

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Maria Sur: Flykten från Ukraina

Styrelsens ansvar
i krig och kris

5G-master – att
tänka på vid avtal

MÅSAR KRISHANTERING FÖR STYRELSEN ÄGARLÄGENHETER
GITARRMUSEUM AI-VERKTYG FÖR BOSTADSKÖP BRF-EKONOMI

Råd i orostider

Även om vi har ett pågående fullskaligt krig i vårt närområde och en mängd konflikter runt i världen känns den stora krisen och ännu mer kriget väldigt avlägset för de allra flesta av oss. På ett Borätt forum-event frågade vi ett antal styrelsemedlemmar om de hade någon kris- eller beredskapsplan. Svaren var vaga, ”vi har diskuterat det”, ”vi har en FB-grupp” eller ”vi borde ha det”.

Kanske är det ändå dags att ta några första steg till att upprätta någon form av plan och inventera föreningens resurser och möjligheter? Brf:en i sig är ju en bra boendeform i kris- och krigstid eftersom det finns en organisation på plats som kan agera och skapa bättre möjligheter för skydd och försörjning.

I det här numret av Borätt tar vi en titt på några olika aspekter på kris och krig, allt från kris i styrelsen till vilket ansvar styrelsen har i händelse av krig. Vi möter också en ung tjej som flytt från kriget i Ukraina och så får vi en lektion i kriskommunikation.

Allt fler brf:er får frågan om man kan tänka sig att hyra ut delar av taket för installationer av 5G-master. Här finns det en hel del att tänka på innan beslutet fattas och kontrakt skrivs. Är det så att det inte finns några befintliga master på taket så räknas det som betydande förändring av bygganden och då krävs ett stämmobeslut.

Nellie Laser, vår egen brf-ekonom ger svar på de vanligaste frågorna kring brf-ekonomin och hon kommer framledes att få sin egen spalt i tidningen. Så vårt startfält av experter i tidningen blir allt starkare. Vi träffar också Maria Sur som vid 17 års ålder fick fly från krigets Ukraina tillsammans med sin mamma. Pappan är fortfarande kvar.

Även om du bor i i en brf så kanske du när villadrommar? Läs mer om rapporten "Villadrom utan villamatta".

Mot slutet av nya numret kan alla gitarrfantaster få sitt lystmäte tillfredsställt. Vi har besökt ett unikt gitarmuseum i Umeå och träffat de väldigt trevliga upphovsmännen bakom samlingen. Trevlig läsning!



TORBJÖRN JOHANSSON
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er. Tipsa oss på nyhetsredaktionen@borattforum.se. Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 60.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH
RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Nummer 4-1: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
Mikael Hellberg
Cecilia Isberg

ANNONSBOKNING

Emil Dansk

LAYOUT/PRODUKTION

Borätt Forum

TRYCK

STIBO AB

ANSVARIG UTGIVARE

Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM

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

Lägg lite mindre energi på boendet.

På riktigt.

Fastigheter står för en stor del av samhällets energianvändning. För bostadsrättsföreningar finns både ekonomiska och miljömässiga vinster i att minska sin förbrukning.

Våra specialister hjälper gärna till med gröna fastighetslån eller

energiförbättringslån. Tillsammans med utvalda samarbetspartners kan ni också få hjälp att förbättra föreningens energiprestanda och energieffektivisera i olika steg.

Kontakta oss så får ni rådgivning för er förening.

Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

info@olofssonsmaleri.se
www.olofssonsmaleri.se

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



olofssons
MÅLERI

Nya lagar om sopsortering!

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

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

 **SopHia**
Miljösystem

STOCKHOLM - GÖTEBORG - MALMÖ



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

info@sophiamiljosystem.se
www.sophiamiljosystem.se

INNEHÅLL 4/2025



12/ Lägenhet med villakvalitet

EKONOMI

14/ Arturo Arques: Viktigt på bostadsmarknaden

20/ Stefan Fölster: När det osannolika sker

23/ Kris i styrelsen

24/ Nellie har svar på brf-frågorna om ekonomi

STYRELSE

28/ Krishantering i brf:en

32/ Hur fungerar försäkringar i orostider?

34/ Styrelsens ansvar i kris och krig

38/ Risker och möjligheter med ägarlägenheter



INNEHÅLL 4/2025



TEKNIK

- 40/ Att tänka på vid 5G-master
- 44/ AI-verktyg för hugade bostadsspekulanter
- 46/ Så löser styrelsen problem med måsar

LIVET

- 50/ Maria Sur tvingades fly från kriget
- 54/ Titta in i världens finaste gitarmuseum
- 67/ Äkta kärlek växer fram långsamt

**TIPSA VÅRA
REPORTRAR**

Ring oss på: **0852025208**

BORÄTT
forum

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

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



Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

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

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



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746



FOTO: ADRIE/STOCK

Små hål i köket kan bli dyra om de glöms

Ett igensatt avrinningshål i kylskåpet kan verka harmlöst men är en av de vanligaste orsakerna till vattenskador i svenska hem. När kondensvattnet inte kan rinna undan samlas det i botten av kylen och riskerar att läcka ut på golvet.

Har man otur kan vattnet tränga förbi droppskyddet och ner i golvet. Vi ser det ofta i kök, särskilt i äldre bostäder, säger en VVS-tekniker.

Ett enkelt sätt att förebygga skador är att kolla avrinningshålet regelbundet, särskilt inför semestern när kylskåpet lämnas obevakat. Även utrymmet under diskhon är en riskzon. Här samsas vattenledningar, avloppsrör och rengöringsmedel – ofta väl dolda bakom återvinningskärl och

påsar. Små läckor kan pågå länge utan att upptäckas.

– En snabb visuell kontroll en gång i månaden kan göra stor skillnad, särskilt om man vet var avstängningsventilerna sitter, säger experten.

Också stopp i golvbrunnar och vattenlås orsakar återkommande skador.

I badrum täpps brunnen igen av hår och smuts, medan fett och matrester sätter stopp i kök. Resultatet kan bli över-

svämning – särskilt i lägenheter.

Felen uppstår inte bara vid bristande underhåll. Många väljer att själva dra eller flytta rör vid renoveringar för att spara pengar. Men den som gör fel riskerar både stora skador och att stå utan försäkringsskydd.

Ytterligare en fälla är dålig ventilation. Under vintern stängs ofta ventiler för att minska drag, men det leder till högre fukt inomhus – och risk för mögel. ■

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**

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 högttryck.

Företaget har dygnet runt jour.

Över 40 års verksamhet
1983 - 2025

AAA
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade
ISO 9001 - 14001-45001

STVF
SveTjänst

NORVA²⁴

08-37 92 48

info@LGT.se

Byggfel kan bli dyrt att laga

FOTO: ADOBE STOCK



Byggfel i svenska bostäder kostar över 50 miljarder kronor årligen, enligt Boverket. Vanligast är fukt- och vattensador, ofta på grund av bristande planering och kompetens snarare än fusk. I sämre ekonomiska tider ökar klagomålen på nyproduktion, där köpare vittnar om byggbolag som undviker ansvar. De bygger, besiktar och godkänner ofta sitt eget arbete. Jurister inom fastighetsrätt berättar att fler hör av sig med problem i nyproducerade bostäder. Ett problem är att byggbolag ofta sitter i interimsstyrelser och kan fördröja åtgärder och/eller undvika att åtgärda fel. Fel som förbises vid slutbesiktningen är vanligtvis preskriberade när den ordinarie styrelsen har tillträtt. Boverket kritiserar även att lagstadgade kontroller ofta bara blir en formalitet. ■



FOTO: ADOBE STOCK

Snart släcks 2G- och 3G-näten ned

Under 2025 fasas 3G-näten och stora delar av 2G-näten ut i Sverige. All utrustning som är beroende av dessa slutar då att fungera – till exempel hissnottelefoner, larm och porttelefoner. Dagens teknik bygger på 4G och 5G, som är snabbare, säkrare och mer energieffektiva. För att ge plats åt dessa nät stängs de äldre näten ner. 3G-näten släcks helt under 2025. För 2G gäller olika datum: Tre, Tele2 och Telenor stänger 1 december 2025, medan Telia behåller sitt 2G-nät till 2027. Eftersom många fastigheter fortfarande använder 2G för till exempel larmsystem, övervakning och elmätare behöver bostadsrättsföreningar och fastighetsägare se över och uppdatera sina system i god tid. ■

WELAND
ALUMINIUM



 Köp räcken direkt i vår webbshop!

Snabbmonterade räcken i sektioner

Våra räcken står starka genom år och årstider, väder och vind. I sortimentet hittar du underhållsfria produkter som präglas av hållbarhet, enkelhet och flexibilitet.

welandaluminium.se

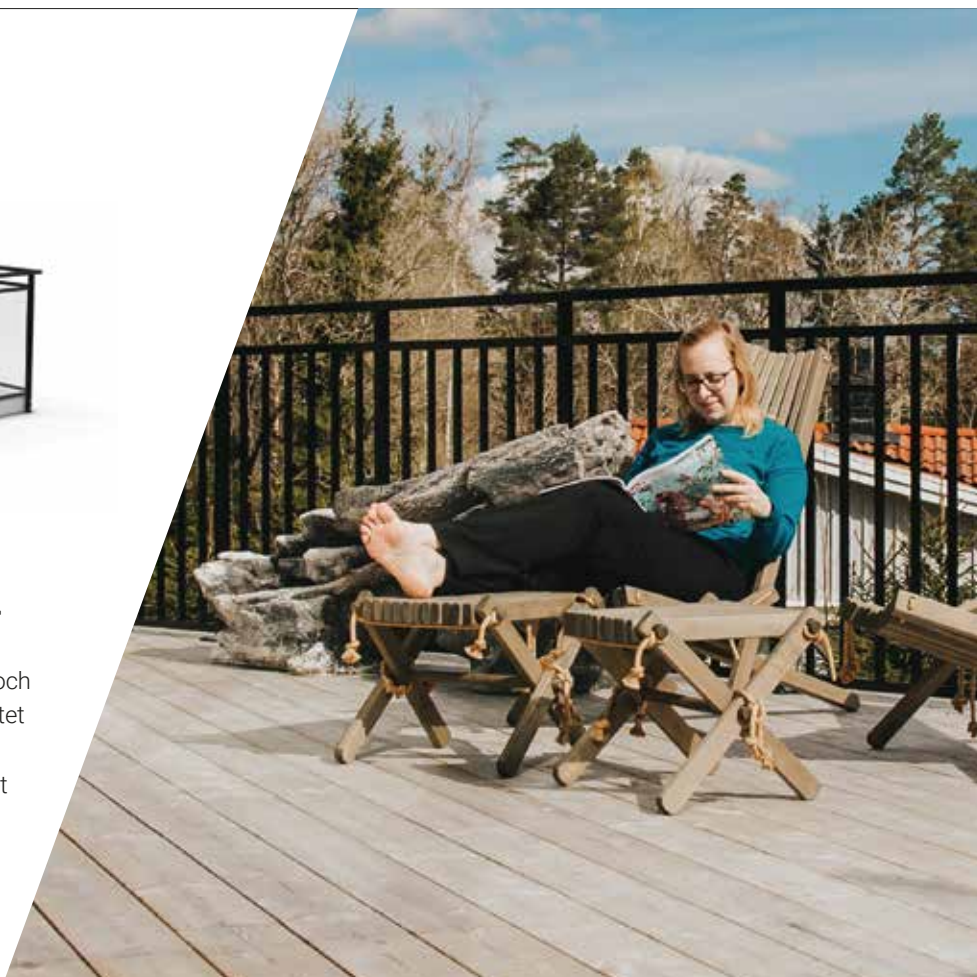




FOTO: STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

Kommuner tar över ansvar för sopsug

En ny kommunal sopsugsterminal har öppnat i Kista i norra Stockholm och kommer att ta hand om hushållsavfall från 4 500 lägenheter.

Sopsugsterminalen i Kista är den första anläggningen som Stockholm Vatten och Avfall själva har byggt och tagit i drift sedan staden 2018 beslutade att ta över ansvaret för sopsugsterminaler på kommunens mark.

Terminalen är också startskottet för ytterligare fem nya anläggningar som planeras runt om i Stockholm.

– Detta är ett tydligt exempel på hur vi kan kombinera teknisk innovation med hållbar stadsutveckling. Genom

att minska tung trafik och buller skapar vi tryggare och renare miljöer för de boende. Det är bra för både människor och miljön, säger Åsa Lindhagen (MP), miljö- och klimatborgarråd i Stockholms stad i ett pressmeddelande. I Kista Norra kan de boende enkelt slänga sitt matavfall, restavfall och plastförpackningar nära hemmet, precis som vanligt. Skillnaden är att soporna sedan transporteras automatiskt genom underjordiska rör till en terminal ungefär en kilometer bort, där

de samlas upp för vidare återvinning. Systemet ersätter den traditionella sophämtningen vid varje fastighet och innebär färre sopbilar i området – vilket ger en tryggare trafikmiljö, mindre buller, renare luft samt minskade problem med lukt och skadedjur.

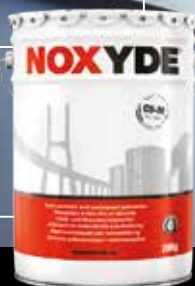
Den nya sopsugsterminalen i Kista är bara början. Förutom anläggningen i Kista Norra planeras nya sopsugssystem i fem nya bostadsområden – Bromma Riksby, Årstafältet, Slakthusområdet och Södra Värtan samt Hornsberg. ■

Noxyde® - plåtfärgen som skyddar och inte flagnar!

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

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

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



induf

RUST-OLEUM
INDUSTRIAL

Svensk generalagent
för Rust-Oleum® Industrial Europe

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30

info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se





Du får ett professionellt plåttak med lång hållbarhet

Vikten av ett tätt tak

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

När är det dags att lägga om ett plåttak?

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

Plåtdetaljer

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



Hur lägger vi om ditt plåttak?

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

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

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

Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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

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

K | **KOMPETENS**
PLÅTSLAGERI



David Frykman, VD



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





Fem snabba...

med Linnea Gavuzzi,
marknadsanalytiker
hos Juni Strategi

Juni Strategi har genomfört en insiktsstudie, "Villadröm utan villamatta", där man bland annat tittat på hur man kan öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att skapa boendeformer som har småhuskvaliteter – "lägenhus". Många drömmer om den egna villan men långt ifrån alla har de ekonomiska resurserna och klassiska villor på 150 kvm eller mer är långt ifrån optimalt för många hushåll, speciellt när barnen blir allt färre. Ansvarig för studien är Linnea Gavuzzi som arbetar som marknadsanalytiker hos Juni Strategi.

Berätta om er insiktsstudie?

Vi genomför insiktsstudier med olika teman varje år. Den senaste kallar vi för "Villadröm utan villamattor". Anledningen till studien är främst att vi ser att det blir allt svårare för personer som befinner sig i en familjebildande fas att kunna efterfråga ett småhus. Till stor del handlar det om ekonomi men också att man inte vill göra avkall på vilket område man vill bo i. Den stora merparten av denna målgrupp bor i tätbefolkade områden där priserna på småhus är höga. Samtidigt ser vi att fler äldre personer bor kvar allt längre i sina villor. Man trivs bra och är pigg. Eller så har man inte råd att flytta eller kanske helt enkelt inte orkar flytta. Då blir det ju obalans mellan de här olika åldersgrupperna. Därför försöker vi hitta synergier i en annan typ av bostadsprodukt som vi valt att kalla "lägenhus".

Vad menar ni med ett lägenhus?

För oss på Juni strategi är ett lägenhus till att börja med en bostad som inte är ett typiskt småhus, men en boendeform som fångar upp småhuskvaliteterna på olika sätt. Det kan vara ett mer småskaligt flerbostadshus eller mindre radhus med två till tre rum och kök. Jag tror att det är en bostadsprodukt som skulle kunna skapa rörelse på bostadsmarknaden. Just för att produkten i sig både tilltalar den äldre gruppen som bor i en villa idag och de yngre som gärna vill ha småhus men inte har råd.

Vilka är småhuskvaliteterna som ett lägenhus kan erbjuda?

I vår enkät ser vi att det är vissa grundläggande kvalitéer som måste



Den egna lilla täppan är viktig för att ge boendet villakvalitet.

finnas med för att det ska ens bli aktuellt att kunna omvända villadrömmarna till att bo i ett lägenhus. Det ska finnas en tomt, en terrass eller någon form av grönyta kopplat till sin bostad. Gärna tillgänglig genom en egen utvändig ingång. Idén är att man ska känna rådighet över sin bostad, både invändigt och utvändigt. Vad vi menar med rådighet utanför bostaden är exempelvis att man arbetar väldigt mycket med en innegård där varje lägenhet disponerar en separat yta på en innegården som är ens egen.

Vad kan lägenhusen bidra med i det större perspektivet?

Själva grundtanken är att utforma boenden som ska passa många olika målgrupper. Pratar vi om boendesegregation kan en sådan bostadsprodukt bli en viktig del i att brygga över i olika områden och fler skulle ha råd att uppnå någon form av villadröm.

I vår enkätundersökning ser vi att det är ungefär 35 procent som drömmer om en villa eller som önskar att nästa boende är en villa. Alla kommer inte kunna uppnå den drömmen. Så det handlar om att möta en väldigt stark efterfrågan. Att erbjuda bostäder som man har råd med och som ligger i ett område man vill bo i. Sedan har vi ju miljöperspektivet. Hur vi tar vår mark i anspråk blir också väldigt viktig när vi pratar om lägenhus. Och där får man ju också tänka att vi har så många områden i Sverige idag

där vi kan tillföra bostäder i redan befintliga villaområden. Samtidigt kan man möta de behov som finns bland de som bor där som vill flytta till något mindre men inte vill flytta från området. Fler boendialternativ i traditionella villaområden, så kallade "villamattor", skulle göra det möjligt att skapa en större variation bland människor som bor i området. Man skulle kunna få till större rörlighet på platsen.

Det satsas ganska mycket nu på traditionella småhus, vad anser du om detta?

Jag tror att en viktig fråga att ställa är vilka målgrupper vi tror ska bo på platsen – och vilka målgrupper som kommer att ha råd med den produkt som tillskapas. Välu utbildade unga par, med bra jobb och löner, som sparat till insatsen har mycket svårt att köpa småhus idag. De kan ju inte heller längre ta värdeutvecklingen för given. Trösklarna är så enormt höga och det är inte lätt för de som står i en familjebildande fas att uppnå "villadrömmen" i ett traditionellt småhus. Det är inget fel i sig med tillskapandet av småhus, men vi behöver en bredare blandning av bostadstyper för att kunna nå fler målgrupper. Därför tror jag att det är viktigt att göra analysen för att se vilka typer av bostäder som bör tillföras på platser för att bland annat brygga över, skapa rörlighet och möjliggöra för att fler målgrupper ska kunna få uppnå en bostadsdröm. ■

Tre viktiga nyheter på bostadsmarknaden

Under året har det kommit tre nyheter på bostadsmarknaden som är värda att uppmärksamma. Vid årsskiftet bestämdes att alla bostadsrättsföreningar måste skicka in sina årsredovisningar till Bolagsverket. Det betyder att årsredovisningen för 2025 behöver skickas in till Bolagsverket. Det kan tyckas inte är en stor sak. Men det är det. För jag tror och hoppas att det kommer att få stor betydelse på sikt. När alla bostadsrättsföreningar skickar in sina årsredovisningar kommer de bli mer lättillgängliga och underlätta för företag att samla in data. Genom att analysera denna data och utveckla nya analysverktyg anpassade för konsumenterna på bostadsrättsmarknaden kommer transparensen att öka och så även den allmänna kunskapsnivån. Vikten av att sköta bostadsrättsföreningens ekonomi kommer att bli allt viktigare. Föreningar som slarvar med det kommer att straffas i form av en svagare efterfrågan och lägre bostadspriser.

En annan stor nyhet är reglerna för att beräkna kostnaden för att förtidsinlösa bolån, den så kallade ränteskillnadsersättning. Med den nya beräkningsmodellen som infördes den 1 juli i år vill politikerna göra det billigare för konsumenten att förtidsinlösa bolån. I många fall kommer det att bli billigare men inte alltid. Det har att göra med att ränteläge och bindningstider har större betydelse än valet av beräkningsmodell. Den tredje nyheten i år är att alla föreningar måste använda sig av K3 nästa år. Många föreningar gör redan det och för dem betyder kravet på K3 ingenting. För övriga kommer det sannolikt innebära att man kommer att redovisa högre avskrivningskostnader än tidigare eftersom de flesta som använder sig av K2 har en genomsnittlig avskrivningstid på 100 till 120 år och i vissa fall även 150 år.

Nyligen kom FAR tillsammans med ett antal aktörer från bostadsmarknaden med en vägledning vid övergång från K2 till K3. I deras exempel för en fyra år gammal byggnad landade avskrivningarna på 1,41 procent av byggnadens anskaffningsvärde vilket motsvarar en genomsnittlig avskrivningstid på 71 år. Min bedömning är att de flesta föreningar med K3 kommer att hamna på en genomsnittlig värdeviktad avskrivningstid på 40 till 50 år exklusive stomme och markarbete, det vill säga för

stammar, tak, hängrännor etc. och på 70 till 100 år inklusive stomme och markarbete. Enligt 7 kap. 14 § bostadsrättslagen har föreningen ”rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten” och enligt ett rättsutlåtande från 2014 avseende Underskott i bostadsrättsföreningar, m.m. skrev professor Stattin och advokat Svernlöv att en styrelse inte riskerar skadeståndsansvar även om föreningen redovisar underskott och t.o.m. en ansamlad förlust under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att ”tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll”. Den springande punkten blir då vad som avses med ”löpande verksamheten” och ”framtida underhåll”.

Bostadsutvecklarnas kostnadskalkyler och många äldre bostadsrättsföreningar utgår ofta bara från behovet av löpande reparationer och underhåll på 50 till 60 kronor per kvm BOA och bankernas amorteringskrav på normalt en procent. Resultatet har då blivit att dagens kostnadskalkyler, ekonomiska planer och budgetar visar stora resultatmässiga underskott och ofta ett kassaflöde under 150 kronor per kvm BOA.

Eftersom huset måste hålla ihop över tid för att kunna användas för sitt avsedda ändamål är den enda rimliga tolkningen att avsättningen till underhåll i sådana kalkyler och budgetar är tänkt att även omfatta återanskaffningen av olika byggnads-komponenter. Om så inte är fallet kommer medlemmarnas nyttjandetid av fastigheten att begränsas av dess tekniska livslängd. Ur ett konsumentperspektiv är det därför viktigt att bostadsrättsföreningarna lever upp till självkostnadsprincipen och om föreningarna går med underskott redovisar det tydligt i förvaltningsberättelsen enligt 6 kap. 1 § ÅRL. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom

Nordisk harmoni.

Certifierad installation.

Ett badrum där allt funkar och ser fantastiskt ut? Våra certifierade montörer hjälper dig med allt inom VVS, el och ventilation och installerar allt vi säljer. Perfekt för bostadsrättsföreningar som vill renovera med kvalitet och trygghet i fokus. Ta till exempel Ifö:s badrumssortiment, som består av mer än bara högkvalitativa toaletter. Vi pratar speglar, spegelskåp och möbler i naturens färger och material som håller länge. Nordisk harmoni förenad med ren komfort!

Om krisen kommer – är skyddsrummet redo?

I tider av ökad osäkerhet och upprustning av civilförsvaret har Sveriges skyddsrum kommit att hamna alltmer på agendan. Sverige har cirka 65 000 skyddsrum och många av dem ligger i källare under bostadshus som ägs av bostadsrättsföreningar.

Med ett skyddsrum i fastigheten följer en rad skyldigheter för föreningen och regelverket kan upplevas snårigt. Dessutom riskerar föreningen stora kostnader vid föreläggande om upprustning av skyddsrummet. Enligt lagen om skyddsrum och tillhörande förordning och föreskrifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, ansvarar fastighetsägaren för att underhålla skyddsrummet och dess utrustning så att utrymmet snabbt kan iordningsställas och göras tillgängligt för allmänheten. Fastighetsägaren ansvarar också för att det finns tydlig skyltning om var skyddsrummet finns.

I fredstid får skyddsrum användas till annat, ofta som förråd, men vid höjd beredskap ska det inom 48 timmar kunna återställas till skyddsrumdrift. För att uppfylla kraven på skyddsrumdrift ska det bland annat finnas täta utgångar, fungerande ventilation, tillräcklig vattentillgång och toalettmöjligheter. Att ha ansvaret för ett skyddsrum kan innebära praktiska och juridiska utmaningar. MSB, som ansvarar för tillsyn över och för att besiktiga skyddsrum, kan förelägga föreningen att åtgärda brister i rummets försvarsförmåga. Om föreläggandet inte följs kan föreningen åläggas vite. Kostnader för sådana åtgärder kan bli betydande, särskilt om skyddsrummet är äldre eller i dåligt skick.

Enligt 6 kap. 2 § i förordningen om skyddsrum kan fastighetsägare få statlig ersättning för skäligen kostnader som höjer skyddsrumförmågan – men inte om bristerna beror på bristande underhåll eller otillåtna ingrepp. Det är därför viktigt att inte nyttja utrymmet på ett sätt som innebär permanenta förändringar eller där skyddsrumförmågan försämras på grund av bristande underhåll.

För att ni som styrelse lättare ska kunna uppfylla era skyldigheter bör ni ha rutiner för löpande kontroll av skyddsrummets utrustning och hur skyddsrummet vid behov kan öppnas och iordningsställas. Utse en eller flera ansvariga i styrelsen och ha en dialog med era medlemmar om vikten av att alla hjälps åt att tömma och ställa i ordning utrymmet. Att få till ett bra samarbete kan få stor betydelse vid höjd beredskap.

För att underlätta underhållet och minska risken för kostsamma åtgärder, samt höja krisberedskapen hos styrelsen och föreningens medlemmar bör ni:

- **Gör en checklista för årlig kontroll av skyddsrummets utrustning**
- **Utse ansvariga för att ställa i ordning och öppna skyddsrummet vid höjd beredskap**
- **Se till att ha ett informationsblad med instruktioner för snabb iordningsställning**
- **Ha en löpande dialog med medlemmarna om gemensam beredskap, t.ex. vatten, proviant och en gemensam radio med batterier**

Att ha ordning på skyddsrummet är både ett lagkrav och en trygghet. Genom enkla rutiner kan ni säkerställa att skyddsrummet och föreningen är redo om krisen kommer. ■

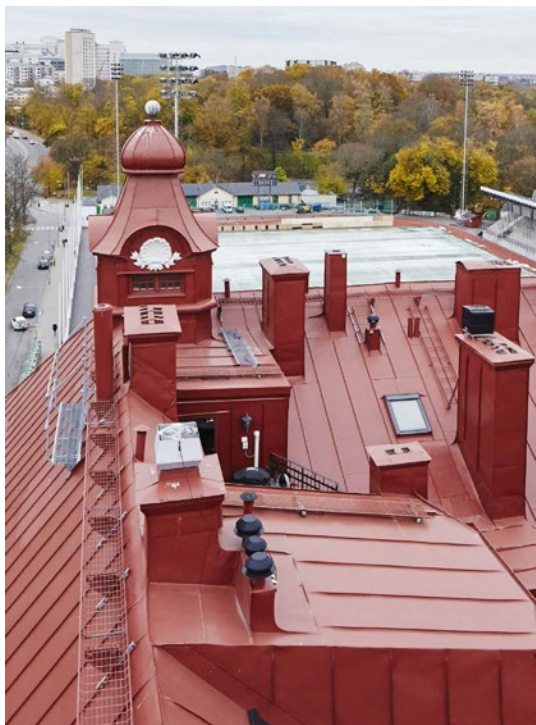


SARAH ULLMARK

Advokat
Engström & Hellman Advokatbyrå AB



TEGELTAK • BETONGPANNOR • PLÅTTAK TÄTSKIKT • PAPTAK • 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

Att kräva konsultansvar vid skador enligt ABK 09

Det är vanligt att olika typer av konsulter anlitas av bostadsrättsföreningar för att bistå med kompetens och stöd i samband med entreprenader. En förening kan till exempel anlita en konstruktör för att ta fram nödvändiga handlingar, en byggledare för att leda byggprojektet eller en besiktningsman för att besiktiga entreprenaden. Ibland händer det att konsulten gör fel och att föreningen åsamkas skador som en följd av detta. Det är då viktigt att föreningen agerar på rätt sätt för att kunna utkräva ansvar från konsulten. I den här artikeln förklaras vad en förening bör tänka på i en sådan situation.

Regler om konsultansvar finns i Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörssamfundet, ABK 09, vilket är branschens standardavtal för konsultuppdrag. Bestämmelserna kan användas inom alla teknikområden men även vid andra typer av konsultuppdrag – såsom utredningar, projektledning, byggledning och besiktning. För att reglerna i ABK 09 ska bli tillämpliga krävs att det särskilt skrivs in i avtalet mellan bostadsrättsföreningen och konsulten att ABK 09 ska gälla. En rekommendation är att alltid se till att ABK 09 är avtalat.

Enligt ABK 09 ansvarar en konsult för skada som konsulten orsakar beställaren genom bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg eller annan vårdslöshet vid genomförande av uppdraget. När en bostadsrättsförening drabbas av en sådan skada kan föreningen ha rätt till skadestånd från konsulten. Konsultens sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett visst uppdrag är begränsad till 120 prisbasbelopp om inte annat avtalats. År 2025 uppgår beloppsgränsen till 7 056 000 kr. Detta utgör alltså det maximala beloppet som föreningen kan erhålla i skadestånd från konsulten.

För att ett krav på skadestånd ska medföra rätt till ersättning behöver kravet vara framställt i rätt tid. Ett skriftligt krav på skadestånd ska enligt ABK 09 framföras inom tre månader efter att föreningen fått skälig anledning att anta att konsulten är ansvarig för skadan, dock senast nio månader efter det att föreningen fått kännedom om själva skadan. Konsulten kan hållas ansvarig för skador som upptäcks inom tio år från den dag konsultens uppdrag slutfördes eller annars upphörde. Det är viktigt att ett skadeståndskrav gentemot en konsult framställs i rätt tid och på rätt sätt eftersom föreningen annars för-

lorar rätten att erhålla ersättning från konsulten. Det går inte att nog poängtera att detta görs på rätt sätt mot bakgrund av att det ofta blir formaliafel när det gäller att kräva skadestånd. Ett krav på skadestånd bör därför krävas så snart föreningen upptäcker en skada som kan bero på konsultens arbete. Kravet ska framställas skriftligen. Att endast muntligen informera konsulten är inte tillräckligt.

I kravet ska det tydligt anges att föreningen begär skadestånd. Själva beloppet kan dock preciseras vid ett senare tillfälle. Det är även viktigt att kontrollera att kravet skickas till behörig person. En god idé är att begära en mottagningsbekräftelse från mottagaren i samband med att kravet skickas.

Som vi kan konstatera är det flera formaliakrav som behöver uppfyllas för att en förening ska kunna erhålla skadestånd från en konsult. Vid osäkerhet är det klokt att rådgöra med en entreprenadjurist för att inte riskera att förlora rätten till ersättning. ■



TOVE ÖHMAN WIBERG
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB



GÖR STAMBYTET I FÖRENINGEN LITE MER KLIMATSMART.

Det är mycket att tänka på när det kommer till stambyte. Ekonomi. Klimatavtryck. Och så ska de boende känna sig nöjda efteråt. Med en formskön utsida och en smart insida är **MORA MMIX II** vår mest mångsidiga köks- och badrumslösning. Eftersom den är tillverkad i vår fabrik i Mora, påverkas miljön mindre. Dessutom är den självklart blyfri. Och med vår världsunika termostatteknologi sparar ni på varmvattnet tack vare en jämnare temperatur i duschen. Skönt för dig. Och planeten.

mora
DESIGN TO BE USED

Kriser vi väljer att blunda för – som vi borde ha sett

Kriser kan ibland slå till i form av ”svarta svanar”. Statistikern Nassim Taleb använde begreppet för mycket osannolika olyckor som ändå kan inträffa. Hans argument var att även om varje enskild av dessa olyckor ter sig osannolik, så finns det många tänkbara sådana. Sannolikheten att någon av dessa slår till är därför inte obetydlig. Dessvärre är det knepigt att avstyra dessa kriser eftersom de kan vara så olika varandra.

Värst är dock ofta kriser som vi borde ha kunnat förutse eller i ett citat som ofta attribueras till Mark Twain: ”Det är inte vad du inte vet som ställer till det. Det är vad du tror att du vet men som inte är sant.”

Många ekonomer varnade till exempel redan innan finanskrisen, som pågick 2007 till 2012. De påpekade det självklara att när något inte kan fortsätta för evigt, så gör det vanligtvis inte det heller. Men finansmarknadens aktörer och politiker var övertygade om att det inte var någon fara. Den gången avsåg det en lånebubbla till hushåll.

Nu upprepar sig historien i form av en lånebubbla till stater. USA:s statsskuld uppgår till exempel till ungefär en miljon kronor per amerikan och ökade redan tidigare i en årstakt av sju procent. Den ökar ännu snabbare efter Trumps ”The big beautiful bill”. USA marscherar rakt mot en skuldkris och kanske även en AI-bubbla som kan brisera. När dessa spricker drabbas också Sverige oförskyllt, precis som efter förra finanskraschen. Centralbanker i många länder är redan oroliga för att deras ägande av amerikanska statsobligationer skulle kunna beläggas med olika restriktioner eller rentav konfiskeras som skedde med den ryska valutareserven. Än så länge säljer långivarna försiktigt av för att undvika prisras. Om de blir tillräckligt bekymrade över skuldberget kan det bli panikrea på amerikanska statsobligationer.

Det innebär i sin tur att finansiella aktörer tvingas minska sin riskexponering. De kan dra tillbaka utlåning till mindre säkra kunder. Företag utanför finanssektorn minskar på investeringar samt leverantörs- och kundkrediter. Konsumenter blir försiktiga. Under en sådan kris kanske Kongressen stramar upp offentliga finanser som Sverige gjorde under 1990-talskrisen. På kort sikt fördjupar det recessionen ännu mer, även om det är den enda långsiktiga lösningen.

En amerikansk kris spiller över på Sverige. Många svenskar har sparande eller tjänstepensioner investerade i USA. Investorare skulle bli försiktiga. Även Sverige får då en kreditåtstramning, vilket innebär att det blir svårare att få lån och ibland även att förnya lån.

Länder kan och bör förbereda sig för sådana kriser. Sveriges snuttfilt i form av goda offentliga finanser räcker inte. Vi skulle stå starkare med mindre besparingar i dollar, och en vassare tillväxtpolitik.

För bostadsrättsföreningar och företag gäller det att se över belåningsgraden, se till att lånen har långa löptider med olika förnyelseår, att renoveringar inte plötsligt blir akuta och behöver åtgärdas under en kris, och att ta höjd för att enskilda medlemmar kan få betalningssvårigheter under en kris eller att lägenheter kan stå tomma en period. Allmänt gäller att agera och förebygga innan krisen blir slår till.

Och där kommer Mark Twain in. Att agera i tid blir oändligt mycket svårare om man har drabbats av en annan oväntad kris under tiden – till exempel att styrelsen har hamnat i interna konflikter, eller övertagits av personer med egna intressen eller utan ekonomisk kompetens. Det kan bara redas ut av insatta och proaktiva medlemmar i bostadsrättsföreningen. ■



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

FASTIGHETENS PROJEKTLEDARE

– på beställarens sida

- ✓ Oberoende projektledare – Från idé till slutbesiktning
- ✓ Beställarens ombud – Vi tar fram FFU, upphandling & avtal
- ✓ Byggledning & Besiktning på plats – Tryggt hela vägen



RELINING



FASAD & TAK



FÖNSTER



STAMBYTE

BOKA EN KOSTNADSFRI UPPSTART



AKTIVI

ER FASTIGHETSPARTNER

Telefon: 010-10 18 400 • Mail: kontakt@aktivi.se • www.aktivi.se

WELAND
UTEMILJÖ™

Fastighetsnära insamling – ny lag 2027

Våra modulanpassade miljöhus finns i en stor mängd versioner. Flera olika takalternativ och färgkombinationer gör det lätt att anpassa till rätt miljö. Enkla att montera och kräver i stort sett inget underhåll – bara att spola av.

Kontakta oss idag för förslag och prisuppgift!

Upptäck hela vårt sortiment
på welandutemiljo.se



En del av Weland Aluminium

Miljöhus Tellus

Vad händer om flera ledamöter i styrelsen avgår samtidigt?

En bostadsrättsförenings styrelse är helt central för föreningens verksamhet, och utan en fungerande styrelse stannar beslut och administration. Men vad händer om flera ledamöter avgår samtidigt, kanske på grund av interna konflikter, personliga skäl eller sjukdom? Kan föreningen stå utan beslutsför styrelse, och vem tar i så fall ansvar för beslutet? Här reder vi ut regelverket och hur föreningen kan hantera en kris i styrelsen.

När är styrelsen inte längre beslutsför?

Styrelsen måste ha tillräckligt många ledamöter för att fatta giltiga beslut. Lagen anger att mer än hälften av de valda ledamöterna ska delta i ett beslut för att det ska vara giltigt. Om för många avgår kan styrelsen alltså bli obehörig att fatta beslut. Följden kan bli att löpande ärenden inte kan hanteras – allt från betalningar till att underteckna avtal. En förening utan beslutsför styrelse riskerar därför snabbt att hamna i ett juridiskt och ekonomiskt vakuum.

Vad säger lagen och stadgarna?

En bostadsrättsförening styrs av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens egna stadgar. Stadgarna anger ofta ett minsta och högsta antal styrelseledamöter, till exempel tre till sju personer. Underskrids det minsta antalet, eller om styrelsen inte längre kan fatta giltiga beslut, måste föreningen agera omgående. Det är viktigt att avgångar från styrelsen dokumenteras tydligt. En ledamot som vill lämna sitt uppdrag ska meddela styrelsen skriftligen. Ansvarsfriheten för tidigare beslut påverkas inte av avgångar, den prövas i vanlig ordning på nästa ordinarie stämma.

För få ledamöter – risk för likvidation

Om föreningen inte lyckas få ihop en beslutsför styrelse uppstår en likvidationsplikt. Det innebär att föreningen måste avsluta sin verksamhet och avvecklas. I praktiken säljs föreningens fastighet och övriga tillgångar, skulder betalas, och eventuellt överskott fördelas mellan medlemmarna i enlighet med stadgarna.

Tillfälliga lösningar – fyllnadsval och extra stämma

Om styrelsen fortfarande har kvar ledamöter kan föreningen snabbt fylla på styrelsen genom fyllnadsval. Detta sker på en extra föreningsstämma som kallas av de ledamöter som finns kvar. På så sätt blir styrelsen åter beslutsför tills ordinarie stämma hålls.

Ansvarsfrågan under en kris

Ledamöterna är ansvariga för de beslut de varit med och fattat under sin tid i styrelsen. När en ledamot avgår upphör

ansvaret för framtida beslut, men inte för tidigare. Därför är det viktigt att avgångar dokumenteras noggrant och att protokollen är tydliga. Kvarvarande ledamöter har ansvar för att agera snabbt. Att låta föreningen stå utan beslutsför styrelse kan få långtgående konsekvenser, exempelvis förseningar i betalningar eller att viktiga avtal inte kan ingås.

Sammanfattning – agera snabbt och följ regelverket

En förening utan beslutsför styrelse kan inte fungera. Om flera ledamöter avgår samtidigt gäller det därför att agera snabbt: kalla till stämma, genomför fyllnadsval eller, om det inte är möjligt att få ihop en styrelse, förbered föreningen på konsekvenserna av likvidation. Genom att känna till reglerna och arbeta förebyggande kan styrelsen undvika att en kris leder till långvariga problem för föreningen. ■

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



Nellie har svaren om brf-ekonomin

TEXT & FOTO: ANNIKA GERENDAS

Det ringer i telefon. Vad för frågor ställer styrelsemedlemmarna till en ekonomisk förvaltare? Vilka frågor är vanligast? Nellie Laser, bostadsrättsekonom på Storholmen förvaltning ger svar på tal.

Hon är ”varm i kläderna” efter sju år som specialist i ekonomiska bostadsrättsfrågor och rådgivning för föreningar över hela Sverige.

– Jag får många frågor av rådgivande karaktär och det kan handla om allt möjligt men framför allt och särskilt under budgetperioder handlar det om ”Hur ska vi sätta avgifterna, ska vi höja dem och med hur mycket? Vi gör beräkningar åt dem som visar hur mycket de bör höja avgifterna för att ha en stabil ekonomi framåt i tiden. Vi tittar på budget och likviditet idag men även framåt i tiden och föreslår åtgärder.

Nellie brukar kunna ge styrelserna konkreta råd för hur de ska gå till väga men vill gärna ta reda på hur de tänker långsiktigt och inte bara ser till nästa års siffror. Hon rekommenderar i stället att föreningarna gör mindre avgiftshöjningar varje år.

– Hur många procent? Det kan skilja sig avsevärt men uppskattningsvis kring 2–5 procent årligen. Driftskostnaderna bör täckas av de löpande intäkterna. Risken finns annars att föreningen tvingas höja avgifterna med kanske 50 procent efter 4–5 år.

– Många frågor handlar också om hur föreningen ska finansiera ett större projekt eller underhållsåtgärd,



Sju år som bostadsrättsekonom har lärt Nellie mycket och de flesta frågor kan hon svara på.

kan de använda kassan? Ska de betala allt på en gång eller dela upp kostnaderna?

Ibland kan föreningen använda en liten del av kassan och låna upp resten, oftast den största delen.

– Det är inte konstigt, men amorterar de inte och tar lån varje gång blir det problem.

Många föreningar ställer också frågor kring hur de ligger till med budgeten, vill ha uppföljningar och diskutera likviditeten.

– De vill ha svar på hur kassan ser ut om de till exempel har utrymme att göra extra amorteringar. Hur mycket bör vi ha i kassan? Då brukar jag svara att en riktlinje man kan gå efter är att de ska ha tillräckligt för att kunna täcka minst 1-2 löpande driftkostnader.

När övergången från K2 till K3 blir obligatorisk från och med nästa år är styrelsen orolig över hur de ska göra.

Hur påverkars föreningen och hur ska övergången ske?

– Vi tittar på deras underhållsplan baserat på när underhållen har gjorts och delar upp byggnaden i olika komponenter med olika långa nyttjandeperioder. Det kommer troligen att bli högre avskrivningar för föreningar när de går över till K3.

Medför det höjda avgifter?

– Man vill ju att föreningens intäkter ska täcka kostnaderna för att få ett positivt resultat, och där ingår avskrivningarna även om det inte är en likviditetspåverkande kostnad. Ett positivt resultat är önskvärt eftersom det är ett tecken på en långsiktig hållbar ekonomi. Men det är flera faktorer som påverkar och föreningarna kan fortfarande ha en god likviditet trots att avskrivningarna försämrar resultatet och då behöver de inte nödvändigtvis höja avgifterna.

Vidare får vi en del frågor om nyck-

eltal. De vill veta hur de ligger till med sparandet och belåningsgrader för hur de ska kunna förbättra sparandet.

Har Nellie märkt någon förändring de senaste åren? Har kunskaperna hos styrelserna förbättrats?

– Ja det tycker jag, för några år sedan steg elpriserna och räntekostnaderna kraftigt. Innan dess upplevde jag att styrelserna inte hade riktigt koll eller var tillräckligt engagerade eftersom det gick ganska bra och allt tuffade på. Nu har de vaknat till och kunskaperna hos många har förbättrats.

Är det ett roligt jobb?

– Ja, det tycker jag, det är varierande jobb och jag träffar mycket folk. Jag lär mig åtskilligt eftersom frågor och vad styrelserna behöver hjälp med skiljer sig åt. ■

Dom öppnar för större momsavdrag i brf:er

Om er förening hyr ut momspliktiga lokaler innebär Högsta förvaltningsdomstolens (HFD) dom större möjligheter till en ökad andel avdragsgill moms. Domstolen har nämligen slagit fast att andelen avdragsgill moms ska baseras på fördelningen av omsättningen mellan lokaler och bostadsrätter, inte fastighetsytan. Dessutom gäller domen retroaktivt för de senaste sex årens momsredovisningar.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Enligt svensk rätt får moms endast dras av i den utsträckning inköp används för momspliktiga transaktioner. När inköp görs till blandad verksamhet, till exempel i en brf som både har momspliktiga lokaler och momsfria avgifter från bostadsrättsinnehavare, anger momslagen att momsavdraget ska fördelas efter "skälig grund". Fram till nu har ytan utgjort fördelningsgrunden. Domen i HFD innebär att det nu är omsättningen som ligger till grund för fördelningen av avdragsgill moms, i linje med EU:s momsdirektiv. Eftersom domen även gäller retroaktivt sex år tillbaka i tiden, kan det finnas betydande summor att få tillbaka från Skatteverket.

Bakgrund till domen

HFD har tidigare kommit fram till att EU:s momsdirektiv innebär att en beskattningsbar person har rätt att använda omsättning som fördelningsgrund för att beräkna momsavdrag. Skatteverket ansåg emellertid att HFD:s dom inte är tillämplig om inköpen delvis avser bostäder, eftersom Sverige har ett särskilt avdragsförbud för stadigvarande bostad. HFD konstaterade då att den svenska regeln om uppdelning efter skälig grund inte uppfyller de krav på tydlighet

och precision som EU-rätten ställer.

HFD:s dom bygger på tre avgöranden, två bostadsrättsföreningar och ett fastighetsbolag med både momspliktig lokaluthyrning och momsfri bostadsuthyrning. HFD slår fast att de sökande har rätt att använda omsättningsmetoden enligt direktivet, i stället för den svenska regeln om "skälig grund", för att fördela ingående moms på gemensamma kostnader.

För att illustrera den möjliga effekten av domen kan man tänka sig följande scenario i ett storstadsområde. En brf har 50 lägenheter med en genomsnittlig yta på 60 kvm och en genomsnittlig avgift på 4000 kronor per månad. Årsomsättning på denna icke momspliktiga intäkt blir då 2 400 000 kronor och den totala ytan 3000 kvm. Föreningen har också två momspliktiga lokaler på sammanlagt 200 kvm, med en hyra på 5000 kronor kva-



Hyr er bostadsrättsförening ut lokaler ökar nu möjligheterna att göra större momsavdrag.

draten. Årsintäkten blir 1 000 000 kronor.

Med yta som beräkningsgrund blir det möjliga momsavdraget knappt sju procent, medan avdraget baserat på omsättning blir nästan 30 procent.

I de fall det rör sig om en ökad förening kan det bli väldigt stora effekter. I ett av fall fick en brf i Stockholm tillbaka 11 miljoner kronor för de senaste 6 åren. ■

ÄR DIN BRF REDO FÖR K3?

En av de största förändringarna på länge väntar landets bostadsrättsföreningar. Från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025 blir det obligatoriskt för alla föreningar att redovisa enligt K3. Det innebär nya krav på styrelserna – men också en möjlighet att skapa en mer rättvisande och långsiktig bild av ekonomin.

– "Vi vet att många styrelser känner oro inför förändringen. Det är mycket nytt att ta in, samtidigt som tusentals föreningar ska göra samma resa. Vår uppgift är att finnas där hela vägen, från analys och förberedelser till implementering, så att omläggningen blir trygg och effektiv," säger Mia Holmqvist Andersson, leveranschef för ekonomisk förvaltning på Simpleko.

” Med rätt stöd blir övergången till K3 både trygg och effektiv”

Från K2 till K3 – vad innebär det i praktiken?

Under lång tid har K2 varit standard för många bostadsrättsföreningar. Det är ett enklare regelverk, men nu blir K3 obligatoriskt för alla föreningar och skillnaden är stor.

Med K3 införs bland annat komponentavskrivning, vilket betyder att fastigheten delas upp i delar, till exempel tak, fasad och installationer, som skrivs av med olika livslängder. På så vis speglar redovisningen verkligheten bättre och ger medlemmarna en mer långsiktig bild av föreningens ekonomi. Det gör det också enklare för styrelsen att planera framtida underhåll och fatta välgrundade beslut.



Vänta inte för länge

Eftersom majoriteten av Sveriges bostadsrättsföreningar ska byta till K3 finns fördelar med att förbereda sig i god tid. Se till att underhållsplanen är uppdaterad och om ni har pågående projekt eller färdigställt underhåll under 2025 kan det vara klokt att göra övergången redan i år. Föreningar som inte väljer att gå över tidigare måste senast tillämpa K3 för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2025.

– "Att börja förbereda sig nu är det bästa sättet att säkerställa en smidig övergång – och att kunna dra nytta av de långsiktiga fördelarna med K3," fortsätter Mia Holmqvist Andersson.

Så kan Simpleko stötta er förening

Som specialister på ekonomisk förvaltning av bostadsrättsföreningar har Simpleko kompetensen som krävs för att göra övergången till K3 enkel. Våra tjänster är helt digitala och omfattar bland annat:

- Rådgivning och expertstöd vid övergången
- Digital underhållsplan – enkel och anpassad för K3
- Anpassning av bokföring och årsredovisning

En trygg partner i förändringen

För många styrelser är administrationen redan omfattande. Att hantera övergången till K3 kan kännas övermäktigt. Därför är det viktigt att ha en partner som kan avlasta.

– "Vi vet att styrelseuppdrag ofta innebär mycket arbete. Med oss som partner får ni både trygghet och avlastning och kan lägga mer tid på det som gör er förening till en bra plats att bo på," avslutar Mia.

Simpleko
Gör ekonomin enkel
www.simpleko.se

Mia Holmqvist Andersson
Leveranschef ekonomisk förvaltning





Därför måste en brf-styrelse ha en krisplan

– Strukturen, vem går in för vad och hur ska vi prioritera rent allmänt? Vad finns för viktiga parametrar i vårt hus? Vilka funktioner måste vi säkerställa? Dessa frågor ska besvaras i en beredskapsplan, säger Cathrine Holgersson, vd för Sveriges Allmännyttan.

TEXT & FOTO: ANNIKA GERENDAS

Hon är vältränad i krishantering efter att ha varit med om ett rejält skyfall och en storbrand i Gävle för fyra år sedan. Cathrine Holgersson, vd för Sveriges Allmännyttan, delar gärna med sig av konkreta råd till en brf-styrelse som står inför en kris och förmodligen saknar en beredskapsplan. Niclas Lind, förvaltningschef på Gavlegårdarna var också med när det hände och vars roll var att hålla samman det akuta arbetsläget.

I första hand handlar det om liv och hälsa. Tänk sedan hissar, el, värme och vatten, säger Cathrine som har närmare 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och som nyligen flyttat in i en bostadsrätt.

Vad var det som hände den gången du stod med vatten upp till knäna?

– Jag hade vatten upp till knäna i vår villa, minns hon, hela staden var översvämmad. Jag jobbade mycket med

krishantering och bara tre veckor efter översvämningen drabbades ett 11-våningshus av en storbrand och mer än 50 familjer blev hemlösa. Det var två kriser efter varandra och bara ett år efter covid – då blev jag vältränad på krishantering.

Cathrine var med om skyfallet ”tusenårsregnet i Gävle”. De omfattande översvämningarna åstadkom skador på närmare 8 000 fastigheter inom kommunen. En annan kris några veckor senare

var storbranden i ett 11-våningshus i samma stad.

Tusenårsregnet, den 17 och 18 augusti, 2021, var ett intensivt skyfall och ett av de värsta i svensk historia, drygt 100 millimeter regn föll under två timmar. Försäkringsbolagen fick ta fram den stora plånboken. Normalt brukar det komma 70–80 millimeter regn under hela augusti.

Då jobbade Cathrine som vd på ett av allmännyttans medlemsbolag och bostadsbolagets lägenheter blev hårt drabbade så blev också Cathrines källare i familjens villa.

– En journalist sa till mig ”att när man tänker på kris så ser man ditt ansikte framför sig”.

Hur ska en styrelse i en bostadsrättsförening kunna förbereda sig inför en kris?

– Jag kunde se nödvändigheten med att börja jobba med vår beredskapstrappa på företaget, hur ska vi prioritera? Den strukturen var extremt viktig att plocka fram den här kaosartade morgonen med vatten över hela stan. Vi delade in



Endast tre veckor efter tusenårsregnet inträffade en storbrand i Gävle.

”

Jag hade vatten upp till knäna i vår villa”

oss i olika grupper och med varierande ansvarsområden, utifrån styrelsens roll, ledningsgruppens och förvaltningens med flera. Fokus var på liv och hälsa.

Cathrine betonar vikten av att styrelsen sätter sig ned och tänker kris allmänt, från stora översvämningar till sprängningar, hur träffas och agerar vi? Ska vi ha digital samvaro? Hur ska vi prioritera om det händer något? Vi reagerar olika i krissituationer därför är det viktigt att kunna plocka fram en plan eller en pärm.

– Liv och hälsa måste gå först, sedan hissarna, el och vatten. Det är så man kan förbereda sig och följa beredskapstrappan, det är många som sliter i dig och vem ska säkerställa och representera helheten? Jag skulle föreslå att man tar fram en person innan, någon som lämpar sig bäst och som inte behövs till andra insatser.

– Trycket blev extremt hårt på många olika roller i bolaget och därför kom vi fram till att hålla presskonferenser en gång i veckan och de hölls samman av vd och vice vd.

– Om krisen kommer bör en styrelse veta ”vem som gör vad?” Har du en rullstolsbunden person på plan 3? Vad gör du då om hissarna inte fungerar? Du bör känna till de boende i fastigheten. Vad innebär det om värmen försvinner? Om det är mitt i sommaren gör det ingenting men om den gör det i december då fryser systemet sönder.

Cathrine menar att det finns många styrelser som knappt vet om att de har ett skyddsrum. Kanske är skyddsrummet ett

förråd. Det vilar ett mycket stort ansvar på styrelsen. Allt hamnar i deras knä och många är omedvetna om det.

Niclas Lind var också med när det hände. Hur upplevde han de här dygnet?

– Den mängd regnvatten som kom är den största som uppmäts i Sverige någonsin i en tätort. Det är inte troligt att det händer inom tusen år, enligt SMHI, därav namnet ”tusenårsregnet”.

– Det intensiva regnet startade mitt i natten när de flesta Gävlebor låg och sov. Den mängd regn som kom är unik och det finns ingen organisation som kan rigga för ett sådant utfall. Det finns heller ingen stad som kan bygga bort eller hantera den nivån, säger Niclas, vars roll var att försöka organisera och hålla samman det akuta arbetsläget för Gavlegårdarna.

Enligt SMHI som gjorde en beräkning fastslog att drabbas av en nederbörd av den här kalibern är inte troligt att det händer inom tusen år. Niclas jobbar på Gavlegårdarna som har ett bostads-



FOTO: ADOBE STOCK

En av de värsta skyfallen i svensk historia var ”tusenårsregnet i Gävle” för fyra år sedan, under ett dygn regnade det 161 millimeter.



Översvämningen i tätorten Gävle orsakade enorma skador. Både bilar och byggnader stod under vatten. Det dröjde två år innan allt var återställt. Bilden är från Hemsta i södra delarna av Gävle.

bestånd på tusen byggnader och med 14 000 lägenheter.

– Hälften av våra byggnader hade vatten i sig i någon form. En del lägenheter hade vatten upp till arbetsbänkar och diskho.

– Även om jag kunde bevittna tragedin var känslan att det kom smygande och bara svällde och svällde. Det regnade i ett dygn men det värsta trycket var under två timmar på natten.

Arbetslagen från Gavlegårdarna satte upp en tillfällig organisation för återställningsarbete när väl akutfasen var förbi. Det dröjde drygt två år innan allt var återställt.

Det var 40 undercentraler som betjänade Gavlegårdarnas byggnader som stod under vatten, 80 hissar var utslagna och alla spolbilar i regionen var upptagna så de ringde runt i landet för att få förstärkning.

– Det kom bilar bl.a. från Stockholm och personalen jobbade dygnet runt med att få ut vatten ur byggnaderna med spolbilarna. Det gick inte att pumpa ut vattnet i många byggnader för det rann in från andra håll eftersom det var så stora mängder.

– Jag tror att vi drabbades av 737 vattenskador på ett dygn och ett femtiotal lägenheter var riktigt förstörda så de boende fick vänta lång tid innan de kunde flytta tillbaka. Dessutom hade vi ett

60-tal slukhål i marken, hålen kommer fram när vattnet drar sig undan.

Hur gick arbetet till?

– En av de första åtgärderna var att bestämma hur vi skulle träffas och få kontroll på läget. Vi hade återkopplingar i olika grupperingar var tredje timme för att få lägesbild. Finns det vatten, el, hur många hus är drabbade osv. Allt listades från rött till gult eller grönt läge.

Många av Niclas medarbetare hade hus och lägenheter fyllda med vatten men de som kunde tog sig ändå till arbetet för att hjälpa till. Vatten under järnvägar, i viadukter och tunnlar gjorde det omöjligt att köra bilar. Människor hittade vägar som var vattenfria för att kunna ta sig genom staden.

– Mina medarbetare var otroligt lojala och alla hjälpte till i bästa möjliga mån. Det var en riktigt hemsk händelse, minns Niclas. ■



FOTO: GAVLEGÅRDARNA

– Det gäller att få fram en lägesbild och säkerställa liv och hälsa, säger Niclas Lind, förvaltningschef på Gavlegårdarna. Han var med när "tusenårsregnet" lamslog Gävle för fyra år sedan.

DAGS FÖR STAMBYTE?



**GRATIS
KONSULTATION!***

08-22 33 90
info@frakka.se

**Gäller fastighetsägare
i Stockholms-
området*

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

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

Hur vet man om byggföretaget klarar att genomföra projektet?

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

Vi har svaren på era frågor!

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

VÅRA KUNDER SÄGER:

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

KUNDPERSPEKTIV (GRATIS KONSULTATION)

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

VI ÄR OBEROENDE OCH FÖRETRÄDER ER

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

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

VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV

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

*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län



Så fungerar försäkringar i kris och krig

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: BORÄTT FORUM

Vi kan ju alla vara överens om vikten av att vara rätt försäkrad. Både som privatperson och som brf. Men vad gäller när krisen eller rent av kriget kommer?

Fastighetsförsäkring är grundbulten i den ekonomiska säkerheten för en bostadsrättsförening, här finns ju värdet, säger Eric Rubenson som har en gedigen bakgrund som försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadechef.

Fastighetsförsäkringen har sett likadan ut i sina viktigaste delar sedan lång tid tillbaka. Det handlar om brandförsäkring, vattenskador, inbrott och skadegörelse. Sedan har ju den utvecklats efter de nya behov som kommit. Men mycket har hänt under de senaste åren, kriminalitet med skjutningar och sprängningar, politisk osäkerhet och ett fullskaligt krig i vårt närområde. Vilket skydd får man från fastighetsförsäkringen? Grunden är egendomsskyddet vid brand och vattenskador. Sedan är det avbrottsförsäkring vid exempelvis en brand.

Dock måste man som medlem betala sin avgift även om man inte kan bo där, men man kan inte begära in hyror för uthyrda lokaler.

Den tredje delen är ansvarsförsäkringen, föreningens ansvar som fastighetsägare. Där får ni hjälp med om någon kommer och kräver er på ersättning för att de har halkat och slagit sig och tycker att ni sandat för dåligt eller om det rasat ner snö och is på deras bil eller om garageporten skadat hans bil. Utöver detta lägger man till styrelseansvarsförsäkring, bostadsrättstillägg, gemensamt rättsskydd, förmögenhetsbrott, olycksfall och allrisk.

Men om man nu tittar på att föreningen blir utsatt för kriminalitet eller om kriget skulle komma och det blir skador på byggnaden, hur fungerar försäkringen då?

Enligt villkoren gäller försäkringen vid brand, explosion, åska, elfenomen som är plötsliga och oförutsedda samt strömbrott. Just explosioner är ju synnerligen aktuellt, menar han. Gäller den då kriminella genomför sprängningar? Svaret är ja. Skjutningar på portar, dörrar och fönster eller sprängningar täcks av försäkringen eftersom det är uppsåtlig skadegörelse. Sedan faller ansvaret olika – fönster och dörr på medlemmar, porten på föreningen. Det finns ett viktigt undantag för brandförsäkringen. Den gäller inte för skador i samband med eget legalt sprängningsarbete. Men om grannens sprängningsarbete orsakar er skador gäller försäkringen.

Det finns också ett generellt undantag i villkoren för all skada som orsakas av terrorhandling. Skillnaden mellan

kriminella handlingar och terrorhandling är när en grupp eller stat eller samfund med en politisk inriktning vill sätta skräck i en hel befolkning. Kriminella har ju specifika mål, personer som skrämja eller rent av döda. Så därför omfattas alla kriminella handlingar av fastighetsförsäkringen.

Force majeure finns i de flesta försäkringsvillkor, försäkringsbolaget är inte ansvarig för förlust som kan uppstå om exempelvis en skadestredning, utbetalning av ersättning, eller iståndsättande av skadad egendom fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelse, revolution eller uppror, eller skador på grund av order från regering eller myndighet. Det gäller även vid större översvämningar och naturkatastrofer. Men skadorna täcks, det enda som inte täcks är kostnader som uppstår på grund av fördröjningen.

Det är bistra tider men det mesta har ni hjälp av via er försäkring.

Texten är ett sammandrag av Eric Rubensons föreläsning vid ett Borätt forum event om säkerhet. ■



Eric Rubenson har en gedigen bakgrund som försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadeförmedlare.

Succéturnén fortsätter!

Borätt forum & SEB On Tour

Kom och träffa oss, tillsammans med experter och partners i höst. Tre välfyllda styrelsekvällar är inplanerade; Stockholm 9 oktober, Uppsala 23 oktober och Göteborg 18 november. Kvällar speciellt utformade för dig som är engagerad i din bostadsrättsförenings styrelse och vill lära mer, få tips och träffa kollegor. Mer information på borattforum.se

Varmt välkommen!

SEB

BORÄTT
forum





Styrelsens ansvar och beredskap

När kriser inträffar, oavsett om det handlar om en brand, en vattenläcka eller något så allvarligt som krig, blir bostadsrättsföreningens styrelse en central aktör. Styrelsen bär det yttersta ansvaret för fastigheten och boendemiljön. Ett ansvar som i en krissituation kan växa långt utöver vardagens frågor om ekonomi och underhåll. Centralt är också att upprätta en beredskapsplan.

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON **FOTO:** FÖRSVARET

Även om vi har ett pågående fullskaligt krig i vårt närområde och en mängd konflikter runt i världen känns den stora krisen och ännu mer kriget väldigt avlägset för de allra flesta av oss.

På ett Borätt forum-event frågade vi ett antal styrelsemedlemmar om de hade någon kris- eller beredskapsplan. Svaren var vaga, ”vi har diskuterat det”, ”vi har en FB-grupp” eller ”vi borde ha det”. Kanske är det ändå dags att några första

steg till att upprätta någon form av plan och inventera föreningens resurser och möjligheter? Brf:en i sig är ju en bra boendeform i kris- och krigstid eftersom det finns en organisation på plats som kan agera och skapa bättre möjligheter för skydd och försörjning.

Så låt oss göra en genomgång kring vad MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, lagar och förordningar säger.

Enligt lagen ska fastigheten hållas i gott skick, med fungerande brandskydd, vatten, värme och ventilation. Men när samhällsstörningar inträffar räcker det inte med att invänta kommunens eller räddningstjänstens insatser. Styrelsen måste ha en plan för att snabbt kunna agera, informera de boende och säkerställa att akuta åtgärder vidtas.

Vid brand eller annan olycka innebär det att känna till var avstängningsventiler och elcentraler finns, och att ha



FOTO: ADOBE STOCK

En beredskapsplan för bostadsrättsföreningen innebär att styrelsen utser krisansvariga och kontaktpersoner för el, vatten, mat, sjukvård och kommunikation.

kontaktvägar till jourtjänster. Vid längre avbrott i el eller värme blir uppgiften att informera medlemmarna om situationen och, om möjligt, ordna tillfälliga lösningar. I extrema väderhändelser kan det handla om att skydda fastigheten från översvämning eller nedfallande träd.

Frågan blir ännu mer komplex vid höjd beredskap eller krig. Då gäller de nationella principerna för krishantering – ansvarsprincipen, närhetsprincipen och likhetsprincipen – även för bostadsrättsföreningar. Styrelsen förväntas kunna hålla fastigheten fungerande så långt det är möjligt, se till att skyddsrum är tillgängliga och iordningställda inom 48 timmar, samt förmedla information till medlemmarna även om vanliga kommunikationsvägar slås ut.

Det är därför inte längre en fråga om ”om” utan ”när” en bostadsrättsförening ställs inför en kris. Förberedelser, riskanalyser och tydliga rutiner kan vara avgörande för tryggheten. I slutändan handlar det om mer än juridik och teknik – det handlar om förtroende. När samhället gungar är det styrelsen som ska stå stadigt och ge de boende en känsla av att någon håller i rodet.

En beredskapsplan för brf:er.

En beredskapsplan för bostadsrättsföreningen innebär att styrelsen utser krisansvariga och kontaktpersoner för el, vatten, mat, sjukvård och kommunikation. All viktig information samlas i en krispärm med kontaktlistor, ru-

tiner och resursöversikt. Föreningens gemensamma utrymmen kan användas som skydd, värmepunkt eller samlingsplats och en resurskarta upprättas över medlemmarnas tillgångar och kompetenser. Ett gemensamt krislager med vatten, mat, värme, belysning, kommunikationsutrustning

och sjukvårdsmaterial ska underhållas regelbundet. Kommunikation sker både internt via kontaktlistor, anslags-tavlor och chattgrupper, och externt med viktiga samhällsaktörer. Slutligen bör planer finnas för reservkraft samt vattenförsörjning genom lagring, filter och regnvattenuppsamling. ■



FOTO: BORÅTT FORUM

Vid höjd beredskap ska föreningens skyddsrum vara iordningställda och tillgängliga inom 48 timmar.



Styrelsen ansvarar för att fastigheten hålls i gott skick. Brandskydd, vatten, värme, ventilation och utrymningsvägar ska fungera.

Checklista BRF-styrelsens ansvar i kris och krig

Lagstadgat ansvar

- Styrelsen ansvarar för att fastigheten hålls i gott skick
- Brandskydd, vatten, värme, ventilation och utrymningsvägar ska fungera.

Vid kris – brand, översvämning, elavbrott m.m.

- Agera snabbt för att begränsa skador.
- Säkerställa att boende kan evakuera eller få hjälp.
- Informera medlemmar och kontakta jourtjänster/försäkringsbolag.
- Dokumentera händelsen för försäkring och utvärdering.

Vid höjd beredskap eller krig

- Ansvarsprincipen gäller: föreningen ansvarar för fastigheten även i krig.
- Skyddsrum ska vara skyltade, tillgängliga och kunna iordningställas inom 48 timmar.
- Styrelsen ska förmedla information till boende, även om el/tele/internet slås ut.

Förebyggande arbete

- Upprätta en krisplan med kontaktlista och rutiner.
- Genomför årlig kontroll av brandskydd och vatten/elstopp.
- Ha reservnycklar, instruktioner och viktig information både digitalt och i pappersform.
- Informera medlemmarna om var skyddsrum och krisutrustning finns.

Källor: MSB, Bostadsrättslagen, Plan- och bygglagen.

SMARTFRONT
FASADGRUPPEN

Experter på energisparlösningar i flerfamiljshus

Förbättrar boendemiljön, naturen & avkastningen

UPP TILL
75%
LÄGRE
ENERGIFÖRBRUKNING

VÄRDE-ÖKNING
PÅ FASTIGHETEN 
VENTILERAR BORT RADON 

 **100%** BRANDSÄKER ISOLERING

 **ENERGIEFFEKTIVA FÖNSTER**

Läs mer på www.smartfront.se eller kontakta någon av våra renoveringsexperter!



Björn Pettersson, Energiexpert
bjorn.pettersson@fasadgruppen.se
072-161 61 79



Stefan Forsberg, Produktchef
stefan.forsberg@fasadgruppen.se
070-241 70 15

FASADGRUPPEN 

SmartFront är en del av Fasadgruppen Group AB – Nordens största helhetsleverantör för fastighetens klimatskal. Fasadgruppen erbjuder energieffektiva och hållbara tjänster, såsom fasader, fönster, balkonger och tak, till den nordiska marknaden. Verksamheten bygger på lokalt förankrade entreprenörsdrivna företag med tydligt fokus på samverkan, engagemang och kompetens.

**FJÄRRVÄRMEPRISSET UPP
MER ÄN 30 %**

Vad gör ni?

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

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

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

ecoclimate
ecoclimate.se



Ägarlägenheter – för och nackdelar

TEXT: DAGMAR FORNE FOTO: JM

Möjligheten att bygga ägarlägenheter har funnits i Sverige sedan 2009. Tanken var att skapa fler boendeformer, men trots att drygt 15 år gått är ägarlägenhet fortfarande ett udda fenomen. Många som äger ser flera fördelar. Men en utvidgning möter motstånd.

Lars-Olof Matsson är ordförande i samfällighetsföreningen Ypsilon Dalénum på Lidingö. Föreningen förvaltar huset med 101 ägarlägenheter och 81 garageplatser.

– Skillnaden mot en bostadsrätt är att ägarlägenheten är en egen fastighet och att den därför räknas som fast egendom. Varje lägenhetsinnehavare har lagfart på sin lägenhet. De gemensamma funktionerna som trapphus, fasader, hissar och ledningar sköts av en samfällighetsförening. Lägenhetsinnehavarna har andelar i samfälligheten beräknade på lägenhetsyta, berättar han.

Samfällighetsföreningen måste också fondera medel för framtida reparationskostnader. Ypsilon Dalénum sätter av 340 000 kronor per år och har en 30-årig underhållsplan.

Det finns i dag bara nybyggda ägarlägenheter. Att omvandla bostadsrätter eller hyresrätter till ägarlägenheter är hittills inte tillåtet. Lars-Olof

Matsson anser att en stor fördel med ägarlägenhet är att föreningen till skillnad från en bostadsrättsförening inte har några lån. Varje fastighetsägare står för sina egna lån.

– Kostnaden blir kanske lika hög, men lägenhetsinnehavaren har kontroll.

En annan stor fördel är friheten att själv bestämma över lägenhetens utformning.

– Man kan flytta kök och riva väggar, utan att få godkännande av föreningen, säger han.

Huset som är byggt av JM stod klart 2020. Samfällighetsföreningen har en femårig garantitid och femårsbesiktningen görs i höst. För lägenheterna gäller en tvåårig garantitid.

– På det viset har vi som ägare kanske en sämre sits än bostadsrättsinnehavare, kommenterar Lars-Olof Matsson.

En skillnad mot en vanlig bostadsrättsförening är också att lägenheterna fritt kan hyras ut. Detta påverkar stämningen i huset:

– Huset har många små lägenheter som ägs av personer som köpt dem som en investering och hyr ut. På det viset blir det stor omsättning på människor, och det är lite tråkigt att vissa lägenhetsägare aldrig sätter sin fot här. Men vi är också ett gäng som bor här permanent i större lägenheter och vi har bra gemenskap.

Samfälligheten har stadgar som ställer grundläggande krav på ordning i fastigheten och trivselregler som fastställs av styrelsen. Men det finns egentligen inga sanktioner mot den som stör eller skräpar ner. En brf-styrelse har flera verktyg att ta till för att lösa konflikter mellan grannar och få stopp på störningar.

Styrelsen i en samfällighet har varken det



– Kostnaden blir kanske lika hög, men lägenhetsinnehavaren har kontroll i en ägarlägenhet menar Lars-Olof Matsson. Foto: Privat



Sveriges Allmännyttan ställer sig positivt till att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter, på samma sätt som det i dag går att ombilda till brf. Skälet är att man anser att det behövs större variation i upplåtelseformer.

ansvaret eller de möjligheterna.

– Visst har vi haft någon incident med en son till en ägare som var lite högljudd. I ett sådant fall är det ägaren själv som får tala sin hyresgäst till rätta alternativt säga upp kontraktet.

En utredning ”Fler vägar till att äga sitt boende” (SOU 2024:83) för fram förslaget att hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Ett syfte med reformen skulle vara att detta skulle stärka inslag av ägande i utsatta områden. Men redan i utredningstexten finns starka invändningar från polis och finanspolis: Där står att omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter kan användas för penningtvätt och för att stärka territoriella maktpositioner i utsatta områden. Kriminella använder lägenheter till prostitution, att gömma personer, som samlingsplats för unga som rekryteras. De kan inhysa människor som jobbar svart.

Säkerheten kring själva köpet ifrågasätts också. I dag går fastighetsöverlåtelser på lösa boliner – identitetskontroll och kontroll av köpehandlingars äkthet görs i princip inte. Det finns inte heller möjlig-

het att säga upp eller avhysa människor som skapar störningar och misär i eller kring sin egen ägarlägenhet. Därför kan ägarlägenheter bli extra attraktiva för kriminella. Det kan finnas incitament att ta över en styrelse i samfällighet. Att juridisk person kan köpa bäddar också för penningtvättupplägg.

Remisstiden gick ut i slutet av april. Många remissinstanser är av olika skäl kritiska till förslaget.

Svensk försäkring avstyrker av försäkringstekniska skäl – det är svårt att dra gräns mellan vilken försäkring som ska gälla vid skada. Advokatsamfundet anser att omvandlingslagen skulle ge misskötsamma hyresgäster en stärkt position som ägare, och att ansvaret för hanteringen av misskötsamma boende går över från en hyresvärd till en samfällighetsförening.

Sveriges Allmännyttan ställer sig dock positivt till att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter, på samma sätt som det i dag går att ombilda till brf. Skälet är att man anser att det behövs större variation i upplåtelseformer. ■

Så hanterar ni en förfrågan om 5G-master

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

5G är den nya generationens mobilnät. Det ger betydligt snabbare hastigheter och stabilare anslutningar än tidigare nät. Men den största nyttan med 5G är att det lägger grunden för framtidens samhälle – allt från självkörande bilar till smarta hem och uppkopplade sjukhus. Men för att det ska fungera krävs en mängd nya master och många måste monteras på flerbostadshus. Hur ska en brf hantera en förfrågan från en operatör om att få sätta upp master på taket?



Asa Thonfors är advokat på Engström & Hellman advokatbyrå, hon har även arbetat många år som fastighetsjurist. Hon menar att 5G-operatörerna är måna om att få till avtal med brf:er och ofta erbjuder ganska lukrativa avtal. I varje fall till en början.

– Men innan man fattar beslut måste föreningen först titta på om styrelsen har mandat att ingå ett avtal eller om frågan måste lyftas till föreningsstämman.

Enligt henne handlar det primärt om huruvida det redan finns äldre master på plats eller inte.

– Finns det inga master på plats skulle jag vilja säga att, enligt praxis och förarbeten, innebär montering av master en väsentlig förändring av fastigheten och då måste styrelsen lämna över beslutet till föreningsstämman. Och självklart är styrelsen bunden av de beslut som fattas, säger hon.

Dock finns det möjligheter för operatörer att tvinga fram en uppmontering, även om styrelsen och stämman har sagt nej, enligt Åsa Thonfors. Chansen är störst för brf:en att undvika en tvångsmontering av master på taket om det inte finns några befintliga master på plats.

Operatörerna kan ansöka om ledningsrätt hos Lantmäteriet. Där görs en bedömning om vad som väger tyngst, samhällsnyttan eller fastighetsägarens intressen och motivation till varför man inte vill sätta upp master. En dom i Högsta domstolen gav Telia rätt att sätta upp master på kommunalt ägda flerbostadshus i Luleå trots att kommunen hade planer på att bygga på fler våningar på husen. Samhällsnyttan vägde tyngst. I det fallet fanns redan master på fastigheternas tak och Telia kunde därigenom styrka behovet av mastens placering och att det

fungerade bra. Beslutas det om ledningsrätt har fastighetsägaren rätt till en mindre engångssumma som ersättning. Operatören får då all kontroll över anläggningen för all framtid. De kan även sälja den till en annan operatör.

Det är också viktigt att veta att även om man upprättar ett hyresavtal har operatören möjlighet att ansöka om ledningsrätt, när avtalet löper ut. Även i dessa fall har föreningen rätt till ersättning med en mindre engångssumma.

– Men ledningsrätt är en process som kan ta en hel del tid så operatörerna försöker i allmänhet att få sina master på plats på frivillig väg i första hand. Det är därför de ofta erbjuder ett hyresavtal där föreningen vid första anblicken upplever att de har kontroll över sin fastighet, att de kan bestämma vilka villkor som ska gälla och så vidare, berättar hon. Oftast föreslår de ganska korta avtal, tre till fem år. Beslutar bostadsrättsföreningen att tillåta master finns det en hel del aspekter och möjliga fallgropar att ta hänsyn till inför kontraktsskrivningen. I avtalet bör det specificeras var masterna ska placeras så de får minst påverkan för de boende. Likaså är det viktigt att tänka framåt, kanske ska föreningen sätta upp solceller eller underhålla sitt tak. I avtalet bör till exempel regleras vem som ska ansvara för eventuellt extra kostnader som kan uppstå vid takreivering.

Föreningen ska också se till att det är operatören som tar ansvar för att inte strålningen överstiger gränsvärden och står ansvarig för eventuella krav från boende om strålningskador och liknande.

– Sedan är det viktigt att man inte bakar in alla kostnader till exempel för el och underhåll i årshyran utan att dessa



– Det är viktigt att man inte bakar in alla kostnader till exempel för el och underhåll i årshyran utan att dessa kostnader betalas av operatören som ett tillägg på hyran, säger Åsa Thonfors.



– Finns det inga master på plats skulle jag vilja säga att, enligt praxis och förarbeten, innebär montering av master en väsentlig förändring av fastigheten och då måste styrelsen lämna över beslutet till föreningsstämman, menar Åsa Thonfors.

kostnader betalas av operatören som ett tillägg på hyran. När det gäller elkostnaderna bör de vara baserade på den löpande förbrukningen och gällande elpriser. Längden på avtalet kan diskuteras, kortare avtal ger större möjligheter till omförhandling av hyran, men öppnar också upp för en ansökan om ledningsrätt. Hon menar att om man får till ett riktigt bra avtal med en indexklausul, så skjuter man på möjligheten för ledningsrätt.

Ytterligare en aspekt är tillgänglighet. Kan inte föreningen erbjuda operatören fri åtkomst till taket, blir det blir problematiskt och antagligen inga master på taket.

Till sist är det också viktigt att utreda om det behövs ett bygglov om master ska sättas upp. Större antennenläggningar på byggnader, särskilt om de påverkar byggnadens utseende markant och/eller installationen sker på en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull är sådana omständigheter som kan medföra att det krävs bygglov. Även om masten ska monteras fristående på mark krävs bygglov. Beviljas inte bygglov då trumfar detta alla andra aspekter. Monteras de utan bygglov faller ansvaret på föreningen.

– Monteras masterna utan bygglov blir föreningen ansvarig. De riskerar då att de får en sanktionsavgift, säger Åsa Thonfors. Om man ska ingå hyresavtal med operatören bör avtalet således villkoras med att det finns erforderliga tillstånd från myndigheter till monteringen och att operatören ska ansöka och bekosta eventuellt bygglov.

Det finns alltså en mängd aspekter att ha koll på om man blir tillfrågad av en operatör om master på taket. Vare sig man försöker undvika dessa eller om föreningen är villig att skriva ett avtal. ■

Bolander & Co



RÄTT

FÖRSÄKRAD?

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

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

Hos oss ingår alltid
kostnadsfri rådgivning.

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

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

BELFOR 

020-100 140 • www.belfor.se



SBAB!

Ingen fara på
~~taket~~
~~innergården~~
tvättstugan

→ Vi hjälper gärna till med finansieringen av ert nästa projekt. Ansök smidigt om ett fastighetslån på sbab.se/brf.



Alex bygger AI för andras trygghet

– Jag kan sammanfatta verktyget som tillförlitligt och träffsäkert. Det är en hjälp och support för bostadsköpare. Med analysen utöver föreningens årsredovisning kan du ställa helt andra frågor, säger Alex Hoang, grundare av Brf AI – ett verktyg för ekonomiska analyser direkt online.

TEXT OCH FOTO: ANNIKA GERENDAS

Fastighetsekonomen och entreprenören Alex Hoang, 30, var på visning för att köpa en bostadsrätt. Det blev ingen bostadsrätt. I stället satsade han på ett AI-verktyg för hugade bostadsspekulanter.

Verktyget ger en analys av bostadsrättsföreningens ekonomi, ekonomiska begrepp och till och med frågor du bör ställa fastighetsmäklaren – innan du gör ditt livs kanske största affär.

– Jag var inne på att köpa en bostadsrätt men kände att jag inte riktigt förstod allt som stod i årsredovisningen som mäklaren gav mig. Jag blev osäker och förvirrad och visste inte vad jag var på väg att köpa, berättar Alex.

Det föll sig naturligt för honom med bakgrund inom fastighetsekonomi och tech- och betallosningar från Klarna att satsa på att hjälpa okunniga spekulanter att bättre förstå föreningens ekonomi. Tillsammans med ett team på två personer har han utvecklat Brf AI, ett verktyg som analyserar föreningens årsredovisning direkt online.

Tjänsten letar efter varningsflaggor som lågt sparande, höga driftskostnader, avsaknad av underhållsplan samt flera

” Om alla hade haft samma spelplan och verktyg så hade vi skapat en mer balanserad bostadsmarknad”

andra väsentliga nyckeltal och förklarar ekonomiska begrepp och konsekvenser av dessa beroende på deras utfall.

Det började med att Alex gjorde en oberoende enkätundersökning med 100 svarande. Han ställde frågan ”hur är din relation till årsredovisningar?”

– Det sker trots allt 300 000 transaktioner varje år vad gäller bostadsrättsaffärer.

Enkäten visade att över hälften av 100 tillfrågade inte brydde sig om föreningens ekonomi.

Faktum är att bostadsrättsföreningar sedan 2024 måste redovisa en lång rad förenklade nyckeltal men ändå anser många konsumenter att årsredovisningarna är svårbegripliga.

– En Sifo-undersökning nyligen visar att fyra av tio bostadsköpare inte förstår sig på föreningens årsredovisningar. Det finns ett tabu där man inte vågar erkänna varken för sig själv eller sin omgivning att man brister i förståelsen.

Gäller din vision fortfarande att AI-verktyget ska ersätta arbetet för mäklare, banker och privatpersoner?

– Ja, det gör den. Utöver bostadsköpare finns också ett värde för banker, Hemnet, Booli och fastighetsmäklare. I stället för att bankanställda ska sitta och göra riskanalyser kan analyserna förbättra deras arbete och fastighetsmäklare kan få igenom affärer snabbare om köparen känner sig säkrare.

Hur fungerar tjänsten?

– Sök upp föreningen, lägg till bostadens storlek, tjänsten analyserar årsredovisningen men gör inte en generell bedömning på föreningen utan utgår från föreningens resultat och vad det betyder för dig som bostadsköpare. Sedan 2024 måste föreningarna redovisa sju specifika nyckeltal. Dessa tas med i analysen och slutligen finns vad det betyder för dig som köpare i sammanfattningsform och en förklaring för varje ord.

Man kan också gå ett steg längre

för att se hur bland annat avgiftshöjningar, inflation, räntekänslighet och eventuella renoveringar påverkar privatekonomin.

– Även om intentionen med nyckeltal är god för att få en transparent marknad med möjlighet att lättare förstå nyckeltalens innebörd så fungerar det inte riktigt i praktiken, många förstår inte eller misstolkar begreppen – därför förklarar vi varje ord. En vanlig ”Svensson-familj” ska kunna förstå vad det handlar om utan att ha ekonomiska kunskaper.

Hur tror du att man skapar en hälsosammare bostadsmarknad?

–Vi har tidigare sett en bostadsmarknad som har skenat iväg utan att veta om bakomliggande faktorer. Om alla hade haft samma spelplan och verktyg så hade vi skapat en mer balanserad bostadsmarknad. Det är också viktigt att fastighetsmäklarna är mer transparenta och objektiva i sin analys så de får köparnas förtroende, säger Alex Hoang avslutningsvis. ■



– Vi kommer att tjäna pengar genom att sälja engångsanalyser och/eller abonnemang inför sökningar och visningar till privatpersoner. Den andra målgruppen är exempelvis Hemnet och Booli och skapa mervärde för deras kunder.

Så får du bukta med måsar



TEXT: ANNIKA GERENDAS

De snor mat, går till attack för en brödbit, klöser och till och med dödar husdjur. Det handlar om aggressiva fiskmåsar i Skottland. Vissa vågar inte ens lämna sina hem av rädsla för att "dykbombas" av dem.

Hur är det med fiskmåsar i Sverige på våra tak? Vågar vi gå ut på gården utan att bli attackerade?

– Att bli fysiskt attackerad av fiskmåsar är oerhört ovanligt, menar Andréas Forsman ornitolog och grundare av Fågelskyddsgruppen AB.

– Under mina tio år som jag har jobbat med fåglar har jag bara varit med om en enda attack mot en människa där personen blev skadad. Personen plockade upp en gråtrutsunge, trots flera varningar från föräldrarna, där trutföräldern till slut var tvungen att agera.

– Måsarna börjar skrika och göra skenmanövrar för att avleda din uppmärksamhet från ungarna. Vi som aktivt jobbar med dessa situationer kan få en smäll i huvudet ibland när vi

Det ska börjas i tid för att få bukt med fiskmåsar, stör dem på taken innan de börjat uppvakta varandra, parat sig, byggt bo och etablerat revir.

flyttar ungarna. Föräldrarna blir otroligt upprörda när de tappar kontrollen. De kanske har en unge på taket, en annan sitter fast i ett snörasskydd och en tredje springer runt på innergården. De blir förbannade om de inte har koll på alla tre.

För att undvika konflikter rycker Andréas och hans kollega ut och fångar in hela måsfamiljen för att flytta dem till en lugnare miljö. Att hjälpa fåglar i olika situationer är Andréas stora intresse, annars jobbar han som trafikledare. Det är hans fritid som ägnas åt fiskmåsar.

Alla Stockholms tak är potentiella häckningsplatser för måsfåglarna och det är få tillfällen som de hamnar i konflikt med oss människor.

– Vi är specialister på fåglar – det är under häckningsperioden, från slutet av april fram till början av september, som de försvarar sitt revir, sitt bo, sina ägg och ungar. De flyttar till Sverige för att häcka och återvänder ofta till sina tidigare häckningsplatser, säger Andréas och fortsätter:

– Vi jobbar inte som ett skadedjursbekämpande företag utan skapar långsiktiga lösningar för fastighetsägarna i stället. När vi går upp på taken ser vi ofta att andra aktörer satt upp verkningslösa installationer som exempelvis flygande drakar, akustiska skrämmor och fågelpigar, dessutom plockar skadedjursbekämpningar ofta bort måsäggen – vid den tidpunkten har man agerat alldeles för sent. Finns det ägg har de lyckats med sin häckning och återvänder för att göra nya försök.

Enligt Andréas gäller det att störa fiskmåsar i ett tidigt skede, exempelvis som när honan tigger mat från hanen, börjar uppvakta varandra och para sig – det är ett tecken på att de har hittat sin plats på taket. Då är det dags att systematiskt beträda taken för att göra taktorna osäkra. Det finns ingen ”quick-fix” här, man måste ibland beträda taken flera gånger per vecka för att nå önskat resultat.

Hur gör ni? Vid vilken tidpunkt agerar ni? Använder ni spikar?

– De kan bygga bo på spikarna, är inte rädda för fågelskrämmor så dessa åtgärder är verkningslösa. De är anpassningsbara och endast här för att bilda familj. Vi har till och med sett att andra aktörer tar och stoppar ungarna i ett så kallat koldioxidskåp. Det är tråkigt att det förekommer och det är därför vi startade vår verksamhet. Vi måste lära oss att leva i samexistens med fåglarna, inte systematiskt avliva dem för att lösa problem.

Andréas menar att han har stenkoll på individerna. Det handlar inte om problem med fiskmåsar som art utan individer av måsar vilket blir lättare att hantera och hitta en lösning på.

– Det finns lagstöd att tillämpa som tyvärr är väldigt generöst, här utnyttjar oseriösa aktörer lagstödet och flyttar ungarna till en plats där de sedan blir övergivna eller inte kan klara sig själva och då får de avlivas.

Har du tips på några konkreta åtgärder?

– Så fort de visar intresse för ett tak så gå upp dit flera gånger i veckan, sätt upp reflexremсор och plocka bort de gamla bona som de annars återanvänder.

En förening som använt sig av Fågel-skyddsgruppen AB är Brf Mallen på Södermalm i Stockholm med ordförande Caroline Silverudd-Lundbom. Föreningen har ett antal etagevåningar och en vindsvåning och grannarna klagade över att de inte kunde använda sina terrasser eftersom måsarna anföll dem.

– Något år kunde vi inte gå ut från porten utan att bli attackerade och stundtals var det riktigt mycket problem. Min frisör hade fått tips av någon om Fågelskyddsgruppen som vi kontaktade. De kommer hit två gånger per säsong och plockar bort bona. Vi har hur lugnt som helst och det är värt varenda krona. Vi har inte en enda fiskmå här så långt ögat kan se.

Föreningen har också haft problem med duvor som har bajsat ner uteplatser och även dessa fåglar har Fågelskyddsgruppen hjälpt till med.

– Jag är jättenöjd. Det kan inte bli bättre. Även om vi fått bort fiskmåsar från våra tak så har grannarna förmodligen fiskmåsarproblem på sitt tak, jag har tipsat dem om Fågelskyddsgruppen och rekommenderar dem varmt, säger Caroline Silverudd-Lundbom.

– Även på gården i fastigheten bredvid där måsarna gick och sprätte blev folk attackerade och tvingades ha med sig paraply trots att det var soligt, måsarna dykbombade oss och även om ingen blev skadad eller gjorde sig illa så kändes det riktigt obehagligt. ■



Andreas Forsman är ornitolog och grundare på Fågelskyddsgruppen.

FOTO: PRIVAT

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 gransämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på daloc.se

DALOC
Doors with purpose.



**Installerat
& Klart**



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

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

SECOR



Från kriget
till scenen

Stark, snäll och lite blyg – det är på scenen som självförtroendet når sin höjdpunkt, där hon känner sig hemma och mår som bäst. Så beskriver hon sig själv – Maria Sur från Zaporizjja i Ukraina.

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Maria Sur flydde tillsammans med sin mamma Liudmyla från fasornas krig i mars 2022 och det var här i Sverige som musikkariären tog fart. Maria är driven och vet vad hon vill. Det är i varje fall min beskrivning efter att ha träffat henne.

Maria var endast 17 år gammal när kriget bröt ut. Vad minns hon av den ödesdigra dagen?

–Jag kommer ihåg den 24 februari, jag var i skolan och hade tyskkalektion. Jag hörde om bombningarna i Kiev och Charkiv i media. Vi hörde sirener i min stad och min lärare sa ”att vi slutar nu för det händer något och vi förstod att Ryssland invaderade Ukraina. Vi trodde att det skulle pågå ett par dagar. Kriget bara fortsatte och vi kände oss förvirrade. Efter ett par veckor började ryssarna hota oss om att bomba kärnkraftsanläggningen i min stad. Då började folk lämna landet, minns Maria.

Maria och hennes mamma kunde inte bestämma sig för vad de skulle göra. De packade sina resväskor för att sedan packa upp dem igen några timmar eller dagar senare. Till slut bestämde hennes mamma att de skulle fly, de tog sig till centralstationen för att ta ett tåg utomlands men vart de skulle ta vägen visste de inte.

–Vi begav oss till centralen och där var packat med folk, barn och kvinnor låg på marken. Tåget gick till Polen. Min farmor hade kompisar där som vi fick bo hos medan vi väntade och hoppades att kriget i Ukraina skulle upphöra. Så blev det inte.

–Mitt starkaste intryck från kriget var just resan till Polen, den tog lång tid, tre dagar, det var trångt och kallt.

Väntan i Polen blev inte så lång, kriget i Ukraina fortsatte och Marias mamma började fundera på vart de skulle ta vägen den här gången.

–Sedan tolv år tillbaka bodde min mammas kusin i Stockholm. Hon kontaktade oss när vi var i Polen och sa ”jag köper biljetter till er och så kommer ni hit”.

Vad saknar du mest från ditt hemland?

–Pappa! Han är kvar och får inte läm-

na landet. Jag saknar också min farmor, språket, folket, vännerna, min bästa kompis och maten, ja, det mesta. Jag har inte varit där på tre år. Det är svårt för dem och för oss.

Maria tycker hon blev väl mottagen när hon kom till Sverige, ”svenskarna är trevliga och har ett stort hjärta”.

– I början var jag lite förvirrad och i min egen bubbla. Nu pluggar jag musik och lär mig svenska på eftermiddagarna. Jag bor med min mamma och är ambasadör för UNHCR (FN:s flyktingorgan).



– Mitt driv har jag alltid haft med mig men jag vet inte varifrån det kommer, säger Maria Sur.



– Lär dig språket och ge inte upp, säger Maria Sur. Det är hennes tips till den som kommer till ett nytt land.

Vad innebär din roll?

– Jag är både stolt och glad över att vara ambassadör hos UNHCR som gör ett fantastiskt jobb och viktiga insatser för flyktingar. De gör världen bättre för utsatta människor. Jag är själv flykting, så det kan jag intyga.

Hur har dina vänner det hemma?

– De är vana vid kriget och mycket trötta, berättar Maria som pratar bra svenska och har lätt för att hitta orden, hon skrattar till och säger att hon ”häng-er mycket med svenskar”.

Vad tror du om framtiden?

– Det ser inte bra ut för Ukraina. Jag känner mig som flykting mentalt. Man är inte hemma och man är inte riktigt här heller. Jag känner mig ”i mitten”. Vad gäller min framtid är det musik som gäller. Det upptäckte jag redan som tioåring

och jag kämpar på för att nå mina mål.

Vändningen musik- och karriärmässigt för Maria var när hon ställde upp i galan ”Hela Sverige Skramlar” till förmån för Ukraina.

Välgörenhetsgalan drog in 63 miljoner kr i april 2022 till det krisdrabbade Ukraina.

Du hade bara varit några veckor i Sverige innan galan, hur kom du överhuvudtaget med?

– Vad ska man göra i ett nytt land? Jag började googla på ”famous people in Sweden” och jag skrev till ”all”. Sara Dawn Finer svarade mig och gav mig några tips för att komma framåt i musikbranschen. Hon var också med på galan

”

Jag kommer ihåg den 24 februari, jag var i skolan och hade tyskalektion.”

och jag skrev och frågade om det är möjligt att jag kan få vara med. Hon gav mig kontaktuppgifter till producenten. Jag sjöng för honom och sedan fick vara med.

Nästa steg för Maria var Melodifestivalen åren 2023 med låten ”Never Give Up” och 2024 med låten When I’m Gone och hör och häpna – hon hamnade i finalen båda gångerna.

– Men jag vann inte. ■

fasad
SKOLAN

Så tar ni hand om er fastighet

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

Spara kostnader - ta reda på er fastighets yttre skick

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

Boka en kostnadsfri genomgång

fasadskolan.se/boka



**SEHED
TRESSON**

I samarbete med Fasadskolan

Boka

En kostnadsfri genomgång av er fastighets yttre skick.

fasadskolan.se/boka

Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

Byggt på förtroende sedan 1964



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



Byggföretagen
KMA-certifierad

info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se



Gitarrer är livet för bröderna i Umeå

TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Världens kanske allra främsta samling elgitarrer finns i Umeå. Bröderna Michael och Samuel Åhdén började samla instrument redan i början på 1970-talet. Längre fanns det inga planer på att visa upp samlingen, men 2014 slogs dörrarna upp på Guitars – The museum mitt i Umeå. Ett fullständigt unikt eldorado för alla som har en gnutta kärlek till elgitarrer.

Själv har jag spelat sedan tidiga tonåren och än idag, drygt 50 år senare är det fortfarande en härlig känsla att hänga på sig elgitarren och vrida upp volymen. Jag fick tipset om muséet av en musikerkollega så när jag och några kollegor var på plats i Umeå för ett event för Borätt forum, passade jag på att besöka muséet och få en pratstund med grundarna bröderna Åhdén.

Även om hjärtat i muséet är 500 otroliga och i flera fall helt världsunika gitarrer, finns här även förstärkare, skivor, affischer och mängder av musikrelaterad rekvisita. Vad sägs till exempel om en Nirvanasingel signerade av alla medlemmar vid ett och samma tillfälle? Dessutom finns det en rockklubb, restaurang, musikbutik och skivaffär. Som sagt – ett eldorado.

Michael Åhdén möter upp vid den gitarrformade receptionen och jag får följa med på den guidade visningen av samlingen som erbjuds två gånger dagligen.

Brödernas gitarrintresse började med att de byggde en gitarr i skolsløjden och att de sedan bildade band tillsammans i skolan.

– Vi började som proggmusiker och fick spela



” Vi förstod att ett begagnat föremål kunde både ha en funktion och ett värde”

– Vi förstod att ett begagnat föremål kunde både ha en funktion och ett värde. På 60-talet skulle allt vara nytt, man skulle bo i enplansvilla men vi växte upp i en västerbottensgård, säger Michael Åhdén. Jag så ju farfars Chevrolet med V8-motor, en helt annan grej än farsans lilla Opel.

Michael är också noga med att betona att det aldrig har handlat om att tjäna pengar eller samla på gitarrer som olika stjärnor ägt eller spelat på. Det är själva gitarren som står i centrum. Man blir inspirerad av en ny gitarr samtidigt som man vill behålla sina gamla gitarrer.

På vår rundvandring har vi kommit till de riktigt speciella gitarrerna i samlingen. Här finns ett unikt exemplar av Fender Broadcaster från 1950 i ett fantastiskt skick. Namnet ändras sedan till Telecaster.

Han menar att fendergitarrerna var ganska enkla i förhållande till

Gibsongitarrerna som lanserades 1952, ett imponerade finsnickeri med ädelträ som Brasilian Rose Wood, världens dyraste träslag. Muséet bjuder på ett antal unika Gibsongitarrer varav en Les Paul standard från 1960 är kronjuvelen. Men även en 1958 Gibson Flying V går inte av för hackor, heller inte en alldeles speciell Gibson Blond 335. I den stora samlingen Fendergitarrer är det ju en Fender Stratocaster 1954 som står ut tillsammans med The Broadcaster.

Men hur har det varit möjligt för ett par vanliga norrlandsskallar att bygga upp en av världens allra finaste gitarrsamlingar?

– Vid ett besök i Stockholm hamnade vi på musikaffären Halkan. Vi hade aldrig sett så många amerikanska gitarrer. Fram till dess handlade allt om privatimport. De första köpen finansierade vi via arvoden för studiecirkel hos ABF.

tillsammans med Nationalteatern. Men vi var aldrig riktigt rumsrena eftersom vi älskade allt som kom från USA. Inte minst gamla amerikanare och gitarrer från 50- och 60-talen. När jag frågar varför de började samla på gitarrer så svävar Michael lite på målet.

– Vi hade ju varsin gitarr och var ute och spelade. Vi lyssnade mest på Rolling Stones för vi tyckte att de var tuffare än Beatles. Men när vi sedan hörde skivan med det engelska bandet Bluesbreakers med Eric Clapton insåg vi att det här var något helt annat, och, ja, sedan kom ju Jimi Hendrix. Vi förstod att man behövde olika gitarrer för olika uttryck och typ av musik.

Samlandet hänger också samman med deras bakgrund. Deras farfar samlade på stora amerikanska bilar från 50-talet, mamma samlade på porslin och de fick följa med på auktioner och loppmarknader.



Bröderna Michael och Samuel Åhdén började samla på gitarrer i början på 70-talet.



Michael visar upp ett exemplar ur samlingen av B-bender gitarrer. På 60-talet kostade den 3000 kronor, i dag kostar en del exemplar en halv miljon.

Snart fick de kontakt med kille som försåg Halkan med alla gitarrerna. Han arbetade på SAS och flög ständigt fram och tillbaka mellan Stockholm och USA. De började arbeta ihop.

– Vi lärde mycket av honom om gitarrer och hans råd var att köpa de gitarrer som var allra dyrast för snart skulle det vara för sent. – På första resan köpte vi 43 Gibson och Fendergitarrer, berättar Michael. Vi hade ju inte pengarna till det, men skakade hand på det och några veckor senare hade vi sålt 38, fått ihop pengarna och fick på så sätt fem gitarrer gratis.

Efterhand växte deras kontaktnät, däribland flera världskända musiker. De fick uppmärksamhet från branschen, startade samarbeten, fick donationer, blivit inbjudna till olika sammankomster och forum. Den ledande gitarrtidningen i världen Guitar Magazine har gjort 27 artiklar om muséet. Och idag har de besökare från hela världen. Han berättar att folk flyger in från New York, spenderar några dagar i muséet och sedan flyger hem.

Både Michael och Samuel har fru

och barn. Hur har fruarna hanterat ert enorma intresse?

– Våra fruar var helt ointresserade av gitarrer, vi samlade länge och vi hade en hel gitarrer hemma. Men när det blev tal om museum insåg vi att de kommer att inse allt vår samling är mycket större. Skulle det bli skilsmässa? Men vi har haft enormt förstående partners och även föräldrar som ställt upp med borgen för lån, säger han med ett leende.

Jag är ju inte låta bli att fråga om hur mycket samlingen är värd, vilket är försäkringsbeloppet? Michael ler och säger att du gärna får fråga men du får inget svar. En av de ledande auktionshusen i USA, Juliens, hörde av sig och ville lägga ett bud på hela samlingen.

– Jag tänkte att det kommer ju bli en hel del pengar, men så tänkte man vad ska jag köpa för pengarna? Jag har ju redan det jag vill ha. Pengar har aldrig varit drivkraften, säger Michael.

På vägen köper jag en T-shirt och tittar en sista gång på några av samlingens höjdpunkter. Så har ni vägarna förbi, besök Guitars – the museum, väl värt ett besök även för de som inte nu nödvändigtvis tycker att gitarrer är livet. ■



En av de riktiga pärlorna i bröderna Åhdéns unika samling - en Gibson Blond 335 från 1958.

Håll koll på elen i er förening



Logga in på
Mina sidor på ellevio.se

ELLEVIO

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
Telefon: 08 527 003 50
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

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.



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.



ANEO

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.



SopHia
Miljösystem

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

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).

SEB

På SEB får du tillgång till rådgivare som specialiserat sig på bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder skraddarsydda 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.



**Tullinge
Elektriska AB**

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



Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE
OCH SKADEKONSULTER

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

GR
AVLOPPSRENSNING

Boräts forums medlemmar får 1 rörinspektion (max 2 tim) i samband med en stamspolning/underhållspolning. Tel: 08-795 7510
E-post: rolf@gr-avloppsrensning.nu



GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB
med VESTUM

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



Fixit!

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



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



olofssons
MÅLERI

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

Frågor och svar

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

FRÅGA: Kan man debitera bostadsägare för bortforsling av stora kartonger om de lämnar dem utanför en sopsug eftersom det inte finns någonstans att kasta dem i närheten?

Svar: Man kan inte ta ut en extra avgift för misskötsamhet enligt ovan, däremot kan föreningen i vissa fall ställa ut skadeståndskrav till medlemmar eller andra personer som orsakat föreningen kostnader. Om ni har en faktisk kostnad för bortforsling av en specifik medlems kartonger, där ni dessutom vet säkert vilken medlem det gäller, kan ni testa att vidarefakturera denna kostnad till medlemmen som ett skadeståndskrav.

/Peter Niemeyer Borätt forum

FRÅGA: Jag är ordförande i en bostadsrättsförening i Finspång. Vi har genomfört en OVK. Två medlemmar fick anmärkningen "Inmonterade fläktar i systemet". Vi har centralfläktar i våra fastigheter. Föreningen har skrivit brev till de två medlemmarna och frågat om de har åtgärdat felet och ber dem att återkoppla. De har inte återkopplat. Vi tror inte att de har åtgärdat felet. Kommunens Bygg- och miljönämnd vill nu besikta på nytt. Min fråga är vad vi kan göra i det här läget. Kan vi till exempel hota med att utesluta respektive medlem från föreningen om inte felet åtgärdas?

Svar: Den korrekta vägen att gå nu är att anmoda respektive boende om att vidta rättelse.

/Veronica Karlén Borätt forum Juridik

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

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

/Lars Svengdahl Teknisk Rådgivare Borätt forum

FRÅGA: Om man på årsmötet tackar ja till att bli ordförande under förutsättning att arvudet höjs men det visar sig att det inte gör det. Kan man då dra sig ur att bli ordförande? Inget är påskrivet.

Svar: En styrelsemedlem har ensam rätten att bestämma om denne vill fullfölja uppdraget han eller hon är vald till av stämman. Det är alltså möjligt att avgå som styrelseordförande. Avgången ska meddelas till styrelsen och även datum för avgång ska framgå. Kontrollera era stadgar för att se hur många styrelseledamöter som styrelsen ska bestå av. Minsta antalet är tre vilket är reglerat i lagen om ekonomiska föreningar. Ifall avgången leder till att den nya styrelsen står i strid mot stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar måste styrelsen utlysa en extra stämma för val av nya styrelseledamöter.

/Jacob Bellstam Storholmen teknik

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning

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

Pedersen Advokatbyrå

Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co

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

Presto

Ger företag rätt förut- sättningar 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

Projektleddning för socialt intensiva miljöer.

Sehedtresson

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 utvärdigt måleri. Vi arbetar med ROT-projekt såväl som nyproduktion.

Ekerö Bygg

Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

Har du koll på säkerheten i din förening?



Har du som styrelsemedlem koll på säkerheten?

Testa dig om vad du vet i vårt quiz!

Fråga 1: Vilket ansvar har bostadsrättsföreningen när det gäller brandsäkerhet i gemensamma utrymmen?

- A) Inget ansvar, det är upp till varje medlem
- B) Fullt ansvar, föreningen ska säkerställa brandskyddet
- C) Endast ansvar om det sker en olycka

Fråga 2: Vad är ett vanligt krav för att öka säkerheten i en brf:s garage eller källare?

- A) Att medlemmar alltid låser sina bilar
- B) Att garaget är låst med kodlås från utsidan
- C) Att området övervakas med kamera och god belysning

Fråga 3: Vad bör en brf göra för att minimera risken för inbrott i lägenheter?

- A) Installera säkerhetsdörrar och se över portlås
- B) Förbjuda medlemmar att ha värdefulla saker hemma
- C) Låta alla portar stå öppna under dagtid

Fråga 4: Vem ansvarar för att informera medlemmar om föreningens säkerhetsrutiner?

- A) En extern säkerhetsfirma
- B) Styrelsen i bostadsrättsföreningen
- C) Kommunens räddningstjänst

Fråga 5: Vad innebär det att en fastighet har ett fungerande system för nyckelhantering?

- A) Att varje boende har en egen låssmed
- B) Att alla nycklar är märkta med namn och adress
- C) Att föreningen har kontroll över vem som har tillgång till olika utrymmen

Fråga 6: Vilket är ett exempel på en vanlig säkerhetsbrist i trapphus?

- A) Att barnvagnar och cyklar blockera utrymningsvägar
- B) Att det saknas hiss
- C) Att trapporna är målade i ljusa färger

Fråga 7: Hur ofta bör en bostadsrättsförening kontrollera sina brandvarnare i gemensamma utrymmen?

- A) Var fjärde år
- B) Minst en gång per år
- C) Endast efter en brandincident

BORÄTT
forum



MIKAEL HELLBERG

Försäkringsjurist på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för cirka 1 800 bostadsrättsföreningar. Har arbetat i försäkringsbranschen som jurist och skadeståndschef sedan 1989.

Kontakt: info@borattforum.se

Vattenskador i köket ökar

Enligt Vattenskadecentrum inträffar flest vattenskador i bostäder i köket. Främst handlar det om nyare vitvaror, där kyl och frys med en ålder på mellan 6 och 10 år som står för en stor majoritet av läckagen – inte gamla maskiner. Frågan som ofta uppkommer när vattenskadan inträffar i en bostadsrätt och kanske framför allt i kök är vem som ansvar för vad.

Vi stöter ganska ofta på att man tycker att den boende ansvarar för alla skador som till exempel ett läckage från en diskmaskin eller en kyl orsakar. Här handlar det, som så ofta, om två olika slag av ansvar: underhållsansvar respektive skadeståndsansvar.

Om vi utgår från en situation där vi endast vet att läckaget är från en maskin i köket men inte något mer om orsaken till läckaget. Det är då inledningsvis den vanliga fördelningen av ansvaret för skadorna mellan medlemmen och föreningen där medlemmen har ett underhållsansvar för skador på lägenhetens ytskikt och fasta inredning enligt 7 kap 12 § Bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Föreningen ansvarar för skador på andra delar av byggnaden och i det fall andra medlemmar också får skador i sina lägenheter så ansvarar de själva för de skadorna. Om det sedan visar sig att någon genom vårdslöshet orsakat läckaget och skadorna så finns det en möjlighet att rikta ett skadeståndskrav mot skadevällaren och kräva ersättning för de kostnaderna föreningen eller andra boenden drabbats av.

De allmänna skadeståndsrättsliga reglerna finner man i Skadeståndslagen. I 2 kap 1 § sägs att den som uppsåtligt eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada skall ersätta skadan. Det är den som kräver ett skadestånd som har bevisbördan för att den man riktar kravet mot vållat skadan genom vårdslöshet. Det innebär att föreningen måste kunna visa att medlemmen eller någon annan varit vårdslös och att detta lett till att skadan uppstått för att ha rätt till ersättning.

För att kunna bevisa att en boende varit vårdslös krävs oftast en bra dokumentation av orsaken till skadan och att det är den boende som ansvarar för det som orsakat skadan. Vid vattenskador kan skadeorsaken oftast dokumenteras i samband med fuktutredning men i många av utredningarna anges t ex endast att det varit läckage från diskmaskin men inte vad som orsakat läckaget. Ett annat exempel är läckage från kylskåp som blivit allt vanligare och där vi ofta ser att det i fuktutredningen endast står att läckt vatten från kylskåpet men inte varför. För att kunna bedöma om det är den boende som ansvarar för en skada behöver man därför vara noga med att gå till botten med vad

det är som orsakat läckaget och skadan. I vilka situationer kan man då som bostadsrättshavare bli skadeståndsskyldig. Det är naturligtvis svårt att räkna upp alla situationer men jag tänkte beskriva ett par som vi ser ganska ofta.

Läckage från kylskåp orsakar oftast inte så stora fuktskador men det är ändå vanligt att det förutom skadorna på golvet blir fukt i bjälklaget. Eftersom det är föreningen som ansvarar för skadorna i bjälklaget så kan föreningen drabbas av kostnader för en fuktutredning, rivning av golv, avfuktning och eventuella reparationer av bjälklaget. De boende ansvarar för återställande av ytskiktet. Om läckaget från kylskåpet beror på att det gått sönder så kan man troligen inte med framgång rikta ett krav mot den boende. Om läckaget däremot beror på att den boende inte gjort rent avrinningshållet i kylskåpet och det är det som orsakat läckaget så kan man hävda att den boende orsakat skadan genom vårdslöshet och kräva ersättning för föreningens kostnader.

Läckage från diskmaskin kan bero på många saker. Det som tyvärr är ganska vanligt är att läckage från diskmaskinen inträffar även när maskinen inte används. Orsaken till det är i stort sett alltid att man inte stängt av vattnet till diskmaskinen och om något då går sönder i maskinen så kan vattnet strömma ut och orsaka omfattande skador. Det är dock sedan många år tillbaka fastslaget i domstol att man som boende har ett ansvar för skador som orsakas av att man inte stängt av vattnet till diskmaskinen när den inte används. Det inträffar ju även läckage när diskmaskiner används och om det beror på att något går sönder utan att den boende varit vårdslös så kan man inte kräva något skadestånd. En tredje situation med skador orsakade av diskmaskiner är om läckaget beror på en felaktig installation. Det som gäller i de situationerna är att om det är den boende som gjort en felaktig installation så är denne som blir skadeståndsskyldig men om det är en firma som gjort installationen så är det mot dem som kravet ska riktas. ■

SKYDDSRUMMEN

vi inte vet hur vi ska använda

Sverige har omkring 64 000 skyddsrum – flest i världen sett till befolkning – men i praktiken fungerar de inte. Inte för att de är felbyggda, utan för att kunskapen om hur de används saknas. Det menar Peter Törnmalm, avdelningschef för skyddsrum på Presto.

– ÄVEN OM VI skulle åtgärda alla brister enligt MSB:s checklista, så kommer skyddsrummen ändå inte att fungera som de är tänkta. Det är ingen som vet hur man gör för att iordningställa dem, eller hur de ska användas i ett skarpt läge, säger han.

Peter Törnmalm har en bakgrund inom både polisen och hemvärnet, och ser sitt arbete som ett kall: att bidra till att Sveriges skyddsrumsbestand blir både funktionsdugligt och användbart.

Det juridiska ansvaret för skyddsrummen ligger på fastighetsägaren, och Prestos tjänster är framtagna för att stötta just dem – oavsett kunskapsnivå.

– Vi erbjuder fastighetsägare fullt stöd i den viktiga rollen de har i Sveriges civilförsvar. Vi hjälper till att inventera, åtgärda och säkerställa funktion enligt MSB:s riktlinjer, förklarar han.

Men Prestos inventeringar visar att över 90 procent av skyddsrummen har små eller stora brister. Det är inte konstigt, menar Peter, med tanke på att det politiska fokuset på skyddsrum försvann när försvaret avvecklades i slutet av 90-talet. Nu har vindarna vänt, men kunskapsluckorna är fortfarande stora.

– Om Regeringen skulle meddela höjd beredskap i dag, är det mycket som inte fungerar. Skyddsrummen saknar skydd mot splitter, eller släpper in gas. De kan i värsta fall bli dödsfällor.

Ett annat problem är ansvaret för själva iordningställandet. Enligt lag ska skyddsrummet vara redo inom två dygn – men vem ska se till att det sker?

– Det finns ingen utpekad person, och inte heller tillräcklig kunskap i samhället. Det saknas helt enkelt beredskap att faktiskt använda skyddsrummen, säger Peter.

För att öka förståelsen och ge konkreta verktyg arrangerar Presto Totalförsvarsdagen



– Om inte våra nära och kära skyddas där de är, hur ska vi då kunna känna oss trygga i Sverige?, säger Peter Törnmalm, avdelningschef för skyddsrum på Presto.

den 26 september. Dagen riktar sig till fastighetsägare, beslutsfattare och beredskapsansvariga i kommuner, regioner och skolor – alla som har en roll i att samhället kan skydda sig vid angrepp.

– Vi har samlat de främsta talarna, och vill visa att det går att agera nu. Det handlar inte om att skapa oro – det handlar om att ta ansvar.

Det civila försvaret bygger på att alla i samhället vet vad de ska göra. Det gäller skolpersonal som ska hjälpa barnen ner i skyddsrummet, och vårdpersonal som måste kunna ta med sig patienterna. Här hoppas Peter att Prestos arbete ska göra skillnad.

– Om inte våra nära och kära skyddas där de är, hur ska vi då kunna känna oss trygga i Sverige? ■



JURIDIKKVÄLL

Kvällen, som är kostnadsfri, bjuder på värdefulla föreläsningar inom juridiska frågor som rör bostadsrättsföreningar.



Torsdag 16 oktober



17:30-21:00



**Pastellvägen 6,
Stockholm**

Läs mer och anmäl dig
genom att skanna
QR-koden



Kvällens talare

Borätt forum Juridik



Therese Sandström & Veronica Karlén

Arnström Property Tax AB



Annika Arnström

Engström & Hellman Advokatbyrå



Andreas Jonsson & Marzena Lidström



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 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.

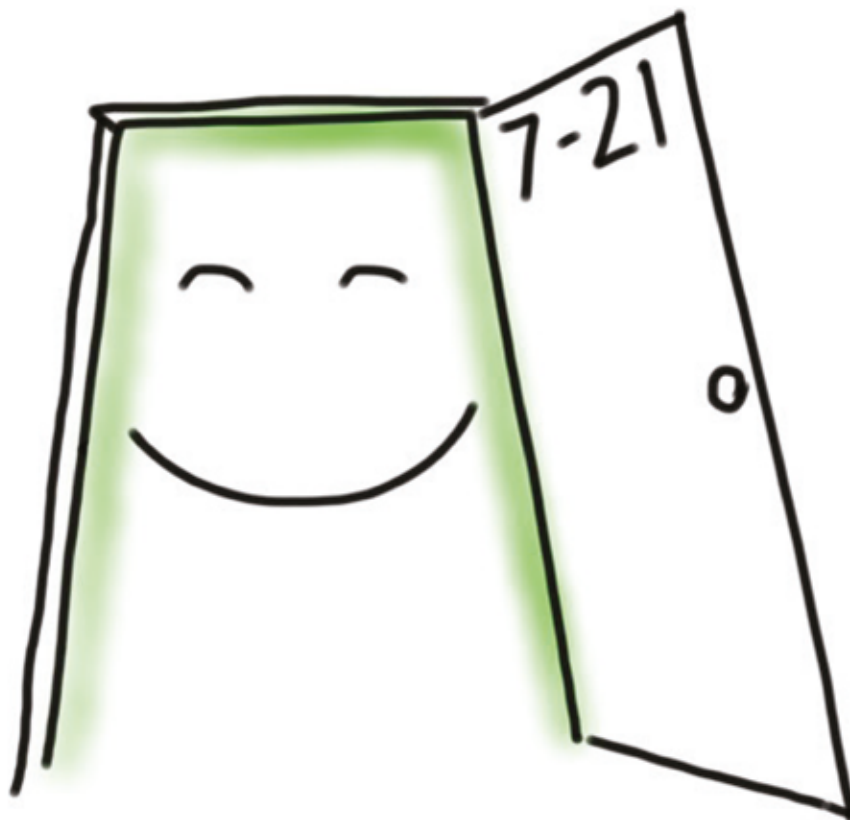
Plattformen är användarvänlig och anpassad för föreningar av alla storlekar, oavsett teknisk kompetens. Den ger er en tydlig överblick över alla dokument, pågående ärenden och signaturer som väntar – allt samlat på ett ställe, även för efterträdande styrelsemedlemmar. SimpleSign underlättar samarbetet 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 för att boka ett kort möte där vi berättar mer och visar hur enkelt ni kan komma igång.



SCAN ME

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



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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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



DAGMAR FORNE

Frilansjournalist och arkitektturnörd

KRÖNIKA

Äkta kärlek växer långsamt fram

Det är tidigt sextiotal och Sverige håller på att moderniseras. Ruffiga träkåkar från sekelskiftet ska rivas för att ge plats för ett nytt modernt centrum. Trevånings bostadslänga med hyresrätter, butikslokaler – frisör, post, bokhandel, bank, två moderna matbutiker och ett sprillans elegant bibliotek kring en stor öppen plats.

Nyhetens behag. Innevånarna gillar fräschören och flyttar sina inköp från de utspridda butiker som finns runtom i kommunen. Men snart dyker konkurrenterna upp. Tio minuter bort med bil är utbudet större. Det hjälper inte att den stora piazzan har fått en jätteful modernistisk fontän. Biblioteket är visserligen snyggt men de lätt skrämmande damerna som jobbar där tycks mest värna tysthetsnormen och inkassera förseningsavgifter.

På nittioalet är detta centrum en ödslig plats trots att det är hopplöst att få en parkeringsplats. Ett nytillskott är en sunkig pizzeria, bokhandeln är extremt rörig. I de olika butikslokalerna testas olika mer eller mindre kortlivade koncept. Biblioteket hotas av nedläggning – så en vänförening bildas för att hindra att det sker.

Nu rivs de sista av de äldre kåkarna, äldreboende och en ny butikslänga kommer till. En rondell byggs så att det stora torget måste minska i omfång och den räligen fontänen skuffas närmre husen och står utan vatten. Det som väcker platsen är att posten lägger ner. Den ger plats för ett hippt bageri och så småningom en finkrog. ”Fine dining” fnyser de gamla invånarna – så fänigt!

Den ena livsmedelshallen som stått bommad efter en konkurs tas över och blir kombinerad delikatessbutik och restaurang. Den röriga bokhandeln köps av entusiaster och blir en plats

för boknördar och författarträffar. Ett yngre garde tar över biblioteket. Bibliotekarierna hyschar inte längre utan är öppna för samtal, ger bokrekommendationer och tar emot tips om vad som bör köpas in. De vet vad innevånarna vill läsa och synkar sina aktiviteter med bokhandeln. Hyreslägenheterna hade inte varit ett högstatusboende men några år före millennieskiftet hade de blivit bostadsrätter. I takt med att platsen utvecklas börjar de röra sig prismässigt.

Nu är det gamla centrumet ett populärt häng bland ortens ungdomar. ”Hänga i centrum” låter inte som någon aktivitet som borde uppmuntras men unga behöver verkligen en plats mellan skola och hem som är välkommande och någorlunda kravlös. Här finns två platser som funkas – en snabbmatsrestaurang nominerad till ”kommunens renaste restaurang” flera år i rad och bibblan, där ungdomarna samlas på eftermiddagarna för att plugga. Visst är det en del som busar, kör runt med sina elsparkcyklar och skrånar men eftersom platsen också är befolkad av vuxna och pensionärer så tar inte ungdomarna över. Tre kvällsöppna restauranger och en stor livsmedelsbutik gör att platsen lever också på kvällen.

Och den fula gamla fontänen står där ännu utan vatten. Inte för att någon planerade det – men den är nu ett högt älskat inslag, en lekskulptur. Alla ungar mellan två och tio år klättrar, klänger, balanserar hoppar och hittar på fantasilekar.

Det tog många decennier men platsen är i dag levande och mycket värdefull. Värdet har skapats över tid av de människor som bor, jobbar och rör sig där. ■

Miele

Stolt leverantör sedan 1899

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

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



since 1899