kan kräva omfattande åtgärder, som inte ersätts av försäkringsbolaget.

– Sådana uppgraderingar kan kosta 20 000–30 000 kronor extra. Vem ska stå för det? Det bör definieras i förväg och gärna vara en årlig punkt på styrelsens dagordning, föreslår han.

## 4. Skapa en tydlig rutin för hur vattenskador ska hanteras

När en skada inträffar är det ofta ordföranden som får hela ansvaret – vilket kan bli mycket stressande. Men det finns en lösning.

– Många tror att det räcker med att ringa försäkringsbolaget. Men utan en tydlig intern struktur riskerar man rörig hantering, förvärrade skador och ökade kostnader, säger Christer.

Han rekommenderar att varje förening tar fram ett körschema tillsammans med sin förvaltare.

### Det ska svara på frågor som:

- \* Vem kontaktas först – förvaltare, jour eller entreprenör?
- \* Hur ska skadan dokumenteras – foton, fuktrapport, protokoll?
- \* Vem ansvarar för skadeanmälan – och inom vilken tid?
- \* När ska fackexpert kopplas in?
- \* Hur informeras styrelsen och medlemmen?

En årlig genomgång av rutinen säkerställer att alla vet vad som gäller – och att föreningen är redo när det behövs. En genomtänkt strategi för hantering av byggskador kan spara föreningen stora belopp. ■



Utän en tydlig intern struktur riskerar man rörig hantering, förvärrade skador och ökade kostnader, säger Christer Kindahl. Foto: Ekerö Bygg AB.

Många energi- och miljöinvesteringar kräver inte så omfattande insatser. Byte av belysning till rörelse- och tidsstyrd LED-belysning betalar sig på ett par år.



# "Kom igång" - energispartips

Intresset för att spara energi genom olika investeringar är stort bland Sveriges brf:er. Men samtidigt måste de allra flesta föreningarna dra åt svångremmen med tanke på det osäkra ekonomiska läget. Frågan är var man ska börja om man ändå vill ta några första steg mot ett mer energieffektivt hus och en bättre energiklassificering. En faktor som allt fler tittar på när de överväger att köpa en bostadsrätt.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON /DAGMAR FORNE FOTO: ADOBESTOCK

**E**n nyligen publicerad undersökning från banken SBAB visar att en stor majoritet, drygt 70 procent av de tillfrågade bostadsrättsinnehavarna är positiva till energirenoveringar och effektiviseringar. Ändå är det bara 16 procent av föreningarna som under de senaste tre åren har uppgraderat värme- och ventilationssystem och 13 procent som renoverat eller bytt fönster

enligt undersökningen. 34 procent av bostadsrättsinnehavarna angav att deras förening inte har vidtagit några åtgärder alls för att spara energi och 25 procent svarade att de inte visste om det gjorts någonting.

**Karin Stenmar, hållbarhetschef** på SBAB, framhåller att även om

viljan finns, behöver många föreningar hjälp med att komma i gång.

– De ekonomiska incitamenten är viktiga. Många vill se tydliga besparingar innan de vågar investera. Äldre bostadsrättsinnehavare oroar sig också för att en energirenovering ska ge högre avgifter, säger hon.

**Hon har full förståelse** för att brf-styrelserna tycker att frågan är svår. Samtidigt är det en fråga som många medlemmar ser som viktiga. Hennes förslag är att styrelsen bjuder in till diskussion om vad föreningen gemensamt vill med fastigheten. För det handlar inte bara om att spara och få ner energikostnaderna. Det handlar exempelvis också om att ta vara på skönhetsvärden, förbättra inomhusklimatet, göra energiförsörjningen trygg och långsiktigt hållbar och att öka fastighetens värde. Man kan också tänka att den energi vi förlorar i otätade hus i dag kan fördelas om och användas till nya behov, till exempel att ladda elbilar.

Hon ser energiinventering som ett bra sätt att få koll på den individuella

fastighetens behov. SBAB har tagit fram en kilowattkalkyl som föreningen kan använda. Underhållsplanen är ett viktigt verktyg.

– När man genomför planerat underhåll bör man också ta med energiaspekten. Alla åtgärder som sparar energi behöver inte bli så dyra eller ingripande som fönsterbyte eller en solcellsanläggning. Genom att renovera och täta dörrar och fönster och använda AI för att styra värme och ventilationsanläggningen går det att uppnå besparingar

utan att det blir så kostsamt eller förstör husets utseende.

**Borätt har ju skrivit** mycket om hur olika brf:er arbetat med energieffektivisering och klimatsmarta lösningar, inte minst med tanke på framtidens energilandskap. Här är fyra ”kom i gång” - tips vi har för en bostadsrättsförening som vill komma i gång med att spara energi och förbättra sin energi. ■

### 1. Individuell mätning och debitering (IMD) av el och varmvatten

IMD för el och varmvatten kan minska förbrukningen med 15–30 procent genom ökad medvetenhet hos de boende. Det ger möjlighet till gemensamhetsel, vilket kan sänka abonnemangsavgifter och förenkla administrationen. IMD för el underlättar och effektiviserar också möjligheterna att mer effektivt integrera och utnyttja solceller, batterier och laddstolpar

### 2. Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen

LED-lampor förbrukar upp till 80 procent mindre energi än traditionella glödlampor. LED-belysning med rörelsesensorer i trapphus och källare innebär en betydande minskning i energiförbrukningen. Återbetalningstiden är kort särskilt när LED-lampor kombineras med rörelse- eller tidsstyrning.

### 3. Termostatbyte och värmejustering

Korrekt inställda termostater kan minska energiförbrukningen för uppvärmning med upp till 10 procent. Dessutom får man en jämnare inomhustemperatur och ökad komfort för de boende. Beroende på fastighetens storlek och skick varierar återbetalningstiden med 2–4 år.

### 4. Tätning åtgärder för fönster och dörrar

Tätning av fönster och dörrar minskar värmeförluster kan leda till energibesparingar på 5–10 %. Man får också en förbättrad inomhuskomfort och minskat kallras.



# Den oberoende besiktningsmannen – en räddare i nöden

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: ADOBESTOCK

Mathias Eriksson, certifierad besiktningsman på BKS konsulter i Stockholm, är kritisk till delar inom bostadsutvecklingen av bostadsrätter. Han menar att bostadsutvecklarna emellanåt försöker föra bostadsrättsföreningarna bakom ljuset.

## Bostadsutvecklarna bygger, besiktar och godkänner sitt eget arbete. Är det rimligt och trovärdigt?

–Det är lite riggat, det får man säga men när bostadsutvecklarna startar sina projekt finns det ingen som bor där så det är ju i någon mån tvunget att de är sina egna beställare – det är förutsättningarna som gäller. Det är bekymmersamt när man inte är transparent utan låter föreningarna tro att det är någon som har slagit vakt om deras intressen, det brukar låta ”det där behöver ni inte bry er om det har er besiktningsman redan tittat på”. Då blir det vilseledande och det kan jag tycka är oschysst, säger Mathias Eriksson.

Entreprenaden godkänns vid en slutbesiktning av en besiktningsman som i många fall har utsetts av entreprenören. Fel som förbises vid slutbesiktningen är vanligtvis preskriberade när

## ”Alla brf:er ska se till att knyta kontakt med en oberoende, pålitlig byggkonsult, certifierad besiktningsman”



–Grundutmaningen är att ingen slår vakt om det långsiktiga ägarperspektivet när man utvecklar bostadsprojekten, menar Mathias Eriksson, certifierad besiktningsman på BKS konsulter i Stockholm. Foto: Annika Gerendas.

den ordinarie styrelsen har tillträtt och det är dags för den senare garantibesiktningen. Under den femåriga garantitiden är entreprenören ansvarig för fel som framträtt efter slutbesiktningen.

– Garantibesiktningen är ofta förhandsbetald och utförs av samma besiktningsman som entreprenören tidigare har utsett. Juridiskt sett är besiktningsmannen förvisso utsedd av föreningen men i praktisk mening är entreprenören och interimsstyrelsen en och samma part.

### Vad är dina utmaningar i jobbet? Tycker du att du kan jobba självständigt?

– Ja, det går alldeles utmärkt. Vi utför inga uppdrag åt bostadsutvecklare eftersom de väljer besiktningsmän som underlättar för dem. Vi anlitas i stället av bostadsrättsföreningar efter att en ordinarie styrelse har tillträtt, vid till exempel garantibesiktningar eller så kallade särskilda besiktningar av fel som föreningar upptäcker efter tillträdet.

– I slutfasen av garantitiden har många fel redan preskriberats. De viktigaste besiktningarna är de som sker under produktion och vid entreprenadens färdigställande. Den senare garantibesiktningen är ägnad åt fel som framträtt efter slutbesiktningen, men det uppdragas i allt för hög grad även fel som borde ha anmärkts på redan vid slutbesiktningen.

Byggherren, beställaren och förening-

en är samma figur och den som tyvärr ofta får stå för kostnaderna när felen uppmärksammas för sent.

– Besiktningsmannens uppdrag är att objektivt och självständigt bedöma om det finns fel som entreprenören är ansvarig för. En utbredd strategi från bostadsutvecklarna är att ”trötta ut” föreningar så att det inte ska behöva hända så mycket efter en besiktning.

### Hur ska man komma åt problemet?

– Grundutmaningen är att ingen slår vakt om det långsiktiga ägarperspektivet när man utvecklar bostadsprojekten. I det tidigare skedet finns ingen annan än bostadsutvecklaren, som drivs av att skapa lönsamma projekt i det korta perspektivet. Det skulle antagligen behövas en lagstiftningsändring för att komma åt problemet.

### Hur ser dina utmaningar ut? Hur agerar du i ”gränsfallsbedömningar”? Hur allvarligt ska det vara?

– Min uppgift är att få upp alla fel på bordet, så väl väsentliga som enklare fel, och på ett objektivt sätt bedöma huruvida de är entreprenörens ansvar.

Merparten (över 100 miljarder kr per år i felkostnader enligt Boverket) av all nyproduktion innehåller fler eller färre problem, det vill säga byggfusv av varierande slag. Det är ett välkänt och väldokumenterat problem som ändå

består. Ett sätt att dämpa problemet är att uppmärksamma det. De flesta styrelser i föreningar som vi träffar har en annan tro kring hur systemet är tänkt att fungera. Brf Legera exempelvis har haft problem och framfört det till entreprenören som säger ”det är inget fel det har besiktningsmannen godkänt” och med det nöjer sig väldigt många föreningar och stannar där.

Om man i stället går vidare och gör en särskild besiktning kan Mathias många gånger konstatera ”att det där var visst ett fel” som entreprenören är ansvarig för. Då skriver de ett utlåtande som förhoppningsvis leder vidare.

–Entreprenörerna försöker slira på det här så långt det går så att föreningen har bytt styrelse, glömt bort eller till sist ger upp.

### Har du några tips att ge till styrelserna?

–Alla brf:er ska se till att knyta kontakt med en oberoende, pålitlig byggkonsult, certifierad besiktningsman eller kontrollansvarig som kan ge styrelsen stöd i kunskapsfrågor som de själva inte har. Det ska vara en kontakt som de kan vända sig till i olika typer av frågor som rör byggnationer och annat. Föreningar är ofta rädda för kostnader och kan därför ta sig an saker utan tillräckliga kunskaper. Det kan bli väldigt kostsamt i förlängningen. ■

# Tänk vilken betydelse en dörr kan ha.

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

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

**DALOC**

Doors with purpose.





ASSA  
ASSA ABLOY  
MADE IN  
SWEDEN  
17  
FD5-5  
16



**2000 kr  
rabatt!**



## Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

Just nu får du **2 000 kronor** i rabatt när du låter oss installera en Daloc S43 i din lägenhet - Sveriges mest sålda säkerhetsdörr. Kontakta oss på Secor så hjälper vi dig hela vägen fram till att säkerhetsdörren sitter på plats. Läs mer på [secor.se](https://www.secor.se)





# Secondhandfynd i källaren

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: DAVID MORO

En poprockig butik och ett eldorado för skivsamlare. Butiken på Hagagatan i Stockholm syns inte vid första ögonkastet, sedan skrider du nedför en trappa mot källaren och alla rum öppnar sig, fyllda av drömmar för den som gillar återvinning och återbruk.

**E**n härlig butik där man kan hitta sin unika stil från en cool läderjacka till en härlig t-shirt eller färgglad retroklänning à la 60-tal, sammanfattar Dianna Hylan, områdeschef för återbruk och sälj på Stockholms Stadsmission. Butiken är ett tempel för skivsamlare och områdets secondhand destination.

–Alla gåvor och donationer hjälper oss. En minnesvärd gåva var Marie Fredrikssons klänning som hon bar under prinsessan Madeleines bröllop och som senare auktionerades ut för 50 000 kr.

## Varför är det så bra med återvinning?

–Vi behöver inte producera så mycket längre. Det finns saker tillräckligt för hela världens befolkning därför är återbruk det bästa. Jag skulle vilja säga kör återbruk innan återvinning. Det betyder att man använder saker i det skick de är i. Om man har en skål kan man använda den många gånger innan man återvinner den. Stockholms stadsmission har 26 butiker i Storstockholm. Överskottet från försäljningen går till sociala insatser och 85 procent av deras icke-monetära gåvor kommer

från butikerna. En stor och central fråga är arbetsintegration och arbetsträning.

–Arbetsträningen sker i flertalet av våra butiker och är en hjärtefråga för oss, intygar Dianna.

Det är mycket folk i butiken, här finns lackstövlar, plåtaskor, platta sandaler och kläder i neonfärger som samsas bland väskor, solglasögon, sjalar, skivor och instrument. Varje rum har sin samling.

### Ditt bästa fynd?

–Det finns mycket som är bra. Jag är lite stolt över mitt senaste fynd, en skjorta jag köpte för 59 kr i går. Det som är härligt med second hand, är att man kan hitta unika föremål, allt från en vintage skjorta till gamla lackskor. Jag gillar mixen.

–Återbruk är bra och det uppmanar företag som jobbar med nya varor att producera mer kvalitativt - då vet man att en vara kan leva i många, många år innan den återvinns. Återbruk är något vi bör ta tillvara på med tanke på vår planet, framtida barn. Återbruk är bra på många sätt inte bara för miljön utan även när vi skänker saker och säljer dem vidare så hjälper vi många medmänniskor.

Utöver butikerna, arbetsträning och arbetsintegration så jobbar Stockholms stadsmission med bostadsfrågor, utbild-

ningar, mötesplatser där man kan skapa gemenskap och kan få en varm måltid. De har till och med en matkedja ”Matmissionen”.

### Vad säljer ni mest av?

–Det är kläder och det gäller i alla våra butiker. Jag tror det beror på inflationen. Mat är nummer ett bland behov sedan är det hälsa och kläder, vi behöver varma kläder. Vi har också nått en yngre målgrupp som vill ha de här unika plaggen som känner att de kan göra nytta och vara unika.

### Märker ni av de bistrare ekonomiska tiderna?

–Absolut, vi har också drabbats av inflationen och vi kämpar ännu mer för att få överskott till våra sociala insatser.

### Vad säger ni nej till? Har ni fått in mer textilier sedan förbudet att slänga dem i soporna infördes?

–Vi tar inte emot varor när det gäller utrotningshotade arter. Vi tar emot det mesta som är helt och rent. Vi har märkt av förbudet att slänga textilier och är tacksamma över att våra donatorer fortsätter att hålla upp en god kvalitet när de skänker oss gåvor.

Stockholms stadsmission har nischade butiker, i Gamla stan finns affären som



Äldre tidstypiska solglasögon i glada färger – färdiga för återbruk.

påminner om en antikbod, i Kungens kurva/Hallunda säljer de textilier kilovis och i butiken i Bromma efterfrågas verktyg som skruvmejslar. Dianna skyndar i väg. Nästa möte väntar. ■



Stadsmissionens butik på Hagagatan i Stockholm är ett eldorado för skivsamlare med gamla vinylskivor i rader.

VÄLKOMMEN

Brf Mälarslingan  
-en trygg oas med  
god ekonomi



Det doftar nyklippt gräs och solen letar sig fram mellan molnen. Det är städdag i Brf Mälarslingan i Bredäng. De boende i föreningen krattar, klipper buskar och grillar korv. På båda sidor av gångvägen mellan husen finns färgstarka blommor och välansade buskar. Den gamla Ålgryteskolan som byggdes 1963 har blivit bostäder med högt i tak och stora fönster som släpper in ljus.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: TORBJORN JOHANSSON

I den före detta skolbyggnaden finns också gymnastiksal, gruppboende och sist men inte minst är det bara fem minuters promenad till Mälärhöjdsbadet.

Febril aktivitet råder denna vårdag i Brf Mälarslingan och kön ringlar sig lång bland kokande korvgrytor. Det bjuds på kaffe, kakor och annat gott. Tvåplanshusen har karaktär av små idylliska radhus, rödmålade med vita knutar. Föreningen består av två delar, den ombyggda Ålgryteskolan och 14 stycken flerfamiljshus med två våningar.

**Fastigheterna är byggda** olika år och har olika tekniska krav och behov som exempelvis att värmefördelningen skiljer sig beroende var du bor, i skolan med högt i tak eller i en relativt ny lägenhet (tidigt 90-tal). Hur ser ekonomin ut?

– Vi försöker att hålla ekonomin i

”

**Det roliga är att man vill vara med i styrelsen och det är en del unga personer också ”**

schack, vi amorterar några miljoner per år, och vi har pengar placerade i räntebärande sparkonton, berättar Boris Jasnobulka, ordförande. Han har inga planer på att flytta.

– Det är ett tryggt och fint område, ja, rena oasen. Vill jag gå till stranden



Charlie, Karl och Bengt äter en välförtjänt korv med bröd efter dagens vårstädning av föreningens mark.



Radarparet Boris Jasnobulka, ordförande som bott i Mälarslingan i 23 år och Inger Withalissson, ledamot, som har bott här sedan 2013. Bägge tycker att det är en riktig oas.



–Jag är med i styrelsen för att kunna vara med och påverka. Även om jag inte kan bestämma så vill jag vara delaktig, säger Simon.



–Jag har bott här sedan 2013 och älskar området. Jag har uteplats men behöver inte ha ansvaret för ett hus men jag vill byta upp mig till en trea och vi letar men bara här. Jag känner mig trygg och min dotter kan gå hem själv även om det är mörkt, säger Anna-Maria Bandagu.

slänger jag på mig badrocken och kilar i väg över gräset och 300 m bort ligger det glittrande Mälärhöjdsbadet, säger han.

Inger Withalissson har suttit i styrelsen sedan år 2002. Hon bor på bottenplan med altan och rabatt.

–Flytta? Ja, då blir det med fötterna före, säger hon.

### Är ni helt förskonade från brott?

Inger skruvar lite på sig och berättar när hon hittade en vit påse som var gömd under en av lekstugorna för något år sedan.

– Det var hasch och en liten påse med vitt pulver. Jag ringde polisen som sa att

jag skulle lägga tillbaka det. Vilket jag naturligtvis inte gjorde utan jag ringde polisen på nytt och den andra gången kom de. Vi är skonade både från förräds- och bilinbrott.

**När kraven vad gäller** kamerainstallationer lätade frågade styrelsen medlemmarna om de var intresserade av att installera kameror.

–Nej ingen var det, det var känsligt och förnedrande att sätta upp kameror,

tyckte de, berättar Boris.

En stor och viktig utmaning för många styrelser är att locka rätt och bra folk till styrelsen. Hur jobbar ni med det?

–Under senare tid har vi haft en bra styrelse, folk med olika utbildningar, civilingenjör, en annan är ekonom och utbildad militär. Det roliga är att man vill vara med i styrelsen och det är en del unga personer också, säger Boris. Trots att vi är så många i föreningen känner vi de flesta. ■



# Lekfull gård

– skön för alla

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: ANNIKA BROMMESSON

Mycket liv ska få plats på föreningens gård – lek, vila, stoj och stillhet. Men det behöver inte kosta så mycket att skapa en gård som stimulerar alla sinnen och som erbjuder något för alla som bor i huset.

”

## Det behövs inte dyra lekredskap för att barnen ska leka"



Låt naturen ta plats på gården

**A**nnika Brommesson är arkitekt med inriktning på att skapa miljöer där människor mår bra, oavsett sina fysiska förutsättningar.

– Om en miljö, exempelvis en gård är skön, vilsam och spännande för små barn, funktionshindrade eller äldre personer, funkar den också för de friska och starka, säger hon.

Bland det första man behöver titta på är var man ska göra av medlemmarnas alla cyklar. Annika Brommesson talar om cyklar som en ”helig ko”. De får varken ifrågasättas eller röras. Men finns det ett cykelrum bör alla ställa sina cyklar där. På många gårdar hindrar de skrymmande cyklarna framkomligheten och gör platsen olämplig för lek.

**Det behövs inte dyra** lekredskap för att barnen ska leka. Gården kan med enkla medel inspirera till att klättra, balansera, smyga, gömma sig, gräva och bygga.

– Leken är livsviktig. Så fort det öppnas en möjlighet börjar barnen leka med det som finns tillhands. Med barnens ögon kan ett litet buskage vara en spännande dunge och 2-3 stora stenar eller en liggande trädstam kan inspirera till fantasilekar. Naturen erbjuder på-riktig-grejer som hjälper barnen att utveckla koordination och samarbetsförmåga. Det

är också viktigt för barnens utveckling att deras lekar inte kräver vuxennärvaro.

**Hon poängterar att** alla delar av gården ska ha en funktion eller flera och tipsar om att göra ett lekhus med flera stora och små öppningar och möjlighet att klättra. Huset kan ligga vid sandlådan och där kan barnen leka affär, restaurang, sjöröverskepp. Baksidan kan bli en solig fikaplatz med bänk och bord, gärna med något vackert i blickfånget. Här kan grillplatsen finnas.

– På en bra gård ska man kunna gå runt och hitta flera rum eller platser där man kan aktivera sig eller vila, vägen får gärna vara slingrig, säger Annika Brommesson.

Vatten är också ett stimulerande inslag på en gård. En liten damm med en bro över kan vara mycket trevligt, men hon framhåller att vatten är dyrt och kräver mycket skötsel.

– Gör inte för fint! Det är lätt att organisera bort sig.

**För att en gård ska** hållas i gott skick behövs förvaltning. Någon som ser till att det fylls sand i sandlådan, som håller rabatter och utemöbler i skick, krattar och sopar.

– Bäst är att hyra in tjänsten, gärna från det företag som har hand om övrig

fastighetsskötsel. Den som tar hand om gården bör vara en neutral och vänlig person som känns igen av de boende, men som inte ser gården som sitt personliga revir. Förvaltaren kan också fånga upp synpunkter från de boende. Hon är inte så förtjust i idén om att låta en trädgårdsgrupp av boende ta ansvaret.

– De kan lätt vilja styra och ställa och bestämma över hur gården ska användas. Gården ska kännas välkomnande för alla. Risken är också att de engagerade personerna flyttar eller tröttnar. Utan förvaltning blir det pannkaka. ■

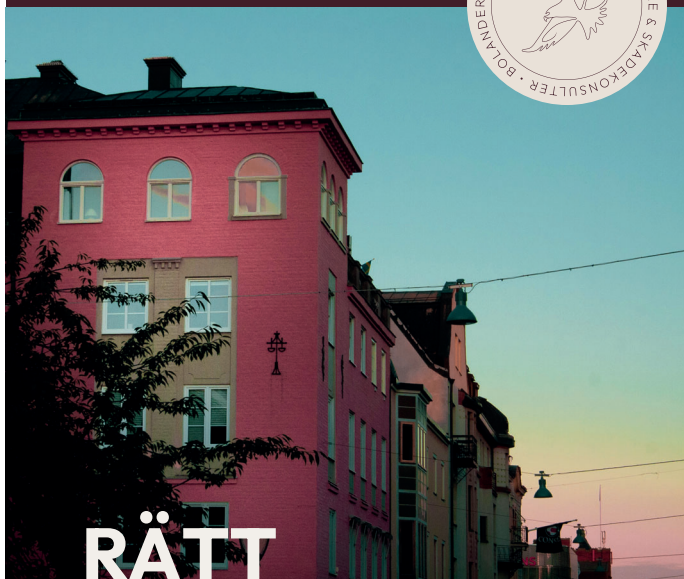


Annika Brommesson är arkitekt med inriktning på att skapa miljöer där människor mår bra, oavsett sina fysiska förutsättningar.

Grönska dämpar ljud – bra att tänka på för den som är rädd att barnens lek ska störa de äldre i huset.



# 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 skadekonsulter hjälper vi  
våra kunder att hitta trygga  
och kostnadseffektiva  
försäkringslösningar.

Hos oss ingår alltid  
kostnadsfri rådgivning.

[www.bolander.se](http://www.bolander.se)  
[brf@bolander.se](mailto:brf@bolander.se)  
018-56 71 00

## Alltid senaste nytt från brf-världen



Nyheter



Debatter



Temakvällar

**Borätt forum Play  
på YouTube**



PERMOLUFT®

# Ventilationslösningar för bostadsrättsföreningar

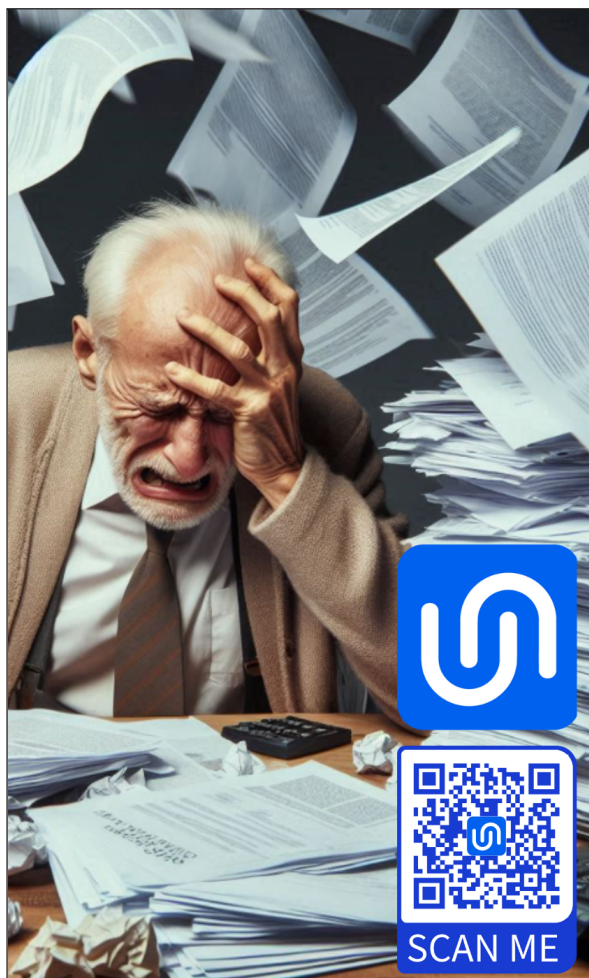
## Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

## Vi hjälper er med:

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

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



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

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

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

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

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

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

# PREMIUMKLUBBEN

– mängder av fina erbjudanden från våra partners!

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



Vi erbjuder specialpris för Borätt Forums kunder.



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

**DM TAK**

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.

ENGSTRÖM & HELLMAN

Vi erbjuder 20 % rabatt på de första fem timmarna samt att vi erbjuder varje medlem 15 minuters kostnadsfri rådgivning i ett ärende.

**ecoclime**

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

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 marknads 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](mailto: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](mailto:rolf@gr-avloppsrensning.nu)

**GW ASFALT**

Trädgårdsanläggningar AB



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



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



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

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: Får föreningen placera i lågriskfonder för att få bättre avkastning på kapital?

Svar: Ja, om det inte står något i stadgarna som speciellt reglerar detta.

*/Thomas Lindman, Storholmen förvaltning*

## 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: När det gäller hyreslokaler så är ytan föreningens. Om föreningen någon gång skulle vilja använda ytan för eget bruk, till exempel 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 brf-lokal, så försvinner den möjligheten. Vår bedömning är att upplåta en befintlig hyreslokal till brf-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: Kan föreningen ta ut en avgift för de som hyr ut i andrahand?

Svar: Lagen medger att föreningen har rätt att ta ut en avgift av medlemmen när denne hyr ut sin lägenhet i andra hand. Maxbeloppet är 10% av gällande basbelopp per år. Men för att föreningen ska få göra det så måste det anges i föreningens stadgar.

Så står det inte i stadgarna, så får föreningen alltså inte ta ut någon avgift av medlemmen. Alternativt att stadgarna revideras. Föreningen har inget att göra med avtalet mellan medlemmen och andrahandshyresgästen, det är ett avtal endast mellan de parterna. Men med det sagt så finns det regleringar för vad man får ta ut för hyra vid andrahandsuthyrning, den ska vara kostnadsbaserad.

*/Elisabeth Dansk, Borätt forum*

## FRÅGA: Vi upptäckte en vattenläcka i vår brf under sommaren där fyra lägenheter är berörda. Vi tog kontakt med vårt försäkringsbolag och skickade ut en firma för att inspektera skadorna och skapa en rapport. Arbetet med att åtgärda skadorna är nu påbörjat. Nu ber en av medlemmarna (från vars lägenhet vattenskadan uppstod) att vi ska delge dem rapporten, vilket vi helst inte vill göra av olika anledningar. Är vi skyldiga att ge dem rapporten?

Svar: Vid en vattenskada så är föreningen skyldig att utreda skadeorsak och omfattning av skadan då fastighetens stomme är drabbad. Som vi förstår det så är detta en större vattenskada då det är flera lägenheter som är drabbade. Utredningen som ni har gjort för att inspektera skadan, är den rapport som både föreningens försäkringsbolag och de boendes försäkringsbolag behöver få del av. Detta då rapporten ligger till grund för vad respektive part (föreningen/ medlemmen) ska göra i skadan därav behöver ni tillse att medlemmen får ta del av rapporten.

*/Therese Sandström Borätt forum Juridik*

## VÅRA EXPERTER

### Storholmen Förvaltning

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

### Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsultträtt och fastighetsrätt.

### Bolander & Co

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

### Presto

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

### CC Plåt

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

### Brandkontoret

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

### Checkit Health Care

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

### Tullinge el

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

### Ecoclimate

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

### Olofssons måleri

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

### Frakka

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

### 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!

### Storholmen projekt

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

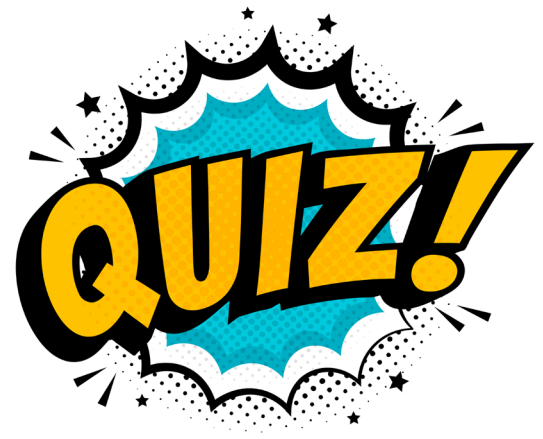
### Sehedresson

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.

### 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: Vilken av följande frågor regleras av bostadsrättslagen (BRL)?

- a) Hur en bostadsrättsförening ska sköta sin ekonomiska redovisning
- b) Hur bostadsrättshavare får använda sin lägenhet och sina skyldigheter gentemot föreningen
- c) Hur en kommun ska planera bostadsområden

## Fråga 2: Vad krävs för att en bostadsrättsförening ska få upplåta en bostadsrätt för första gången?

- a) Att föreningen har minst fem medlemmar
- b) Att föreningen har en registrerad ekonomisk plan som godkänts av Bolagsverket
- c) Att alla i styrelsen har skrivit på en särskild försäkran

## Fråga 3: Vilket av följande är ett giltigt skäl för en bostadsrättsförening att säga upp en bostadsrättshavare och förverka bostadsrätten?

- a) Att bostadsrättshavaren har en hund som skäller mycket
- b) Att bostadsrättshavaren hyr ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande
- c) Att bostadsrättshavaren kritiserar styrelsen på föreningsstämman

## Fråga 4: En bostadsrättsförening vill höja årsavgifterna för sina medlemmar. Vad gäller enligt bostadsrättslagen?

- a) Höjningen måste godkännas av samtliga medlemmar på en föreningsstämma
- b) Styrelsen har rätt att besluta om avgiftshöjningar utan att fråga medlemmarna
- c) Höjningen måste godkännas av Bolagsverket innan den träder i kraft

## Fråga 5: Om en bostadsrättshavare inte betalar sin månadsavgift i tid, vad säger bostadsrättslagen om föreningens rätt att agera?

- a) Föreningen får genast avhysa bostadsrättshavaren utan varning
- b) Föreningen måste ge en skriftlig påminnelse och kan därefter säga upp bostadsrätten vid fortsatt obetald avgift
- c) Föreningen kan kräva skadestånd men inte säga upp bostadsrätten

## Fråga 6: Om en bostadsrättshavare vill göra en större ombyggnad i sin lägenhet, vad säger bostadsrättslagen?

- a) Inga begränsningar finns, eftersom bostadsrätten ägs av medlemmen
- b) Styrelsen måste alltid godkänna ombyggnaden om den påverkar bostadens bärande konstruktion, vatten eller avlopp
- c) Det krävs bygglov från kommunen för alla typer av ombyggnader i en bostadsrätt

## Fråga 7: Vad gäller enligt bostadsrättslagen om en bostadsrättshavare stör sina grannar allvarligt och upprepade gånger?

- a) Styrelsen måste först varna bostadsrättshavaren, men om störningarna fortsätter kan bostadsrätten förverkas
- b) Föreningen får endast utfärda en skriftlig varning men kan inte vidta ytterligare åtgärder
- c) Endast grannarna kan vidta juridiska åtgärder mot bostadsrättshavaren, inte föreningen

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

# Försäkringar vid entreprenad

Vår förening står inför en större entreprenad. Är det något särskilt vi behöver tänka på beträffande försäkringar? Behöver vi teckna någon särskild försäkring?

När det gäller lite större entreprenader är det viktigt att tänka på flera saker. Det första är naturligtvis att man väljer en entreprenör som är etablerad och som man kan anta finns kvar även en längre tid efter det att entreprenaden är avslutad. Normalt finns ju garantier för entreprenaden som är viktiga för beställaren, men om entreprenören har gått i konkurs är dessa garantier inte mycket värda.

Nästa viktiga sak är att bestämma sig för vilken entreprenadform som ska gälla. Den vanligaste, och för en bostadsrättsförening oftast bästa, entreprenadformen är totalentreprenad. Det betyder att den anlitate entreprenören har hela ansvaret, både för ritningar och utförande. En annan vanlig entreprenadform är utförandentreprenad. Skillnaden mellan en totalentreprenad och en utförandentreprenad är att vid en utförandentreprenad är det beställaren (d v s föreningen) som tillhandahåller de ritningar som ska gälla för entreprenaden och som entreprenören har att följa. Om entreprenören följer de ritningar och anvisningar som föreningen förser honom med men skador och fel ändå uppstår på grund av att ritningarna har varit felaktiga är det föreningen som står risken för detta. Vid en totalentreprenad är det entreprenören som står risken för att ritningarna är felaktiga och att fel i entreprenaden därför uppkommer.

Det finns två dominerande standardavtal för den här typen av entreprenader: för totalentreprenader använder man ABT 06 och för utförandentreprenader AB 04. Reglerna i dessa båda är mycket lika, men anpassade utifrån vilken entreprenadform som gäller. Det är mycket viktigt att man har skriftliga avtal för större entreprenader och att man i detta avtal anger att antingen ABT 06 eller AB 04 ska gälla för det angivna arbetet.

## Entreprenörens försäkringar

I både ABT 06 och AB 04 finns bestämmelser kring ansvar och försäkring. I båda fallen skall entreprenören alltid ha två obligatoriska försäkringar; dels en allriskförsäkring för entreprenaden, dels en ansvarsförsäkring. Allriskförsäkringen gäller för skador på det arbete som entreprenören tillför byggnaden eller fastigheten och försäkringsbeloppet ska minst motsvara den kontraktssumma

som gäller för entreprenaden. Ansvarsförsäkringen skyddar entreprenören för den skadeståndsskyldighet han har enligt avtalet eller kan ådra sig genom vårdslöshet som orsakar skador för föreningen eller någon annan.

Utöver dessa två obligatoriska försäkringar är det ofta en god idé att föreskriva ytterligare krav på entreprenörens försäkringar:

**ROT-försäkring:** om arbetet sker i föreningens befintliga byggnad finns ju en risk för skador på byggnaden som inte beror på att entreprenören gjort något fel. För att skydda sig mot den risken kan man i avtalet bestämma att entreprenören ska ha en s.k. ROT-försäkring eller Allriskförsäkring för befintlig egendom, som den egentligen heter. Man kan även avtala om att denna försäkring även ska gälla för skador på medlemmarnas och hyresgästers egendom.

## Byggherreansvarsförsäkring:

Miljöbalkens regler om ansvar för omgivningsskador är stränga, både för föreningen som fastighetsägare/beställare och för entreprenören. Om man bedömer att den aktuella entreprenaden innebär en risk för skador på grannfastigheter eller för butiker och andra företag i närheten bör man teckna en s.k. byggherreansvarsförsäkring. Risken för omgivningsskador är störst i samband med markarbeten, medan risken inte är lika stor i samband med traditionella stambyten. Antingen tecknar föreningen detta på egen hand eller så föreskriver man i entreprenadavtalet att entreprenören skall teckna och bekosta en sådan försäkring för föreningens räkning.

## Föreningens försäkringar

Föreningen har en fastighetsförsäkring. Den gäller även under entreprenadtiden för skador genom brand, vatten, inbrott m.m. Men att arbeten pågår i byggnaden medför en förhöjd risk för skador och därför bör man meddela sitt försäkringsbolag detta i förväg. Om inte riskerar man att få en nedsatt ersättning för skador som har uppkommit i samband med entreprenadarbetet. ■



Vi stödjer **BRIS**

# Vi installerar mindre magkatarr i BRF:en!

Är du ordförande i din BRF och har fått nervösa ryckningar i ögonvrån? Då kan du ta ett djupt andetag och börja andas ut nu. Vi kan nämligen hjälpa dig och din förening med det mesta som rör era fastigheter: VVS, el, värme och ventilation, service, underhåll... you name it. Vi har som mål att vara BRF:ens bästa vän och hoppas kunna underlätta din styrelses vardag med certifierad expertis, så att ni kan ägna er åt andra viktiga saker. Och framförallt, vilja sitta kvar i styrelsen en period till.



VVS



EL



VENTILATION



Comfort är en rikstäckande partner ledd av lokala entreprenörer och anlitas inom allt från totalentreprenad för ny- eller ombyggnationer till fordonsladdning, energioptimering, teknisk förvaltning och service.

**COMFORT**   
Vi installerar Sverige

# Betydelsen av bra grannar

En av mina mest framgångsrika kunder som vi kan kalla Ebba, en fastighetsmäklare, förvånas ständigt över hur ointresserade spekulanter och köpare av bostäder är av vilka andra som bor i fastigheten; de blivande grannarna.

När Ebba själv är spekulant går hon runt i fastigheten och låtsas som hon redan köpt lägenheten och ringer på hos sina "nya grannar" för att kolla vilka de är, om de är några hon tror hon kommer att kunna trivas med och om det finns några som hon absolut inte vill bo i samma hus som. Flera gånger har allt känts rätt med bostaden; läget, priset, avgiften, skicket, utsikten, föreningens ekonomi m.m. Men någon som öppnat dörren när Ebba gjort sin "undersökning" har gjort att hon avstått från att köpa. Nu när Ebba etablerat sig och gått vidare till att bo i villa med sin familj gjorde hon samma sak, gick runt hela kvarteret och ringde på innan hon köpte sitt hus.

Självklart delar Ebba inte med sig av sina kunskaper kring vikten av goda grannar till sina kunder. Det skulle bli för jobbigt och dra ut på säljprocessen. Mäklare vill ju ha snabba avslut.

Men självklart påverkar både din trivsel, välbefinnande, trygghet och i slutändan värdet på din bostad vilka grannar du har. Det som påverkar kan vara alltifrån att du har en jobbig person i porten som gnäller på dina barn, sätter upp massa lappar i tvättstugan, ringer på och klagar på hög musik när du för en gångs skull har fest. Missbrukare, hustrumisshandlare, horders, personer som hyr ut via AirBnb trots att det inte är tillåtet och att det helt plötsligt finns en bordell i huset, vållar också problem. Idag är det största problemet om du råkar flytta in i ett

hus där det bor en gängkriminell eller det räcker t o m om det råkar vara en släktings släkting till en gängkriminell för att du skall uppleva ditt boende otryggt eller i värsta fall livsfarligt.

Så till köpare av bostadsrätter: kolla vilka grannar du får om du vill ha ett boende du trivs med och om du vill få tillbaka pengarna när du flyttar.

Till styrelser i bostadsrättsföreningar: agera när medlemmar inte betar sig, koppla in polis, gör orosanmälningar till socialen, skicka varningar, häv medlemskap för personer som missköter sig. Då får ni en bra och sund förening med nöjda medlemmar som kan sälja sina bostadsrätter till bra pris.

En parentes på samma tema. Några goda vänner i Göteborg köpte en villa i en otroligt trevlig närförort till Göteborg. Ett väldigt trevligt och socialt par. Efter inflytt gick de runt till grannarna och presenterade sig och bjöd in till inflyttningsfest. Deras närmaste granne tackade bestämt nej till inflyttningsfesten: "Nej tack! Det börjar med ett glas rosé och slutar med partnerbyte. Det betackar vi oss verkligen för!"

Johan Isbrand  
Auktoriserad revisor  
GO Revision & Consulting  
[www.lr-revision.se](http://www.lr-revision.se)



# Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

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

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



olofssons  
MÅLERI

## Högre kostnader – vad gör ni?

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

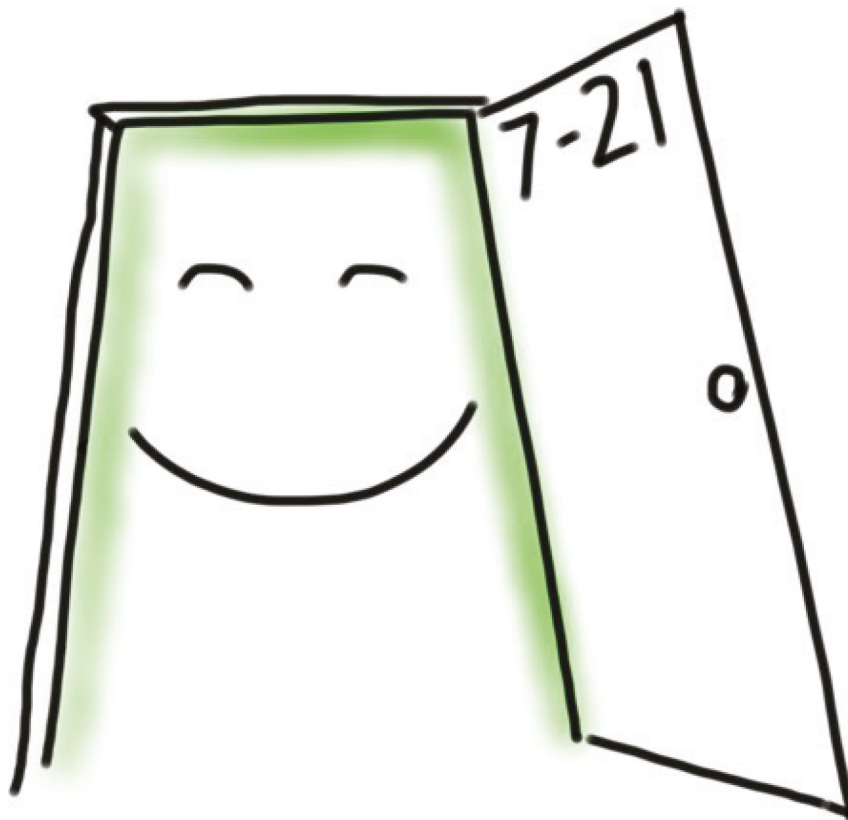
Återvinning av värme i spillvatten med hjälp av Evertherm är en lösning som betalar sig själv. Den höga verkningsgraden i kombination med lång livslängd, utan behov av dyrbart underhåll, gör lösningen till en av de mest effektiva och smarta investeringarna ni kan göra för er fastighet.

*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

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



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

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

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

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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



**LOTTA AHLVAR**

F.d vd på Svenska Moderådet  
Samtalsterapeut. Yogalärare

## KRÖNIKA

# Värdet av att vårda sin historia

**K**ärlek vid första ögonkastet. Föremålet för min beundran var en formfulländad, benvit, blank fyrtingsstol. En brusfåtölj. Längst ner i den stora hallen, där loppishandlarna brukar hålla till på Antikmässan, i en stilig monter tronade den. Vid den här tiden, för tjugo år sedan, var byggnadsvård på en antikmässa något nytt och ovanligt.

I montern stod Göran, som passionerat talade om att rädda fina originaldetaljer. Specialintresset var VVS. Som veteran i branschen hade han samlat på sig fullt fungerande gamla handfat, badkar, blandare, vattenklosetter och omsorgsfullt renoverat dessa. Som annars skulle ha kastats. I hans monter fanns några riktiga rariteter, bland annat min skönhet med svart bakelitsits. Affären gjordes upp och jag fick låna en transportvagn att köra ut min fyndtoalett med för hemtransport. Det var många skämtsamma tillrop på vägen ut, av typen ”skitsnygg”, och när jag passerade genom finmontrarna med rokokomöbler så höjdes ett och annat ögonbryn.

Toastolen med tillhörande handfat hamnade i vårt sommarhus och vi beställde installation av en lokal firma. Kommer aldrig glömma den unga VVS-killens förvånade min och frågan han ställde på bredaste östgötska: ”Ska ni verkligen sätta in en gammal toalettstol?”

**Byggnadsvård är idag** en folkrörelse, många av landets hembygdsföreningar och hemslöjdsföreningar går i bräsch för att anordna kurser i återbruk, bland annat i fönsterrenoveringar. Bland pionjärerna var Gysinge som grundades som en motrörelse mot nedrustningen av gamla hus i Sverige. Synen är att hus, likt människor, är individer och har en själ. Det finns goda skäl till varför man ska bekanta sig, lyssna och känna in sitt hus innan renoveringen drar igång.

Många ovarsamma renoveringar har genom åren gjorts och sker tyvärr fortfarande. Intentionerna är i de flesta fall goda: till

exempel att isolera och energieffektivisera. Men det är alltid sorgligt att se hur originalfönster med handblåst glas och bågar av långsamvuxen furu byts ut mot planglas och aluminiumprofiler. Det är inte bara reflektionerna i det gamla glaset som försvunnit, även en bit av husets själ och ögon har gått förlorad.

**I styrelsen för vår förening** i Vasastaden i Stockholm ställs vi hela tiden inför utmaningar: ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp, nya krav på hanteringen av sopor och behovet att vårda och underhålla huset. Fastigheten från 1926, byggd i nyklassicism, har en dramatiskt utformad entré. Direkt från gatans dagsljus kliver man rakt in något som liknar en egyptisk gravkammare utsmyckad med muralmålningar på väggarna. En vurm för orientalism i rådde i världen efter upptäckten av Tutanchamons grav (fyra år innan huset uppfördes). Huset var modernt för sin tid och byggdes med centralvärme, badrum och toaletter i alla lägenheter. Alla originalfönster med spröjs finns kvar (nyrenoverade) och jag gläds när jag kliver in den numera pietetsfullt restaurerade entrén.

**Först kartlade en** byggnadsantikvarie entrén och trapphusen. Sedan handlade vi upp en dekormålningsfirma som skrapade fram originalutförandet, under lager av övermålad färg, och återställde utsmyckningarna med rätt kulörer. Det långsamma hantverket med anor från antikens Rom engagerade föreningens medlemmar. Dag för dag kunde vi följa hur den gamla entrén återskapades. Nu är vi stolta över att vi vågade vrida tillbaka klockan hundra år. Entrén har ett estetiskt värde för både boende och besökare. Och ”Swedish grace” är något som mäklare gärna lyfter fram i sina prospekt. ■

**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](http://www.miele.se/p)

