

# BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Liza Jakobsson:

**"Vår bild av  
hemmet  
är skapad"**

**Efter tio års kamp:  
fick rätt om byggfusket**

**Mycket att tänka på  
vid vräkningar**

**SÅ SKAPAR DU HÖSTMYS** FINALISTERNA I ÅRETS BRF-STYRELSE **REVISORER**  
ÄKTA ELLER OÄKTA FÖRENING **STYRELSENS VIKTIGASTE FRÅGOR** BRF-EKONOMI

# Tuffa tider ger bostadsrea

**H**ur mår ”Bostadsrätts-Sverige” egentligen? Många föreningar tampas med sämre ekonomi och går med systematiska underskott. En och en annan revisor ryter till och menar att både förtroendet för föreningarna och dess ekonomi riskerar att urholkas – det finns nämligen inget krav på att revisorn i styrelsen är godkänd eller har någon utbildning. Det är med andra ord ingen skyddad titel och det är inte titeln besiktningssman heller med tanke på nyproduktion. Vi har intervjuat revisorn Per Gustafsson som är kritisk till regelverket och lagstiftningen kring bostadsrätter.

På tal om lag och rätt kan man ställa sig frågan vad gör man när en av boende i föreningen vägrar att öppna dörren när hantverkarna ska göra sitt jobb, det vill säga renovera damens fönster? En tvist som pågått i 14 år och som har kostat föreningen drygt 50 000 kr och miljöförvaltningen fortsätter att debitera mera för sin handläggning. Dörren förblir dock stängd och styrelsen sliter sig i håret. Föreningens ekonomiska förvaltare har försökt att få ärendet nedlagt men möts av nya krav på åtgärder från miljöförvaltningen.

Swedbank har nyligen publicerat en undersökning om prisnivån idag och de senaste tolv månaderna jämfört med prisnivån år 2021. Undersökningen slår hål på myten ”om ständiga prisuppgångar” – där kan man läsa att många som köpte sin bostadsrätt under 2021 och början av 2022 kan krasst konstatera att marknadsvärdet är lägre idag – och i värsta fall kan hela kontantinsatsen vara borta!

Redan förra året varnade bostadsrättsjuristen Ingrid Uggla för att köpa nyproduktion med tanke på de finansiella riskerna. Bostadsutvecklaren Egnahemsbolaget har satt i gång en bostadsrättsrea och ger upp till en halv miljon kronor i rabatt till den som köper en nybyggd bostadsrätt i stadsdelen Björlanda på Hisingen i Göteborg. Enligt ett pressmeddelande får en köpare 200 000 kronor i rabatt vid köp av en enrumslägenhet och upp till en halv miljon i rabatt om man köper en fyrrumsbostad. Hur ska detta sluta med tanke på svårsåld nyproduktion?



ANNIKA GERENDAS  
REDAKTÖR BORÄTT FORUM

## VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill 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 5 • 41:e årgången

### KUNDTJÄNST/PRENUMERATION

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

### KOSTNAD

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

### SKRIBENTER

Torbjörn Johansson  
Dagmar Forne  
Annika Gerendas  
Stefan Fölster  
Arturo Arques  
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](http://www.borattforum.se)  
Telefon: 08-52 02 52 02  
Mejl: [info@borattforum.se](mailto:info@borattforum.se)  
Facebook: [facebook.com/borattforum](https://facebook.com/borattforum)  
Instagram: [boratt\\_forum](https://instagram.com/boratt_forum)  
LinkedIn: Borätt forum  
Postadress: Borätt Forum AB,  
Pastellvägen 6, 121 36 Johannahov

**FJÄRRVÄRMEPRISET UPP  
MER ÄN 30 %**

## Vad gör ni?

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

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

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

**ecoclimate**  
ecoclimate.se

# Håll koll på elen i er förening



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

**ELLEVIO**

## Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

### Byggt på förtroende sedan 1964



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



Byggföretagen  
KMA-certifierad

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

# INNEHÅLL 5/2025



08/ Fem snabba med Tamara Maskovic' Wängborg

## STYRELSE

---

10/ Fick rätt mot byggbolaget efter tio års kamp

14/ Finalisterna i årets bästa brf-styrelse

18/ Vräkningar - en jobbig fråga för styrelsen

20/ Äkta eller oäkta förening?

## EKONOMI

---

24/ Styrelsens viktigaste dokument

26/ Systematiskt underskott - ett växande problem

30/ Revisorn: För dålig lagstiftning

34/ Möjligt att kontrollera entreprenad



# INNEHÅLL 5/2025



## TEKNIK

---

36/ Få full koll när det börjar läcka

## LIVET

---

40/ Bilden av hemmet: ett skapat ideal

43/ Mys i höstrusket

59/ Krönika: Hur smart kan AI bli?

## NY INLOGG PÅ BORÄTT FORUM

När du som är Premium plus-medlem eller prenumerant på Borätt ska logga in på vår hemsida [Borattforum.se](https://borattforum.se) ska du använda dig av den e-postadress som är registrerad hos oss. I de allra flesta fallen är det styrelsens e-postadress. Därefter begär du ett nytt lösenord som skickas till denna adress. Har du problem med inloggningen eller är osäker på vilken e-post som är registrerad, skicka ett e-mejl till [info@borattforum](mailto:info@borattforum) med önskad e-postadress så skickar vi ett tillfälligt lösenord till er.

**BORÄTT**  
**forum**  
Platsen där de som vill veta möter de som vet

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

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



## Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

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

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



**BRANDKONTORET**

*Fastighetsförsäkring i Stockholm*  
ETABLERAT 1746

# Fem snabba...

med Tamara Maskovic' Wängborg på Medlingscentrum, specialist på konflikthantering.



Tamara Mašković Wängborg, specialist på konflikthantering, Medlingscentrum.

FOTO: PRIVAT

## 1 Vad bråkar grannar om?

Grannkonflikter kan handla om väldigt små saker som blir stora känslomässiga frågor när de påverkar vår trygghet i vardagen. Några vanliga konflikter är ljud och oljud i gemensamma utrymmen som tvättstuga, trapphus och förråd. Lukter och rök kan också skapa osämja. Det kan också handla om renoveringar under olika tider på dygnet, buller och skador. Konflikter kan lätt uppstå när man bryter mot ordnings- och trivselregler och har olika syn på vad som är rimligt. Allvarliga konflikter där ohälsa ligger till grund kan visa sig i hot och trakasserier.

## 2 Är det lätt för dig att reda ut konflikter?

Både ja och nej – det beror på konfliktens natur. Vissa bråk är rena missförstånd eller handlar om olika värnor som enkelt kan redas ut med samtal och medling. I andra fall kan osynliga spänningar, långvariga irritationer eller principfrågor försvåra. Som medlare vill jag lyssna aktivt på alla parter genom att skala bort känslomässiga lager och fokusera på fakta och behov, ställa frågor som "Vad hände? Hur upplevde du det? Vad vill du ska förändras?". Det är viktigt att vara neutral och se möjligheter till förståelse och kompromiss. Vissa konflikter är "för infekterade" för att lösas direkt och då krävs ibland juridisk hjälp eller samarbete med extern part.

## 3 Dina tre bästa tips för att förebygga konfliktsituationer

Mitt första tips är se till att det finns tydliga regler och informationsinsatser. Föreningen ska ha lättillgängliga och uppdaterade stadgar/ordningsregler. När nya medlemmar flyttar in - ge dem en "välkomstpärm" med regler och förväntningar. Mitt andra tips är att kommunicera och medla, det vill säga uppmuntra grannar att prata direkt med varandra i tid. Tydliggör var och ens ansvar att ta upp frågorna med den som det berör. Betona det gemensamma föreningsuppdraget. Inför en "kontaktperson för trivselfrågor" i föreningen. Ha en policy för hur man kanalisera klagomål. Mitt tredje tips är att ingripa tidigt och dokumentera. När irritation börjar synas - agera snabbt, förebygg att det eskalerar. Be människor dokumentera störningarnas datum, tider och vad det handlar om. Ha rutiner för att varsla, medla och i sista hand gå vidare juridiskt om det behövs.

## 4 Om bostadsrättsföreningen behöver få tillträde till en lägenhet men personen vägrar att öppna - vad gör man?

Det är en knepig situation, men några rättsliga och praktiska steg kan vidtas. Börja med att kontrollera vad stadgarna säger, ibland finns det klausuler för inspektioner, underhåll och så vidare. Begär skriftligt besked att inträde behövs. Om medlemskapet innebär skyldighet att medverka i

föreningens skötsel, kan föreningen formellt begära rättelse eller använda juridiken som underlag för åtgärder. I vissa fall kan föreningen ansöka om tillstånd hos domstol för att kunna gå in i bostaden. Tvångsförsäljning kan också i vissa svåra situationer användas när bostadsrättsinnehavaren inte fullgjort sina skyldigheter. I speciella fall är det också möjligt att söka samarbete och vägledning hos myndigheter, socialtjänst och hos övriga institutioner. Det kan ju finnas någon person som har en relation med den aktuella personen.

## 5 Vilka tidiga signaler ska man vara uppmärksam på innan det blir en infekterad konflikt?

Det kan handla om små irritationsklagomål som upprepas - "du stänger alltid dörren hårt", "du låter så högt ibland" - men som inte hanteras. Undvikande kommunikation, man börjar inte prata, man smyger runt frågorna men skvaller pågår. Man använder "vi" och "dem"-språk - tydlig grupp-tillhörighet eller "du mot mig"-retorik, informella klagomål mellan grannar i trappuppgångarna, en märkbar distans eller kylighet i bemötande där man tidigare varit schysst och trevlig. Ett förändrat beteende: någon slutar delta i sociala möten, uteblir från årsstämman, undviker styrelserepresentanter eller mindre provokationer som möts med skämt men som kan växa till stora problem. ■

# STAMBYTEN, FASADER, TAK FÖNSTER OCH BALKONGER

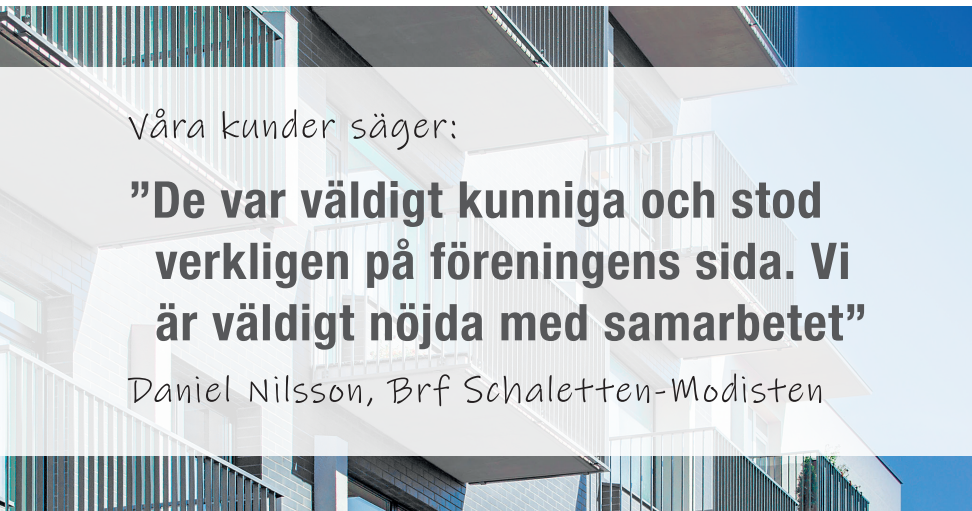


**GASELL**  
2024

Våra kunder säger:

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

Daniel Nilsson, Brf Schaletten-Modisten



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



**GRATIS  
INLEDANDE  
KONSULTATION!\***

\*Gäller fastighetsägare  
i Stockholms-  
området



 **Frakka ab**

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

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





Höghuset kallades tidigare för Polkagrisen men idyllen sprack snabbt.

FOTO: ARNOLD WITTEGREN

# Tio års kamp gav dem rätt om fusket

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Byggfusk är inte enstaka misstag utan ett systemfel. Det menar Arnold Wittgren i Lerum, som bor i brf Utsikten och som har följt styrelsens arbete. Föreningen har kämpat ett helt decennium för att få rätt mot byggbolaget Tornstaden i Göteborg. Först när taket brast i garaget och flera ton cement rasade ned tog byggbolaget på sig ansvaret.

Läget blev akut när ett undertak i fiberce- ment plötsligt rasade ner i garaget och blockerade sex bilplatser. Tre bilar blev skadade och händelsen filmades – klippet blev det mest visade inslaget på SVT:s Västnytt år 2022.

– Det var ren tur att ingen människa befann sig i garaget just då. Det kunde ha kostat dem livet. Först när försäkringsbolagets besiktningsman konstaterade att det rörde sig om byggfusk började byggbolaget ta situationen på allvar, säger Valter Moss, tidigare entreprenör, ledamot av styrelsen och ordförande i föreningen till Lokala Nyheter Väst. Ur besiktningsmannens, från Länsförsäkringar, utlåtande kan läsas:

”Kan konstatera att undertaket inte är uppfört på ett fackmannamässigt vis, då man inte använt

för ändamålet avsedd infästning. Fastighetens allriskförsäkring gäller således inte för denna händelse. Kunden borde hänvisas till entreprenör som uppfört byggnaden.”

Även Mårtensson & Håkanson AB, byggrådgivare som bland annat erbjuder entreprenadbesiktningar gav sitt utlåtande. Saxat ur deras bedömning av fallet med det nedfallande taket:

”Härmed bifogas kontrollrapport upprättad av Richard Björkqvist på Mårtensson & Håkanson AB. Med stöd av innehållet i denna och med hänvisning till ABT 06 kap 5 §6 anser vi att felet har sin grund i vårdslöshet från entreprenören i utförd entreprenad och skall åtgärdas av denne inom ramen för detta.”

### Vad säger Therese Kilenstam, på Tornstaden, som då var ansvarig projektledare för byggbolaget?

–Att undertaket ramlade ner berodde på att man pålade på utsidan för att installera laddstolpar på granntomten. De satte upp gummibuffertar med infästningar för att undvika vibrationer men dessa var felkonstruerade och hade man inte pålat hade detta aldrig hänt. Det betyder inte att det är en dålig byggnad med extremt många byggfel för det stämmer inte alls överens med verkligheten, menar Therese Kilenstam:

– Det beror på en nitisk ordförande som hela tiden har letat fel. Det var inte frågan om vatten i garaget utan väldigt lite i ett cykelförråd.

**En av de tidigare boende menar att betongväggarna fick fuktskador och den färg som använts var felaktig och klarade inte av fukt. Har du några kommentarer kring färgen som fasaden målades med?**

–Färgen tappar kulör och det är inte ett byggfel. En väldigt stark färg tappar

sitt pigment med åren.

När Arnold Wittgren flyttade in i föreningen Utsikten för tio år sedan var höghuset helt nytt – ett landmärke i Lerum med utsikt över samhället och sjön Aspen. Huset kallades Polkagrisen men idyllen sprack snabbt.

**Flera hushåll** hade kalla lägenheter, balkongfronterna började spricka efter några år och fick bytas ut, och i garaget fungerade inte dräneringen. Betongväggarna drabbades av fuktskador på grund av felaktig färg som använts.

– Många som flyttat in i nybyggda bostadsrätter vittnar om samma sak. Det handlar inte om ett enskilt byggbolag utan om ett mönster i branschen: otydliga avtal, ett lapptäcke av underentreprenörer och besiktningmän som bara nickar ja. Resultatet blir att ingen vill ta ansvar när felet uppstår, säger Wittgren.

– I stället för att ta tag i problemen försökte Tornstaden motarbeta bostadsrättsföreningen. De uteblev från avtalade möten och ifrågasatte föreningens krav, trots att felet var uppenbara. Bostadsrättsföreningen fick agera som ett litet byggkontor själva, samla in bevis,



Tre bilar skadades och sex bilplatser blockerades under takraset i november för tre år sedan. "Det var ren tur att ingen människa befann sig i garaget just då", säger Valter Moss.

FOTO: LÄNSFÖRSÄKRINGAR ÄLVSÖR

kontakta experter och driva processen framåt, säger Valter Moss.

### Därifrån följde år av åtgärder:

balkonger byttes, garaget reparerades, dagvattenledningarna fixades, fasadfärgen – som bleknade kraftigt – målades om. Det tog tid. Det tog hela tio år.

– Det här hade kunnat lösas på halva tiden. I stället fick föreningen kämpa mot förhållningar och en attityd som närmast kan beskrivas som nonchalant. Det visar på en bransch där maktbalansen ligger helt på byggbolagens sida och där köpare och boende står svaga, säger Wittgren.

**Enligt Wittgren är problemen** inte unika för Utsikten utan speglar en bristfällig lagstiftning.

– Köpare av nyproducerade bostadsrätter har nästan inget lagligt skydd. Man får delta vid slutbesiktning men ofta bara en kort stund och utan chans att noggrant gå igenom lägenheten före färdigställandet. När problem väl upptäcks ligger bevisbördan på föreningen – och då har byggbolaget redan fått betalt, säger han. Som köpare är du

” **Det handlar inte om ett enskilt byggbolag utan om ett mönster i branschen**”

inte avtalspart i byggentreprenaden, utan det är bostadsrättsföreningen och i praktiken styrelsen.

Wittgren vill se obligatorisk information om kontraktsvillkor, garantier och ansvarstider vid köp, tydligare regler för hur besiktningsmän utses samt större möjligheter för bostadsrättsföreningar att anlita oberoende experter. Information bör ges muntligen och skriftligen vid signering av upplåtelseavtalet.

Det för med sig att alla köpare blir informerade om vad som gäller vid "fel och brister". Det blir också tydligt att bostadsrättsföreningen är byggbolagets motpart och att blivande köpare tillika medlem måste samverka med bostadsrättsföreningen för att få rättelse.

– Vi pratar om livets största investeringar. Att som köpare behöva gå i klinch med ett byggbolag i ett decennium för att få det man redan betalat för är orimligt. Det är hög tid att lagstiftningen ses över och att köparen och den blivande medlemmen sätts i centrum.

**Valter Moss, pensionär**, var ledamot i föreningen när överlämnandet till styrelsen skedde. Överlämning i form av ett antal pärmar som skulle läsas igenom.

– Jag satte igång att läsa men saknade bygg pärmen och det tog två år för mig att få den. Dessutom saknades VVS- och anläggningspärmen, den har jag fortfarande inte fått. När vi hade två årsbesiktning var besiktningsmannen jävig och kom från Tornstaden. Vid femårsbesiktningen anlidade vi en egen och det fanns många anmärkningar, bland annat hade små bitar från balkongfronterna börjat ramla ned. Jag filmade med en drönare hur skivorna, som senare byttes ut mot kompositskivor, hade spruckit i alla hörn, berättar Valter.

Han fortsätter:

–Låsanordningarna till ståldörrarna fungerade inte och de boende kom inte in i sina lägenheter. Tornstaden anlidade en nyckelfirma som skulle göra cylindrar och nycklar men ingen kom in. Orsaken var att det skulle vara fjäderbelastande vred – det missade Tornstaden. Vad gäller Tornstaden vet jag att de använde sig av flera underleverantörer och vissa firmor gick i konkurs under byggtiden.



FOTO: PRIVAT

– Be om skriftlig information om alla tidsgränser vid köpet. Föreningen kan anlita egen oberoende besiktningsman för att stärka sin position, säger Arnold Wittgren som bor i huset sedan det byggdes.

–Det läckte in mycket vatten i garaget och utlopp saknades men vattnet skulle självavdunsta sa projektledaren Therese Kilenstam. Tornstaden förnekade fasadfärgen, då tog jag dit en firma som gjorde Y-mätningar och det visade sig vara fel färg, det saknades också grundfärg. Slutligen gjorde vi en överbesiktning och en tredje besiktningsman utsågs. Vi vann målet och vi fick måla om hela fastigheten, det kostade miljoner för Tornstaden.



FOTO: ARNOLD WITTGREN

– Bostadsrättsföreningen fick agera som ett litet byggkontor själva, samla in bevis, kontakta experter och driva processen framåt, berättar Valter Moss, ledamot i styrelsen, tidigare entreprenör och boende i föreningen Utsikten.

**Wittgren betonar att Polkagrisen** idag är en pärla i Lerum så som det var tänkt från början. Två till trehundra meter från ett levande torg med många affärer, restauranger inklusive systembolaget.

– Och med en vidunderlig utsikt över sjön Aspen för flera av de boende högre upp i huset. ■



Ur Lerums Tidning den 30 november 2022.



**CC**  
**Plåt & Tak AB**  
Etablerat 1972

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



## ETT FÖRETAG MED RESURSER

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

**Kontakta oss för kostnadsfri offert och rådgivning!**

08-36 00 10



## KVALITET OCH MILJÖ

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



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

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

# Här är de: Årets bästa brf-styrelser

Årets upplaga av vår tävling Årets Brf-styrelse 2025 går in nästa fas. Sex skickliga och ambitiösa brf-styrelser har valts ut av vår jury. Nu kommer juryn att titta närmare på finalisterna, bland annat på årsredovisningar och underhållsplaner. Läs mer om respektive finalist, vår jury har en tuff uppgift framför sig. I nästa nummer presenteras vinnaren av Borätt forums årliga tävling Årets Bästa Brf-styrelse.

## Brf Bränneriet

**Bostadsrättsföreningen Bränneriet** ligger på ön Reimersholme i Stockholm. Föreningen består av 348 lägenheter i 18 hus. Husen byggdes 1978–1981. Saxat ur deras nomineringstext: ”Styrelsen arbetar systematiskt och framåtblickande med att skapa en trivsamt bomiljö, och tar sig på ett långsiktigt hållbart sätt an de utmaningar som föreningen står inför med snart 50 år gamla hus som de närmaste åren kräver omfattande underhållsåtgärder.”

### Hur känns det att vara i final?

– Jättebra! Utbrister föreningens ordförande, Lennart Nilsson, när vi når honom.

### Vad är ni särskilt stolta över att ha åstadkommit?

–Det är en helt annan sak att hantera en bostadsrättsförening idag än för 50 år sedan. Det här är en ganska komplicerad verksamhet som faktiskt sköts av amatörer. Vi är väldigt stolta över att vi, trots att det är en 50 år gammal förening, har ordentlig koll på verksamheten. Vi tar tag i det som behöver göras och



Från vänster till höger: Freddi Lewin, Lennart Nilsson, Åse Johansson-Kristiansen, Filipa Myräck, Martin Prieto Beaulieu, Filipa Lindborg, Per Liedner och Vanna Jorild.

har gott om aktiviteter för medlemmarna. Folk verkar trivas.

### Vad är det bästa med att vara delaktig i styrelsearbetet?

–Det bästa är att det är extremt läro-

rikt och man lär känna både området och medlemmarna. Viktigt är också att vi har en bra stämning i styrelsen, alla tycker inte detsamma, men vi drar åt samma håll. ■

# Brf Stinsen

Brf Stinsen i Karlstad består av 76 lägenheter och huset byggdes 1988. Saxat ur nomineringstexten: ”Styrelsen har tillsammans skapat en god stämning genom acceptans och högt i tak, vilket gör att vi blir engagerade och motiverade till att göra ett gott arbete för de boende. Trots en stor olycka, har vi hållit hårt i vår strävan efter ett långsiktigt hållbart och systematiskt arbete som underlättar för kommande styrelse.”

## Hur känns det att vara i final?

– Det känns spännande, säger Cathe Karlsson, ordförande i föreningen.

## Vad är ni särskilt stolta över att ha åstadkommit?

–Vi har fått ihop en styrelse som jobbar bra tillsammans. Vi drabbas ju av en stor olycka när en kran föll över huset, men som tur var kom ingen till skada. Vi lyckades genomföra hela renoveringen på ett år. Vi satsar mycket på utbildning, det är



FOTO: PRIVAT

Brf Stinsens styrelse; Ann-Mari Gustavsson, Anna-Karin Berglind, Cathe Karlsson. Bakre raden Johan Lövenhamn, Nils Tängrot, Niclas Hensing. Frånvarande är Johan Selberg.

i princip ett krav att gå på utbildning när man kommer som ny i styrelsen.

## Vad är det bästa med att vara delaktig i styrelsearbetet?

– Det bästa med att arbeta i en styrelse är att det helt enkelt är roligt! Man lär

känna människorna som bor i huset. Vi delar upp ansvarsområdena och har en bra dialog i styrelsen och då blir det roligt att gå till mötena. Och det är väldigt trevligt att få vara med och påverka att det går bra. ■

# Brf Stockholms- hus nr 37

**Brf Stockholmshus nr 37** ligger på Södermalm i Stockholm. Föreningen startade 1991 och omfattar 128 lägenheter. Saxat ur nomineringstexten; ”Styrelsen är uppdelad i undergrupper; ekonomi, trivsel och trygghet och fastighet, som träffas minst en gång mellan mötena. Ordförande och sekreterare utgör beredningsgrupp och ser till att agendan är underbyggd och att alla handlingar finns i förväg.”

## Hur känns det att vara i final?

–Det känns otippat men kul, säger ordförande Yasmine El Rafie.

## Vad är ni särskilt stolta över att ha åstadkommit?

– Jag är stolt över att vi håller på att få till ett övernattningsrum utan att höja avgifterna – det ryms inom budget. Det är också roligt att vi har börjat med julgrannar som vi gemensamt pyntar varje år. Men främsta skälet till att vi har en så bra styrelse är att vi haft en bra valberedning i flera år! De har jobbat hårt för att få in bra folk, knackat på och



FOTO: PRIVAT

Brf Stockholmshus nr 37 Styrelse; övre raden från vänster: Ulla, Johan, Lanta, Lennart, Saeid. Nedre raden från vänster: Jeanette, Yasmine, Marcus, Yingfu.

haft infoträffar för nyinflyttade, osv. Jag tycker valberedningar lätt behandlas styvmoderligt.

## Vad är det bästa med att vara delaktig i styrelsearbetet?

–Jag gillar att vara med i ett team och vi har ett bra sådant nu, folk är experter på olika saker. Vi har ingenjörer, säkerhetsfolk, folk som kan sina saker. ■

# HSB Brf Promenaden i Falun

**Brf Promenaden i Falun** bildades 1959 och uppfördes 1969. Fastigheten består av tre hus med totalt 75 lägenheter. Saxat ur nomineringstexten: ”Styrelsen har sänkt kostnader, digitaliserat med fingertoppskänsla och gjort en otrolig energieffektivisering!”

## Hur känns det att vara i final?

– Det är otroligt spännande att vi har blivit utvalda till finalister, säger ordförande Jan Berg.

## Vad är ni särskilt stolta över att ha åstadkommit?

– Vi har gjort en väldigt långsiktig och hållbar investering i förnybar energi eftersom vi nu själva producerar stora delar av vårt behov av energi. Dessutom har vi utvecklat kommunikationen med våra medlemmar med bland annat intern-tv och digitala informationstaylor i både hissar och trapphus. Det här har ökat mervärdet av att äga och bo i föreningen, menar han.



Brf Promenaden i Faluns styrelse; Henrik Jakobsson, Mattias Augustsson, Rita Halvarsson, Camilla Rolig Schölin, Thomas Hansson och Jan Berg.

## Vad är det bästa med att vara delaktig i styrelsearbetet?

– Vi har en aktiv styrelse och våra möten präglas av närvaro och högt i tak. Vårt övergripande uppdrag är att

förvalta medlemmarnas kapital och med tydliga visioner och mål driva och utveckla föreningen för nuvarande och kommande generationer. Varje generation ska bära sin kostnad. ■

# Brf Kvarntornen i Uppsala

**Brf Kvarntornen i Uppsala** byggdes 2015 och består av 45 lägenheter. Saxat ur nomineringstexten: ”Vi följer noga den ekonomiska planen, underhållsplanen och avtalen kring OVK, brandtillsyn m.m. Vi har också externa grupper som fungerar som rådgivare åt styrelsen. En sådan grupp är ekonomigruppen som är viktig när vi förhandlar om lånen samt vid andra större ekonomiska beslut.”

## Vi hur det känns att vara i final?

– Det är ett trevligt och fint besked att vi är nominerade, säger ordförande Mohamad Hassan.

## Vad är ni särskilt stolta över att ha åstadkommit?

–Vi ökade möjligheterna till intäkter och gjorde om våra gemensamma utrymmen

till lokaler, det blev tre, vi maximerade intäkterna och minskade kostnaderna. Vi sänkte också våra styrelsearvodet, sammanlagt blev det 100 000 kr mer till föreningen. Det var tuffa tider i många föreningar.

## Vad är det bästa med att vara delaktig i styrelsearbetet?

–Att vi har ett gemensamt mål som att se till att vi har bra ekonomi, bra service och skötsel av föreningen. Jag lär mig av andra föreningar genom att hålla mig uppdaterad. Många gånger läser man om föreningar som inte vågar fatta beslut eller vidta åtgärder och då gör man föreningen en björntjänst. I år har vi vågat byta ut el- och bredbandsleverantör och sparat in en del pengar. ■



Kvarntornen i Uppsalas styrelseordförande Mohamad Hassan.

# Brf Virvelvind

**Brf Virvelvind i Göteborg** bildades i oktober 2015 med 84 lägenheter. Fastigheten är uppförd 1957. Saxat ur nomineringstexten: ”Styrelsemedlemmarna jobbar hårt för att stärka föreningen. Det är ett mentalt krävande arbete och jag tycker att mina styrelsemedlemmar gör ett utmärkt jobb. Vi har utvecklats och blivit kunnigare och bättre för varje dag som går.”

## Hur känns det att vara i final?

–Det känns jätteroligt, säger ordförande Ida Hagensen. Jag blev överraskad, då det känns lite överkligt. Man tänker ju alltid att chansen är så pass liten.

## Vad är ni särskilt stolta över att ha åstadkommit?

–Som ordförande vill jag nog säga att när medlemmarna kommer och berättar att de är nöjda med hur styrelsen gör jobbet, då blir jag mycket stolt över mina styrelseledamöter. Sedan är vi fortfarande väldigt nya i gamet, och då är varje liten sak vi fixar en framgång. Vi har precis städad upp i de gamla matförråden och ett rum fyllt med gamla cyklar. Det gick jättebra, och då blir vi stolta över vårt jobb i styrelsen.



FOTO: PRIVAT

Brf Virvelvinds styrelseordförande Ida Hagensen.

## Vad är det bästa med att vara delaktig i styrelsearbetet?

–Att arbetet vi gör förbättrar föreningen, speciellt när det är mycket jobb som läggs ned i de olika projekten. Sedan hjälper det verkligen också när medlemmarna kommenterar jobbet positivt, ger oss beröm och visar att de litar på oss som styrelse. ■

**WELAND**  
ALUMINIUM



## Balkonger för livskvalitet – året runt!

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

[welandaluminium.se](http://welandaluminium.se)





# Vräkning – jobbig fråga för en styrelse

TEXT & FOTO: CECILIA ISBERG

Obetalda avgifter som staplas på hög. En boende som natt efter natt för väsen så grannarna störs. Eller kanske en medlem i bostadsrättsföreningen som låter lägenheten gro igen. Det är inte helt ovanligt med vräkningar inom brf:er. – Det kan både vara klurigt och jobbigt för en styrelse att säga upp någon. Men det viktigaste är att man agerar i tid, säger Ann Köse, biträdande jurist på Engström & Hellman advokatbyrå.

**O**m en boende i en hyreslägenhet missköter sig så kan man bli uppsagd och tvingas flytta. Men hur fungerar det om en boende missköter sig i en bostadsrätt där det finns ett ägande inblandat?

– Det första man ska komma ihåg är att du faktiskt inte äger din lägenhet, du äger en andel i föreningen som ger dig rätt att nyttja lägenheten. Blir du anmodad att flytta så sker detta i två steg, först förlorar du rätten att nyttja lägenheten

och därefter säljs bostadsrätten då du inte kan fortsätta att ha ett ägande om du inte får bo i lägenheten, säger Ann Köse.

**Anledningarna bakom** en vräkning kan vara olika. Vanligast är kanske att man ligger efter med årsavgiften, men också störningar eller att man vanvårdar bostaden förekommer ofta.

– Man kan också bli skyldig att flytta om man nyttjar lägenheten för brottslig verksamhet, exempelvis sysslar med

prostitution eller tillverkar narkotika i bostaden. Att bygga om lägenheten utan styrelsens godkännande kan också vara grund för uppsägning. Det finns många olika anledningar, men samtidigt krävs det ganska allvarlig misskötsamhet för att man ska bli skyldig att flytta, säger Ann Köse.

Om det till exempel handlar om störningar så behöver det vara tillräckligt allvarligt för att gemene man skulle påverkas av det. Barn som leker högljutt eller ljud dagtid så någon som jobbar nattetid känner sig störd är inte tillräckliga skäl för uppsägning. Det är störningar som den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Trots allt handlar det ju om någons hem, för många den tryggaste plats man har.

– Störningar nattetid tas allvarligare, men här får man titta på varje fall individuellt. Hur ofta sker störningarna, hur höga är ljuden och så vidare, säger Ann Köse.

Hon fortsätter:

– Styrelsen kan säga upp en bostadsrättshavare genom en ansökan hos kronofogden, och om inte kronofogden kan fatta ett beslut så kan målet över-



"Det första man ska komma ihåg är att man som bostadsrättsinnehavare faktiskt inte äger sin lägenhet", säger Ann Köse, biträdande jurist vid Engström och Hellman advokatbyrå.



## Det viktigaste för en styrelse är att man agerar i tid"

lämnas till tingsrätten som prövar om bostadsrättsinnehavaren är skyldig att flytta. Det är även möjligt för föreningen att i vissa fall lämna in en stämningsansökan till tingsrätten direkt. Det finns ofta inga exakta gränser, utan en bedömning som måste göras i varje enskilt fall. Ofta kan det handla om flera olika former av misskötsamhet samtidigt.

**Att bedöma vad** som är skäl för att tvinga något att flytta från sin lägenhet kan vara svårt för en styrelse. Inte bara det: det kan också kännas jobbigt att komma med påtalanden eller säga upp en granne som man sedan kanske möter i trappuppgången. Ann Köse rekommenderar därför att man tar hjälp av en jurist

i ett tidigt stadium, inte minst för att få hjälp med bedömningen.

– I många fall kan det också räcka att det kommer ett brev eller ett telefonsamtal från en jurist för att man ska komma till rätta med misskötseln. Sedan kan det vara svårt för en styrelse att veta hur man ska agera, det är ju trots allt lekmän som sitter där. Då kan det vara skönt att få hjälp med dialogen via ett ombud, kommenterar Ann.

Lättast att bevisa är skulder, där finns ju allt svart på vitt. Handlar det om vanvård, oväsen eller annan misskötsel så kan det vara svårare att bevisa.

**Vad som dock är viktigt** i sammanhanget är att bostadsrättsföreningens styrelse agerar direkt när man upptäcker misskötsamhet. Det finns nämligen vissa tidsfrister att förhålla sig till, och om man inte gör något så kan rätten att säga upp en bostadsrättshavare gå förlorad eftersom man inte agerat i tid. Om det exempelvis uppdragas att någon olovligt hyrt ut lägenheten i andra hand har föreningen två månader på sig att uppmana bostadsrättshavaren att rätta till överträdelserna.

– Man bör inte låta bli att agera för att man tycker det är krångligt eller man upplever det obehagligt, säger Köse, och tillägger:

– Sedan kan det vara en relativt lång process innan man faktiskt säger upp någon, beroende på vad misskötseln gäller. I vissa fall kan det först skickas inkassokrav, vara dialoger med den boende och skickas flera brev med anmodan att vidta rättelse. Man kan också komma överens

med bostadsrättsinnehavaren om att denne själv ska sälja sin lägenhet, det kan ge en högre köpeskilling jämfört med om kronofogden säljer bostadsrätten.

Ja, för där kommer nästa process: Om en lägenhetsinnehavare förverkat rätten att nyttja lägenheten ska den säljas. Huvudregeln är att kronofogden gör tre försök, tre auktionstillfällen, att få lägenheten såld, därefter tillfaller lägenheten styrelsen.

I många fall kan det dock vara så att styrelsen och eventuella panthavare ger bostadsrättshavaren tillstånd att sälja bostadsrätten via mäklare.

### Men vem får pengarna från försäljningen då?

– Den boende får pengarna som blir kvar efter att fordringsägarna som har rätt till ersättning från försäljningslikviden fått sitt. Det som dras av är eventuella skulder som den boende har till bostadsrättsföreningen, förrättningskostnader, pant samt andra fastställda fordringar enligt en viss ordning, säger Ann Köse.

Om man tittar på statistiken från Kronofogden så blev 420 bostadsrätter sålda via Kronofogdemyndigheten under 2024. Allt handlar dock inte om ansökningar av föreningen, det kan också bero på utmätning av andra skulder. Antalet försäljningar av kronofogden har ökat de senaste tre åren.

– Det är säkert flera faktorer som ligger bakom ökningen, men en stor anledning är sannolikt att många fått det tuffare rent ekonomiskt de senaste åren, påpekar Ann Köse. ■



Ann Köse är biträdande jurist vid Engström och Hellman advokatbyrå, och jobbar bland annat med vräkningar.



FOTO: ADOBESTOCK

Brf:ernas styrelser behöver vara uppmärksamma på om deras förening bedöms som äkta eller oäkta då Skatteverket börjat räkna på ett nytt sätt.

# Äkta eller oäkta – nytt sätt att räkna

---

TEXT: DAGMAR FORNE

Skatteverket har frångått tidigare praxis för hur bostadsrättsföreningar bedöms såsom äkta (privatbostadsföretag) respektive oäkta (oäkta bostadsföretag). Med ett nytt sätt att räkna riskerar fler brf:er att klassas som oäkta – vilket kan få besvärliga följder för medlemmarnas privatekonomi.

Et exempel är en bostadsrättsförening på Östermalm i Stockholm som av Skatteverket klassas som oäkta. I föreningens fastighet finns butikslokaler som hyrs ut. Skatteverket räknar föreningen som ett fastighetsförvaltningsbolag.

Att vara en oäkta förening är en usel affär för medlemmarna, eftersom medlemmar i ett oäkta bostadsföretag betalar skatt på en bostadsförmån om årsavgiften för bostadsrätten än lägre än bruksvärdeshyra för en motsvarande hyreslägenhet. Skatteverket skriver på sin hemsida att bostadsförmånen räknas som utdelning från bostadsföretaget. Skatten är 30 procent på fem sjättedelar av förmånen. Medlemmar får inte heller uppskov

på sina vinster vid försäljning och bostadsrätten har oftast ett lägre värde.

Skattejuristen Annika Arnström, förklarar att det historiskt alltid funnits två metoder att beräkna om föreningen är äkta eller oäkta, taxeringsvärdemetoden och hyresvärdemetoden:

– Taxeringsvärdemetoden är enklare att tillämpa och logisk eftersom Skatteverket redan bestämt hur stor del av taxeringsvärdet som belöper på bostäder respektive lokaler. Den är oftast mer fördelaktig för föreningarna, säger hon.

**En brf räknas som** privatbostadsföretag om den till minst 60 procent bedriver kvalificerad verksamhet – alltså upplåter bostäder med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Garageplatserna som medlemmar hyr räknas också hit. Beräkningsunderlaget är enligt taxeringsvärdemetoden hur stor del av taxeringsvärdet som bostäderna, garagen och andra gemensamma ytor utgör. Är det minst 60 procent har det ansetts vara en äkta förening, alltså ett privatbostadsföretag.

Många föreningar ägnar sig också åt så kallad okvalificerad verksamhet. Det kan finnas hyreslägenheter efter en tidigare ombildning, bostäder, lokaler och garageplatser som hyrs ut till juridiska personer. Föreningens övernattningsslagenhet och festlokal räknas också som okvalificerad. Upp till 40 procent av fastighetens taxeringsvärde kan utgöras av bostäder och lokaler för okvalificerad verksamhet.

– Hyresvärdemetoden innehåller en del fallgropar och innehåller skönsmässiga inslag, säger hon.

**Enligt den metoden** åsätter Skatteverket bostadsrätterna en bruksvärdeshyra som bygger på hyrorna i hyresbeståndet i det område där bostadsrättsföreningen ligger. Sedan ställer man dessa bruksvärdeshyror mot det sammanlagda hyresvärdet för okvalificerad verksamhet.

– Men lägenheterna i hyreshusen runt bostadsrättsföreningen är oftast inte jämförbara eftersom de i allmänhet har lägre standard, dvs ett lägre bruksvärde. De förbättringar som bostadsrättsinnehavarna har gjort i sina lägenheter räknas nämligen inte in, enligt Skatteverket. Det taxerade värdet på bostäderna blir lågt och värdet på lokalerna högt. Den kvalificerade användningen blir då missvisande låg i förhållande till den okvalificerade, förklarar Annika Arnström.

Hon framhåller att bilden kompliceras



FOTO: PRIVAT

"Hyresvärdemetoden innehåller en del fallgropar och innehåller skönsmässiga inslag", konstaterar Annika Arnström, skattejurist.

ytterligare eftersom Skatteverket numera räknar på ett eget sätt:

– Skatteverket använder hyrorna för att dela upp taxeringsvärdet på den kvalificerade respektive den okvalificerade delen. Om 48 procent av de totala hyrorna utgörs av lokalhyror kommer även taxeringsvärdets okvalificerade del vara 48 procent. Detta gäller oavsett om Skatteverket i beslut om fastighetstaxering beslutat att bostadsdelens taxeringsvärde representerar 70 procent. Detta är svårsmält, säger hon.

**Men det finns ytterligare** en faktor som missgynnar föreningarna:

– Inkomstskattelagen och praxis är tydlig – bedömningstidpunkten av en förenings skattestatus är utgången av varje beskattningsår. 2025 års skattestatus ska avgöras av förhållandena vid utgången av 2025. Men Skatteverket använder taxerade hyror vid bedömningen, alltså de hyror som är bestämda av Skatteverket i beslut om fastighetstaxering. Det är alltså gamla siffror, från 2023 som används. Dessa speglar definitivt inte förhållandena vid utgången av 2025.

Bostadsrättsföreningen på Östermalm har länge kämpat för att bli klassad som

äkta bostadsrättsförening. Men både Förvaltningsrätten och Kammarrätten har gett Skatteverket rätt. Kammarrätten skriver att "fördelningen av taxeringsvärdet bör därvid ske i förhållande till hyresvärdena" (kammarrättens kursivering).

**Många föreningar** löper i dag risk att bli klassade som oäkta utan att vara medvetna om detta. Annika Arnström råder därför föreningar att vara vaksamma:

– Hyr föreningen ut lokaler och är på gränsen till att klassas som oäkta förening, är det viktigt att utreda vad lokalhyresgästerna erlagger ersättning för – är det bara för lokalen eller är det även för städning, sophantering, p-platser på mark och liknande. På samma sätt är det viktigt att bedöma bruksvärdet för respektive bostadslägenhet och inte uteslutande titta på byggnadens värdeår som ofta är för lågt. Värdeåret kan förändras men Skatteverket kräver då att samtliga ombyggnationer skall redovisas och styrkas. Detta är inte alltid helt enkelt, säger hon.

**Det bostadsrättsföreningar** kan börja med är att säkerställa att beslut om fastighetstaxering AFT 2025, speglar faktiska förhållanden. ■

# Möjligheten öppnar sig för högre avgift

**R**egeringen presenterade sin höstbudget på nästan 80 miljarder den 22 september. Dagen efter sänkte Riksbanken styrräntan till 1,75 procent.

Då huvuddelen av regerings reformer för 2026 går till hushållen är det mycket som talar för att hushållens köpkraft fortsätter att stärkas under 2026. Det är bra inte minst för bostadsrättsmarknaden.

Sedan priserna på bostadsrätter toppade 2021 har priserna i 70 procent av kommunerna sjunkit. I vissa fall med över 20 procent. Senaste året har dock priserna börjat stabiliseras och fram till nu i stort sett stått stilla. Statistik för september visar dock svagt stigande priser i Stockholm och det är också positivt. Det är nämligen ofta vändningen börjar i Stockholm. Det finns många kapitalstarka köpare i Stockholm som både kan och vill agera när marknaden är på väg att vända uppåt. Ofta följer övriga delar i landet efter med en viss fördröjning.

**Men någon större prisuppgång** är nog inte att vänta 2026 med tanke på det stora utbudet av bostadsrätter och många luttrade konsumenter som lärt sig att bostadspriserna inte alltid går upp.

Det här är också bra för landets bostadsrättsföreningar vars medlemmar gått igenom ett ekonomiskt stålbad med hög inflation och snabbt stigande bolåneräntor. Medlemmarna är trötta på att bara bo och laga prisvärd husmanskost hemma. De vill kunna göra annat också. Som till exempel gå till frisören, gå på restaurang, resa och unna sig lite finare kläder och kapitalvaror.

Men samtidigt som vi konsumenter ser ökade möjligheter till högre konsumtion öppnar sig också möjligheten för bostadsrättsföreningarnas styrelser att ta ut högre årsavgifter utan att få allt för starka reaktioner från föreningens medlemmar. Föreningens årsavgifter nämligen något jag tror kommer att hamna i fokus vid årsskiftet när alla föreningar går över till K3. Många föreningar med K2 kommer nämligen bli varse att de kommer att redovisa högre avskrivningar jämfört med tidigare år och därmed redovisa ännu större underskott om de inte höjer årsavgifterna. Fokus kommer också att hamna på frågan

om föreningens sparbehov som framgår av föreningens tekniska underhållsplan. En snabb titt på statistiken över föreningarnas sparande visar att en klar majoritet av föreningarna sparar för lite pengar för framtiden. Riksbyggen till exempel konstaterar att många föreningar skulle behöva höja sparandet med 50 procent.

**Det låter naturligtvis mycket** och det är det. Men jag vet efter att ha tagit del av statistik från andra förvaltare att sparandet skulle behöva öka med 100 procent i många föreningar. Det vill sägas fördubblas jämfört med dagens sparande.

Även om inga större renoveringar ska göras i närtid är det viktigt att komma i gång med sparandet så snart som möjligt. För ju tidigare man börjar spara desto mindre belopp behöver man spara varje år.

Väntar man för länge räcker det inte med en kraftigt höjning av årsavgiften. Då blir man tvungen att både höja årsavgiften och låna en massa pengar av banken.

**När detta nummer kommit ut** är det hög tid för bostadsrättsföreningarna att göra klart nästa års budget. Att ta höjd för nästa års kostnader och sparbehov borde därför vara alla styrelser prioritet. För utan en väl genomarbetad budget går det inte att ta ut rättvisa årsavgifter. ■



**ARTURO ARQUES**

Swedbank och Sparbankernas  
privatekonom

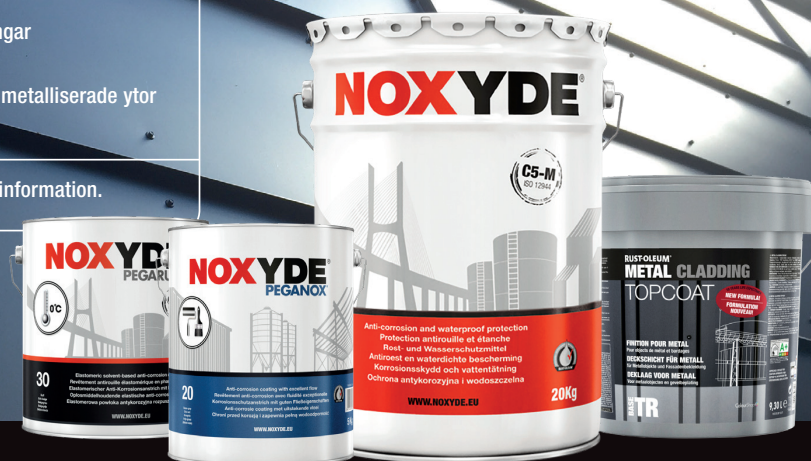
## Mer än bara färgsättning

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

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

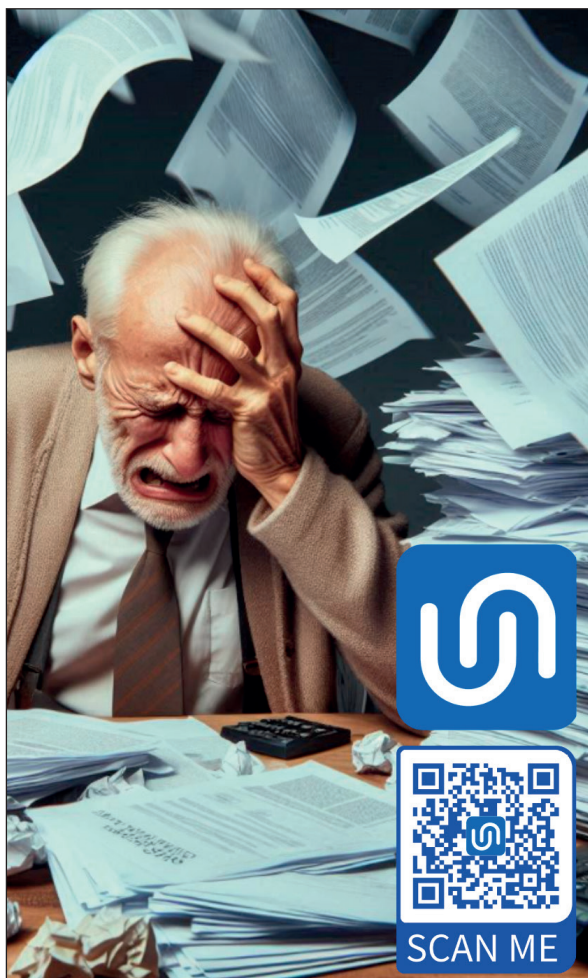
Kontakta oss eller besök [www.induf.se](http://www.induf.se) för mer information.

induf



**RUST-OLEUM**  
INDUSTRIAL

Svensk generalagent för Rust-Oleum® Industrial Europe



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

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

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

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

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

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



SCAN ME

# Styrelsen fattar både stora och små beslut

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: DAVID MORO

Valberedningen lyckades övertala dig att delta i styrelsearbetet – något du inte har erfarenhet av sedan tidigare. Nu finns chansen att kunna påverka och vara delaktig i vad som händer i din förening. Du vet att som styrelseledamot har man ett stort ansvar – men vad är det som gäller?

**V**i frågade Therese Sandström och Veronica Karlén, Borätt forum Juridik, om ”styrelsens mystiska värld där stora och små beslut fattas”.

Therese och Veronica berättar att om styrelsen har koll på de dokument som styr styrelsens och föreningens arbete, så underlättar det styrelsearbetet avsevärt och styrelsen kan på så sätt undvika annars vanliga fallgropar.

Föreningens "grundlag" är stadgarna och att ta del av dessa är en bra början för en ny styrelsemedlem. Stadgarna skiljer sig mellan olika föreningar utom på en enda punkt – de måste följa lagen.

## Varför måste en brf ha stadgar?

–De reglerar föreningens syfte, beslutsfattande, rättigheter och skyldigheter,

säger Veronica. Det blir mycket enklare om man vet vilka dokument som styr föreningens arbete.

Vid föreningens bildande upprättas en ekonomisk plan och registreras hos Bodelagsverket. Den visar fastighetens skick, finansiering, kalkyler samt en lägenhetsförteckning vid föreningens bildande.

## Kan en ekonomisk plan ändras?

–Ja, om föreningen gör en väsentlig förändring, till exempel bygger nytt hus eller gör större tillbyggnader som väsentligt påverkar föreningens ekonomi och antalet bostadsrätter. Styrelsen ansvarar för att en ny ekonomisk plan upprättas vid behov, berättar Therese.

**Upplåtelseavtal är det första** avtalet mellan föreningen och medlemmen när

en lägenhet upplåts. I avtalet anges vad som ingår i bostadsrätten (lägenhet, förråd, uteplats, insats), vilket är viktigt vid eventuella tvister om gränser. Vid senare försäljningar gäller överlåtelseavtal – men vid oklarheter om vad som ingår i bostadsrätten är det alltid upplåtelseavtalet man måste titta i.

## Vad är skillnad mellan upplåtelse- och överlåtelseavtal?

–Upplåtelseavtal är det avtal som upprättas mellan föreningen och köparen när en bostadsrätt säljs och köps för första gången, alltså när föreningen säljer lägenheten. När sedan bostadsrättshavaren säljer vidare lägenheten är det en överlåtelse, och inte upplåtelse, och då är det ett överlåtelseavtal som tecknas mellan köpare och säljare, säger Therese.

Lägenhetsförteckning är ett register över alla bostadsrätter, deras ägare och eventuella panter. Medlemsförteckning är en lista över alla medlemmar. Båda är lagkrav, ska hållas uppdaterade och är avgörande vid överlåtelser och pantsättningar.

## Varför måste man ha en underhållsplan?

–Alla föreningar bör ha en långsiktig, uppdaterad underhållsplan på minst 50 år för reparationer och underhåll. Den är grunden för budget, prognoser och minskar risken för dyra akuta åtgärder. Syftet är att se till att avgifter och sparande lig-



Veronica Karlén och Therese Sandström, Borätt forum Juridik. De understryker att en välfungerande bostadsrättsförening bygger både på ordning i dokumentationen och tydlighet i beslutsprocesserna.

ger på en sådan nivå att det finns medel eller låneutrymme för att hålla fastigheten i ett gott skick på lång sikt. Från och med den 1 januari 2024 är det lagkrav på att nyproduktion har en sådan.

Therese och Veronica berättar vidare om att det är viktigt att styrelsen har koll på vilka frågor som kräver stämmobeslut och vilka frågor som styrelsen kan fatta på egen hand.

#### **Vilka frågor avgörs av föreningsstämman?**

–Stämman är föreningens högsta beslutande organ och vissa frågor kan endast avgöras där. Det är frågor som handlar om val av styrelse, revisorer och arvoden, ansvarsfrihet för styrelsen, antagande av nya stadgar, ändring av insatser och väsentliga förändringar, berättar Therese.

Hon fortsätter:

–Väsentliga förändringar är förändringar eller att tillföra något nytt, i föreningens fastighet. En ändring av ändamål

anses också vara en väsentlig förändring som kräver stämmobeslut.

– Det finns självklart även många frågor som styrelsen har mandat att fatta på egen hand. Bland annat har styrelsen mandat att fatta beslut i frågor som rör ekonomi, exempelvis avgiftshöjningar och sänkningar. Även underhåll i form av reparationer samt nödvändigt och planerat underhåll, exempelvis kan det röra sig om stamspolning eller hissreparation. Styrelsen har även mandat att besluta om medlemskap och avtal som till exempel att pröva medlemskapsansökningar, godkänna renoveringar och skriva avtal med entreprenörer.

**Både Veronica och Therese** betonar att en välfungerande bostadsrättsförening bygger både på ordning i dokumentationen och tydlighet i beslutsprocesserna. När styrelsen känner till grunderna med vilka dokument som styr och vilka beslut som hör hemma på stämman respektive i styrelserummet, blir arbetet tryggare, enklare och mer effektivt. ■

#### **Några av föreningens viktigaste dokument:**

- Ekonomisk plan
- Upplåtelseavtal
- Lägenhets- och medlemsförteckning
- Underhållsplan

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

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

# Systematiskt underskott – ett växande problem

Begreppet systematiskt underskott används allt oftare i diskussioner om bostadsrättsföreningars ekonomi. Vad betyder det egentligen, varför uppstår det och hur kan det förebyggas?

**V**ad betyder systematiskt underskott?

Ett enskilt minusresultat ett år är inte ovanligt.

Ett takbyte, större reparationer eller en oväntad räntehöjning kan snabbt slå över budgeten och ge ett tillfälligt underskott. Problemen uppstår först när underskotten blir återkommande och kontinuerliga år efter år. Då talar vi om systematiska underskott – en situation där föreningen långsiktigt tar ut för låga avgifter i förhållande till sina faktiska kostnader.

Ett systematiskt underskott är alltså inte bara ett tillfälligt ekonomiskt bakslag, utan ett tecken på att föreningens ekonomi inte är hållbar över tid.

## Hur uppstår det systematiska underskottet och vad är konsekvenserna?

En del av problemet bottnar i avskrivningarna. De syns som en kostnad i bokföringen men innebär ingen faktisk utbetalning, vilket gör att många föreningar väljer att inte täcka dem med avgifter. På papperet ser det ofarligt ut, men i praktiken betyder det att pengar som borde ha avsatts till framtida underhåll aldrig blir sparade. Följden blir ett växande finansieringsbehov som till slut måste täckas med nya lån. Samtidigt pressas många föreningar av låga avgifter som hålls nere för att bostäderna ska framstå som mer attraktiva. När intäkterna inte täcker kostnaderna uppstår underskott, och om nödvändiga renoveringar dessutom skjuts på framtiden växer problemen ytterligare. Till sist står föreningen inför större och dyrare projekt än om man tagit höjd för dem i tid. Dessutom kan återkommande minusresultat ge negativa signaler till både banker och bostadsspekulanter, även om underskotten beror på avskrivningar.

## Hur kan man förebygga ett systematiskt underskott?

Nyckeln till att undvika systematiska underskott ligger i långsiktighet och realistiska beslut. Det handlar bland annat om att sätta avgifterna på en nivå som täcker föreningens verkliga kostnader, och samtidigt successivt bygga upp sparande och amortera på lån. En uppdaterad och tydlig underhållsplan gör det möjligt för föreningen att förutse kommande behov och planera ekonomin i god tid. För bästa effekt bör detta kombineras

med en flerårig likviditetsprognos, eftersom många styrelser idag bara arbetar med en ettårig budget, vilket inte ger det långsiktiga perspektiv som behövs.

**För att sammanfatta** så uppstår systematiska underskott när bostadsrättsföreningar långsiktigt tar ut för låga avgifter i förhållande till sina kostnader. Följden blir växande lån, uppskjutna renoveringar och ekonomisk osäkerhet. Lösningen är långsiktighet – realistiska avgifter, sparande och en tydlig underhållsplan. ■

**"Systematiska underskott uppstår när bostadsrättsföreningar långsiktigt tar ut för låga avgifter i förhållande till sina kostnader"**



**NELLIE LASER**  
Bostadsrättsekonom  
Storholmen förvaltning

# 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

PERMOLUFT®

## Ventilationslösningar för bostadsrättsföreningar

Till oss vänder ni er när ni vill:

- Säkerställa inomhusmiljön
- Optimera energiförbrukningen
- Underhålla er ventilation

Vi hjälper er med:

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

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

# Kanske lagligt men inte rätt och rimligt

Det har skett något väldigt konstigt med byggkostnader, i synnerhet för byggen som beställs av valda representanter. Detta har stor bäring även för våra bostadsrättsföreningar. Vi väljer ju också styrelseledamöter som ibland är oerhört kompetenta och engagerade, men ibland kan vara byggbranschamatörer eller rentav ha dolda intressen.

**I** flagranta fall kan bedrägeri uppmärksammas, som när byggföretagaren från Södertälje och hans nätverk systematiskt mjölkade bostadsrättsföreningar på miljoner. Vid nyproduktioner satt han kvar i styrelsen i flera år och hindrade att de boende fick insyn i ekonomin.

**Mindre uppmärksammat är det** som inte ens är olagligt och kanske inte tillräckligt stort för att dra till sig granskning. Det kan därför vara illustrativt att se på stora projekt beställda av valda församlingar som har skärskådats. Nyligen uppmärksammades till exempel hur kyrkofullmäktige i S:t Johannes församling gjort exceptionellt dåliga affärer där de samtidigt lyckades tillskansa sig själva exklusiva lägenheter och parkeringsplatser. Det ledde till att församlingen fick ge bort sin stora fina kyrka till Katolska kyrkan. Det är oklart om något i detta ens var olagligt.

Ett annat exempel är hur politiker i Kiruna köpte ett nytt badhus på löpande räkning. Kostnaderna har skenat från beräknade 360 miljoner kronor till 1,4 mdr och det är inte färdigt ännu. Längs vägen framkom att Peab hade fakturerat många fler timmar än de hade arbetat enligt personalliggaren. Överfakturering, byggfel och misstänkta lagbrott har dokumenterats – men i stället för att vidta rättsliga åtgärder mot dem man själv utpekat som ansvariga har kommunledningen satt sitt hopp till skattekollektivet via staten och LKAB.

**Trafikverket bet däremot i det sura äpplet** och sa upp avtalet om byggandet av Västlänken med konsortiet där NCC ingår. Skälet anges vara att de gynnat sina egna intressen i upphandlingar och genomförande på Trafikverkets bekostnad.

Ibland är fusket så grovt att det faktiskt leder till åtal som mot tre chefer i Bravidas Malmöavdelning för att ha överfakturerat Region Skåne och Örnsköldsvik genom att fakturera för utfört arbete som aldrig genomförts.

Man kan hävda att dessa exempel är anekdotiska, men

den övergripande statistiken talar ett annat språk. På 70-talet kostade en meter tunnelbanebyggnad motsvarande en Volvo 240. Idag kostar en meter tunnelbana motsvarande fyra nya Volvo XC60. Volvon byggs under rejäl konkurrens och köps av välinformerade kunder. Tunnelbanan beställs i en politisk process och genom en myndighet, Trafikverket, som har svällt till mångdubbelt fler anställda utan att någon riktigt verkar kunna förklara varför. Kostnadsexplosionen gäller allmänt för byggen och infrastruktur som beställts av politiska församlingar.

**Vi vet inte hur helhetsbilden ser ut** för renoveringar som bostadsrättsföreningar beställer. Men presumptionen måste vara att en styrelse lätt kan råka ut för saltade eller bluffakturor. Skillnaden mellan dessa är hårfin. För att bevisa brott är beviskraven dessutom höga och straffen låga. Och mycket överfakturering som inte är rätt eller rimlig kan ändå vara laglig.

Därför är det viktigt att sätta i system att flera i styrelsen går igenom fakturorna regelbundet och att medlemmar har mod att ställa frågor även om det känns obekvämt. Att agera tidigt kan göra hela skillnaden. Det bör vara lätt för medlemmar att begära att externa experter tillfrågas om rimligheten i offerter och fakturor. Och viktigast av allt är förstås att vara noga med vilka som väljs till styrelsen. ■



**STEFAN FÖLSTER**  
Nationalekonom, debattör och författare



## 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

**SBAB!**

# Ny fasad på tapeten?

→ Vi tar gärna ett snack om er brf ska rusta upp fastigheten eller se över era lån.

Kontakta oss på [sbab.se/brf](https://sbab.se/brf)

# "Förtroendet för föreningarna riskerar att urholkas"

TEXT & FOTO: OECILIA ISBERG

Bostadsrättsföreningar behöver ha en revisor. Däremot finns det inget krav på att revisorn är godkänd eller har någon utbildning.

– På sikt riskerar såväl förtroendet som ekonomin för många bostadsrättsföreningar att urholkas. Regelverket och lagstiftningen kring bostadsrätter är för dålig, säger Per Gustafsson, som i många år jobbat som revisor.

**E**nligt lag måste en bostadsrättsförening ha minst en revisor. Revisorn väljs av föreningsstämman om det inte står annat i stadgarna, och kraven på revisorn är att denne har den ekonomiska kunskap som krävs för uppdraget, är över 18 år, inte har näringsförbud eller står under förvaltare. Jäv får heller inte förekomma, så revisorn får inte sitta i styrelsen eller vara släkt med någon i styrelsen.

**I de allra flesta fallen** behöver föreningens revisor inte anmälas till Bolagsverket.

– I princip kan det vara vem som helst som går in som revisor i en förening, en boende, en konsult etcetera. Dessa står inte under myndighets tillsyn på samma sätt som en godkänd eller auktoriserad revisor gör, konstaterar Per Gustafsson, sedan förra året pensionerad men med en lång yrkeskarriär som revisor bakom sig.

**I en debattartikel** i Dagens Nyheter har Arturo Arques, privatekonom på Swedbank och sparbankerna, lyft pro-

blematiken med att bostadsrättsföreningar inte har något krav på sig att ha en auktoriserad revisor.

Per Gustafsson håller med om att det finns en stor problematik i frågan.

– I slutändan handlar det om förtroendet för föreningarna och en trygghet för de boende. Med all respekt för styrelserna, men det handlar om privatpersoner. Man kan inte begära att personer med yrken helt utanför områdena ekonomi, juridik eller redovisning ska ha koll på de här frågorna. Då behövs en fungerande lagstiftning, den är mycket svag när det gäller bostadsrätter.

**Per Gustafsson hade gärna sett** att varje bostadsrättsförening hade haft en godkänd eller auktoriserad revisor som gått igenom förvaltningsberättelse och ekonomi årligen. Men frågan är inte helt enkel: intresset är lågt såväl hos bostadsrättsföreningarna som hos de stora redovisningsbyråerna.

– En förening kan ha svårt att se varför man ska lägga kanske 20 000 kronor,

ibland betydligt mer på en revision och när det gäller revisionsbyråerna är det helt enkelt inte en god affär. Startsträckan för att komma i gång med arbetet och genom att byråerna jobbar med timarvode kan man vara uppe i 10 000 kronor innan all formalia är avklarad. Om man kommit överens med föreningen om ett pris på 15 000 kronor så blir det inte mycket kvar att faktiskt granska räkenskaper på, konstaterar Gustafsson.

Enligt Per Gustafsson ligger alltså mycket av problemet i att regelverk och lagstiftning är undermålig. Även om bostadsrättsföreningen har en redovisningsbyrå som sköter ekonomin så gör de klumpiga och missvisande direktiven att ekonomin i föreningen kan urholkas även om regelverket följs till punkt och pricka.

**En stor bov i dramat** är redovisningsmodellen K2 menar Gustafsson. Den försvinner nu till årsskiftet och ersätts av K3 men det finns fortfarande risker kvar i övergången där regelverket K3 bör tillämpas med modifiering.

– Kortfattat kan man säga att i K2 måste man omedelbart kostnadsredovisa långsiktiga insatser, exempelvis fasadrenovering eller stambyte i stället för att skriva av över tid, även om man vet att insatsen man gör kommer att hålla i 40 år. Det här kan leda till att brf:ernas ekonomi utarmas. Det här rättas till i K3, men man får inte rätta till de gamla posterna i bokföringen, vilket gör den missvisande, konstaterar Per Gustafsson.



"Lagstiftningen måste bli bättre", menar Per Gustafsson, som i många år arbetat som revisor.

### **Men hur ska man egentligen komma åt den här problematiken och lösa den?**

– För en revisionsbyrå kan en brf vara ett högriskuppdrag där man inte kan ta fullt betalt för alla de granskningsåtgärder som egentligen borde vidtas. Det finns dock mindre byråer med auktoriserade revisorer som inte är lika omständliga i sina interna procedurer som de stora och som jobbar mycket med föreningar. Jag tycker ju att det hade varit bra om bostadsrättsföreningarna hade jobbat med godkända eller auktoriserade revisorer, inte minst för att värna om föreningarna och förtroendet för dem på längre sikt.

Per Gustafsson fortsätter:

– Sedan måste lagstiftningen bli bättre. Framför allt måste allt osunt

tal, ofta drivet av bostadsutvecklarna i eget vinningssyfte, om att det endast är föreningarnas kassaflöde som är viktigt elimineras. Det talas utan blygsel om att kostnaden för en förslitning av anläggningstillgångar uppstår först i framtiden när ett utbyte sker. Det är direkt oseriöst att hävda detta. Metodiskt och envist hamras detta felaktig budskap ut, högst sannolikt mot eget bättre vetande. Syftet är att vid nyproduktion kunna upprätta ekonomiska planer där avgifterna inte beaktar avskrivningskostnaderna då detta bedöms öka möjligheterna att ta ut högre pris när föreningen bildas.

– En prioriterad fråga bör därför vara att likt vad som gäller i aktiebolag förbjuda förbrukning av en bostadsrättsförenings eget kapital. ■

”

**I princip kan det vara vem som helst som går in som revisor i en förening"**

# Starkare verktyg mot medlem som begår brott?

Ska en bostadsrättsförening kunna neka medlemskap på grund av tidigare brott – eller säga upp en medlem som begår brott i eller kring bostaden? Dessa är frågor som just nu står i centrum för en statlig utredning – och resultatet kan komma att påverka alla Sveriges bostadsrättsföreningar.

Vad gäller idag? Idag är det möjligt att säga upp en bostadsrättshavare som använder lägenheten för brottslighet - under vissa förutsättningar. Det måste handla om allvarlig och systematisk brottslighet där lägenheten utgör en förutsättning för den brottsliga verksamheten. Det ska typiskt sett vara fråga om brottslighet som präglas av viss affärs- mässighet såsom att lägenheten används som en upplagsplats för stöldgods, för tillverkning av narkotika eller för prostitution. Enstaka brott, som en misshandel i lägenheten, är normalt inte tillräckligt för att säga upp en bostadsrättshavare.

Föreningen behöver dock agera snabbt. Bostadsrättshavaren måste sägas upp inom två månader från det att föreningen fick vetskap om den brottsliga verksamheten eller från det att en dom vunnit laga kraft.

Föreningen kan även säga upp en bostadsrättshavare som begått eller hotar att begå våld mot grannar eller föreningsföreträdare, om det skett på eller nära fastigheten och inte för lång tid har passerat, s.k. särskilt allvarlig störning.

När det gäller att neka medlemskap för en förvärvare av en bostadsrätt på grund av brott är möjligheterna mer begränsade. Det krävs i princip att brottet har anknytning till boende och att den brottsliga gärningen dessutom inte är äldre än fem år.

**Regeringen vill skärpa reglerna.** Under sommaren 2025 tillsatte regeringen en utredning för att ge bostadsrättsföreningar ytterligare verktyg mot brottslighet. Två huvudfrågor ska utredas:

1. Ska föreningar få större möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i området eller använder sin lägenhet för brott?

2. Ska föreningar i större utsträckning kunna neka medlemskap för personer som tidigare dömts för allvarliga och/eller upprepade brott med koppling till boendet?

Bakgrunden är regeringens mål att öka tryggheten i och runt bostadsrättsområden. Att kunna neka medlemskap till tidigare brottslingar ses också som en möjlighet att förhindra brott som begås just i bostadsområden.

**Det är ingen överraskning** att regelverket för bostadsrätter nu ses över. Sommaren 2024 infördes liknande ändringar för hyresrätter. Lagändringen gav hyresvärdar större möjlighet att säga upp hyresgäster som begår brott i eller nära bostaden

– brott som påverkar närmiljön negativt eller där lägenheten används för brottslig verksamhet. Dessutom skärptes hyresgästens ansvar för att barn och andra boende inte begår brott eller skapar otrygghet i området.

**Lagändringen syns i Svea hovrätt** dom från 2025 (mål H 7724-25) vari en mamma förlorade sin hyresrätt efter att hennes son förvarat stora mängder vapen och narkotika i lägenheten. Trots att hon hävdade att hon inte känt till förvaringen och att sonen inte bodde där, ansågs hon ha brustit i sitt tillsynsansvar varför både hyresnämnden och hovrätten upphävde hyresförhållandet. Nu överväger regeringen således att införa liknande regler för bostadsrätter.

Vad bör bostadsrättsföreningar tänka på inför en eventuell lagändring?

En framtida lagändring kan direkt påverka hur bostadsrättsföreningar hanterar både nya medlemsansökningar och uppgifter om tidigare eller pågående brottslighet varför det kan vara klokt att se över föreningens interna rutiner. Tydliga rutiner kan bli avgörande, inte minst för att inte missa lagstadgade tidsfrister.

Det är juridiskt komplicerat att avgöra när det finns skäl att neka medlemskap eller säga upp en bostadsrättshavare, både idag och om lagändringen genomförs. Felaktiga beslut kan leda till skadeståndsskyldighet för både styrelseledamöter och föreningen. Därför rekommenderar vi att föreningar tar hjälp av advokat eller jurist vid dessa prövningar – det ger både trygghet för styrelsen och säkerställer att föreningen agerar korrekt enligt lag.

Utredningen, som regeringen tillsatte, ska vara klar senast den 2 december 2025. Om den leder till en lagändring återstår att se, men föreningar kan redan nu börja fundera på hur de kan anpassa sitt arbete. ■



**ANN KÖSE**  
Biträdande Jurist  
Engström & Hellman Advokatbyrå AB

# 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.

# Möjligt för beställaren att kontrollera entreprenad

Många beställare tror att de bara ska luta sig tillbaka och vänta när kontraktet är undertecknat och entreprenören sätter spaden i marken. Men enligt standardavtalen AB 04 (för utförandeentreprenader) och ABT 06 (för totalentreprenader) har beställaren en möjlighet att följa och kontrollera entreprenadens genomförande. Denna kontrollmöjlighet kan vara ett viktigt verktyg för att effektivisera entreprenaden och säkerställa kvalitet.

**R**ätten till kontroll regleras i 3 kap. 5-7 §§ i både AB 04 och ABT 06. Beställaren har möjlighet att utöva den kontroll över entreprenaden som beställaren anser lämplig. Föremål för kontrollen kan vara arbetsprestation, hjälpmedel, material och varor, det föreligger alltså en bred kontrollmöjlighet. Kontrollen medför dock inte att beställaren tar över entreprenörens ansvar. Entreprenören är fortfarande ansvarig för att arbetet uppfyller kraven i kontraktet, även om beställaren har granskat och godkänt arbetet under tiden. Det gäller oavsett om det är fråga om något som beställaren har eller borde upptäckt vid sin kontroll.

**För kontrollen ska** beställaren utse en kontrollant. Kontrollanten har fritt tillträde till arbetsområdet och får vidta de åtgärder som krävs, men kontrollerna ska så långt som möjligt genomföras så att de inte hindrar entreprenadens utförande. Entreprenören har inte rätt att ställa krav på kontroll eller ifrågasätta beställarens val av kontrollant. Kontrollanten kan också utan att erlagga ersättning använda entreprenörens instrument, kontrollanordningar och kontrollverktyg som finns på arbetsplatsen och därvid erhålla behövlig handräckning. För handräckningen utgår ingen ersättning om inte annat anges i entreprenadhandlingarna.

**Grundprinciperna för beställarens** kontroll är i stort sett desamma i båda standardavtalen. Skillnaden ligger i omfattningen. I en totalentreprenad enligt ABT 06 ansvarar entreprenören inte bara för utförandet utan även för projekteringen. Det innebär att beställaren även kan utöva kontroll över projekteringsarbetet – vilket inte är aktuellt i en utförandeentreprenad enligt AB 04.

**Standardavtalen avser att skilja** mellan beställarens ombud och beställarens kontrollant. Dock fungerar kontrollanten ofta i praktiken som ett ombud. Därför kan det vara av vikt att det mellan parterna klarläggs vilken roll och vilken behörighet som kontrollanten har. Detta kan till exempel vara om kontrollanten ska ha möjlighet att beställa ändrings- och tilläggsarbeten

(ÄTA-arbeten) och i sådana fall om det ska fastställas vissa gränser för dessa beställningar.

Entreprenören är skyldig att meddela när arbeten, material och varor som ska kontrolleras av beställaren är klara för kontroll. Denna anmälan ska ske i så god tid att kontrollen kan utföras utan att arbetet fördröjs. Beställaren ska i sin tur utföra kontrollen utan dröjsmål.

**Om kontrollen leder till** anmärkning ska entreprenören meddelas det utan dröjsmål. Entreprenören är då skyldig att vidta erforderliga åtgärder. Om beställaren inte meddelar i tid eller inte alls och det orsakar merkostnader för entreprenören, om det inte vore oskäligt. Skulle entreprenören anse att anmärkningen saknar grund ska entreprenören skriftligen underrätta beställaren om detta utan dröjsmål och motivera varför. Skulle beställaren trots det vilja stå fast vid anmärkningen ska beställaren skriftligen meddela entreprenören det. Om arbetet utförs enligt beställarens krav och det senare visar sig att anmärkningen var obefogad, ska det anses vara ett ÄTA-arbete.

**Sammanfattningsvis är** beställarens rätt till ett kontrollverktyg för beställaren att främja entreprenadens rätta genomförande. Det är avgörande att kontrollen utförs professionellt, med respekt för entreprenörens pågående arbeten. En beställare som använder sin kontrollrätt på rätt sätt kommer troligtvis stärka kvaliteten i projektet och bidra till en effektivare entreprenad. ■



**MATILDA MATTSSON**  
Biträdande jurist  
Advokatfirman Pedersen AB

# Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

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

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



olofssons  
MÅLERI

**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](http://welandutemiljo.se)



En del av Weland Aluminium



Miljöhus Tellus



# Kapa kostnader för vattenskador och brand

Det rapporteras in 90 000 – 100 000 vattenskador i Sverige varje år. Enligt forskning från Lunds universitet uppskattas totalkostnaden inklusive reparationer, försäkringskostnader, självrisker och åldersutskrivning ligga på ungefär 12,6 miljarder kronor. Men det finns sätt att minska kostnaderna och skador. Brf Visinge i Täby strax norr om Stockholm skaffade sensorer för såväl fukt som brand.

---

**TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON**

**B**rf Visinge består av 12 huskroppar med totalt 82 lägenheter. Den ligger naturskönt med gott om grönytor mellan de tolv husen. Gräsmattorna är minutiöst ansade. Föreningens ordförande sedan tio år, Mikael Andersson bjuder på kaffe i föreningens möteslokal. Han berättar att föreningen hade drabbats av ganska många fuktskador. Skador som ofta kräver en hel arbetsdag att åtgärda. Samtidigt hade föreningen höga självrisker vilket ju innebar höga kostnader. Styrelsen bestämde sig därför att göra något åt detta. 2022 beslöt de att installera både fukt och brandlarm.

– Vi hittade en lösning på marknaden som är både lätt att implementera och administrera, berättar han.

## ” Med tanke på att vi har så pass höga självrisker så innebär det att kostnaden för ett par fuktskador täcker hela års-kostnaden”

**Systemet består av** små dosor som läggs på strategiska ställen, till exempel under diskbänken, sedan sitter det ett antal centralenheter som kommunicerar med dosorna på FM-bandet. Dessa enheter har ett GSM-kort som skickar vidare signalen till molnet. Samma sak gäller för brandvarnarna som monteras i taken.

– Larmen går till en app som alla i styrelsen är administratörer till, sedan har de medlemmar som frivilligt vill vara med också tillgång till appen och kan ta emot larm från sin bostad. Om de vill kan de även få alla larm.

Ungefär hälften av medlemmarna har valt att få tillgång till larmen. Med systemet så får också styrelsen och föreningen full kontroll på att alla i föreningen har ett fungerande brandlarm som också är uppkopplat, en viktig del i det systematiska brandskyddsarbetet.

**Brf Visinge har** installerat brand och fuktlarm i alla lägenheter, men även i gemensamhetsutrymmen och i alla tekniska utrymmen, som exempelvis pannrummet, på varje vind och i alla garage. Larmet i pannrummet skulle visa sig vara avgörande för att undvika en större brand.

– Sedan starten 2022 har vi blivit larmade om tio fuktskador. Alla i ett tidigt skede när det i princip bara börjat droppa och blivit en liten pöl på golvet.

– Vi har även haft tre brandlarm, varav två i pannrummet med bara en veckas mellanrum, berättar Mikael Andersson. I ett fall var det ett rör som sprang läck och sprutade ut olja som rökfylld rummet. Larmet gjorde att vi kunde hantera bränderna tidigt, annars hade skadorna blivit stora. Brandlarm har även kommit från en lägenhet, där hade det kokat torrt på spisen.

Han menar också att det är särskilt bra för de äldre medlemmarna som vet att de har fungerande och uppkopplade larm.

– Alla i styrelsen ser ju statusen på alla enheter, batterinivå och att de är uppkopplade. Vi får larm om låga batterinivåer och hanterar batteribytena.



Systemets dosor för att spåra fukt läggs bland annat under diskbänkarna i lägenheterna.

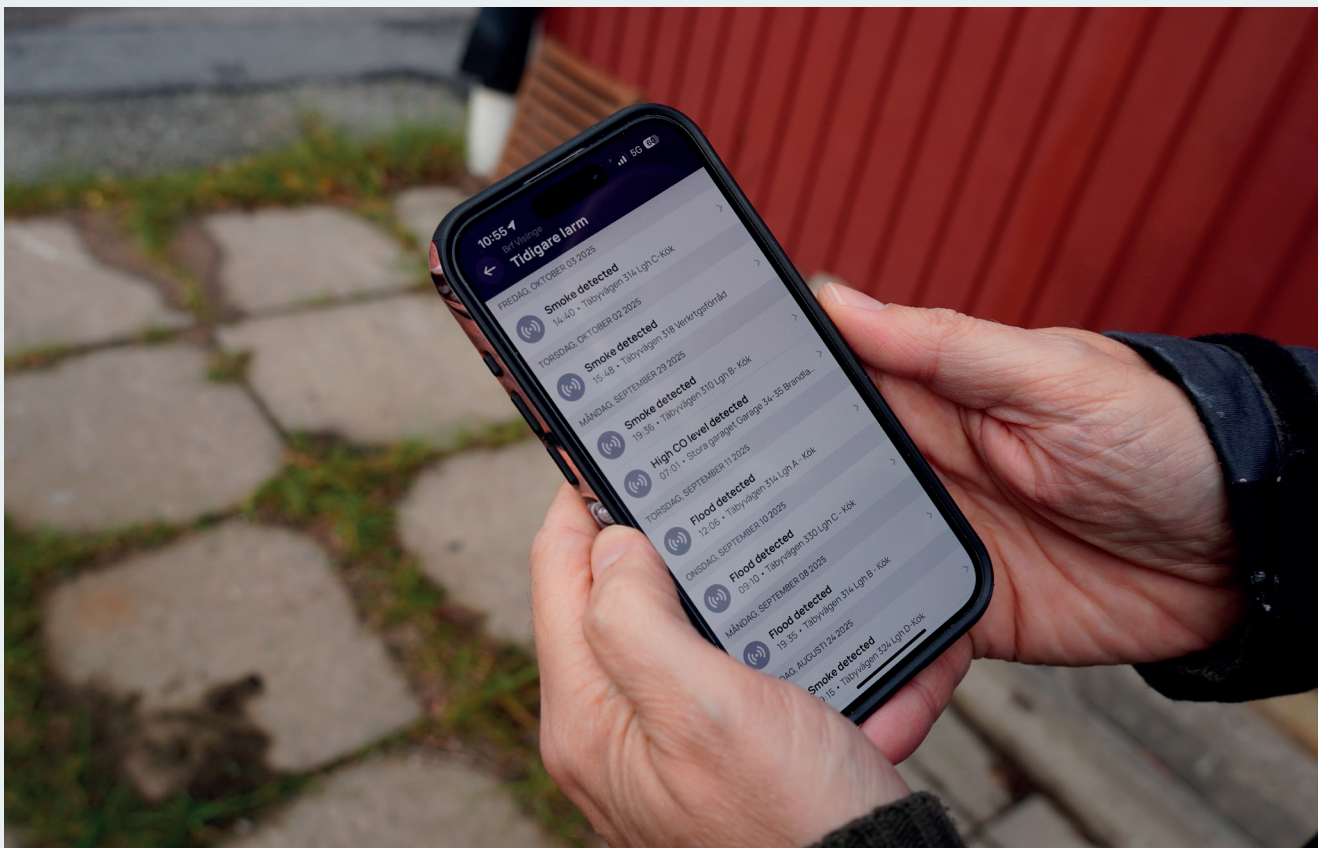
Eftersom det även finns en temperaturgivare i alla brandvarnare så innebär det att styrelsen också ser temperaturerna i varje lägenhet.

– En bieffekt av systemet är att vi ser temperaturen i varje lägenhet. Är någon lägenhet lite kall kan vi göra en insats och justera elementen. På sikt skulle vi kunna koppla systemets API till värmesystemet och styra värmen den vägen. Nu har vi en styrning på utetemperatur och det blir ju en del eftersläpningar.

Brf Visinge har hittills valt att hyra anläggningen, bland annat för att försäkra sig om att automatisk service och uppdateringar i systemet.

**Föreningen har nu** haft systemet under några år. Är det rent ekonomiskt en bra affär?

– Den årliga kostnaden för anläggningen är



Alla i styrelsen har en bra överblick över alla larmenheterna och full koll att alla har fungerande och uppkopplade brandlarm.

runt 90 000 kronor för 82 lägenheter och alla utrymmen. Med tanke på att vi har så pass höga självrisker så innebär det att kostnaden för ett par fuktskador täcker hela årskostnaden.

Han berättar att föreningen ändå lyckats få ner självrisken till 80 000 kronor. Försäkringsbolaget ger också en viss rabatt för att de har installerat systemet.

### Ser du några nackdelar med systemet?

– Vi har ett antal enheter som ibland förlorar kontakten med centralenheten, mycket beroende på att vår förening har ett geografiskt spritt område med 12 huskroppar och dessutom tjocka betongväggar. För att åtgärda det har vi satt upp signalförstärkare. Det har varit en del buggar och problem med appen i vissa mobiler, men i grunden är vi nöjda med systemet. Leverantör av systemet är företaget Tryva. ■

” Sedan starten 2022 har vi blivit larmade om tio fuktskador. ”



– En bieffekt av systemet är att vi ser temperaturen i varje lägenhet. Är någon lägenhet lite kall kan vi göra en insats och justera elementen, berättar Mikael Andersson, ordförande i brf Visinge.



# Vi installerar mindre magkatarr i BRF:en!

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



VVS



EL



VENTILATION



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



Liza Jakobsson, idéhistoriker vid Södertörns högskola, har forskat om hur de politiska idéerna kring hemmet förändrats under de senaste 50 åren.

# Bilden av hemmet: "Ett skapat ideal"

---

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

Äger man sin bostad är man pålitlig, strävsam och skötsam. Helt enkelt lite bättre människa än den oplanerade personen i en hyresrätt. Det är den bild av hem och boende som mejslats fram av banker och mäklare, och som nu blivit till sanning.

– De kommersiella krafterna har haft stor påverkan på bilden vi har av vårt boende, säger Liza Jakobsson, som forskat om hur de politiska idéerna förändrats under de senaste 50 åren.

Det som idéhistorikern Liza Jakobsson tittat noggrannare på är hur de kommersiella krafterna, det vill säga banker, mäklare, bostadsbolag och stora företag som Ikea skapat den syn vi har på hemmet och vårt boende från sent 70-tal fram till nu.

Det hon kunnat konstatera är att såväl bankerna som mäklarna haft en stor påverkan på den bild av våra hem och vårt boende som vi har i dag.

– Bilden dessa aktörer har skapat är att den som äger sitt boende är att det är en sund och pålitlig person. Man är skötsam, rationell, strävsam och duktig som tar ansvar för sin finansiella framtid. Den här bilden har vi matats med från bankerna i många år, och den har slagit rot, konstaterar Liza Jakobsson.

Detta då till skillnad från den som bor i hyresrätt. Aktörerna framhöll att hyresgästen är snarare är oplanerad och inte lika strävsam eller ansvarstagande... hyresrätten kan mer ”vem som helst” få, menar Liza Jakobsson.

**Det finns mycket** forskning om hur man tänkt sig att ett gott hem varit centralt för att forma goda medborgare medan den svenska välfärdsstaten byggdes upp. Liza Jakobsson har dock tittat på boendet och de politiska idéerna om hemmet ur ett annat perspektiv, hur vår uppfattning om hemmets roll för individen och för samhället har påverkats och mejslats fram av de kommersiella intressena.

– Jag såg att det fanns en lucka i forskningen just när det gäller hur de kommersiella aktörerna har influerat bilden av hemmet, säger Liza Jakobsson.

Bilden att det ägda boendet skulle vara det ideala boendet som bankerna successivt skapat har förstärkts av mäklarna, menar Liza Jakobsson. Det är också mäklarna som skapat det sättet vi idag genomför försäljningar av bostäder. Hemmet är till exempel ursprungligen framtaget på initiativ av mäklare och även drivet av yrkeskåren.

– Men vad som är intressant i sammanhanget är att mäklare alltid jobbat nära media. De skickar statistik som tagits fram av mäklare och finns sedan tillgängliga att kommentera siffrorna. Mäklaren har ett intresse i att framstå som oberoende expert, men samtidigt ska man inte glömma att det finns ett kommersiellt intresse av att få så många som möjligt att byta bostad eller flytta, säger Liza Jakobsson och fortsätter:

– Det är ju samma sak med bankerna.



FOTO: ADOBE STOCK

I dag är bilden av det ideala hemmet att äga sitt boende. Men den bilden har successivt mejslats fram av kommersiella aktörer, menar Liza Jakobsson i sin forskning.

## ” De kommersiella krafterna har haft stor påverkan på bilden vi har av vårt boende”

Många banker har ju privatekonomer som gärna uttalar sig, kommer med råd och framställer sig som experter i media som okritiskt använder sig av företagsknutna ekonomer. Det gäller ju att komma ihåg att de är kanske inte helt opartiska, deras roll är ju att tillvarata bankens intressen.

### Har vi helt enkelt blivit förda bakom ljuset av de kommersiella krafterna?

– Nja, jag tror snarare att de varit väldigt duktiga på att få oss att anamma bilderna de skapat, samtidigt som det hamnat i skymundan att de har sina egna intressen i detta.

### Men du konstaterar i avhandlingen att eftersom vår bostadsdröm är konstruerad så kan den också förändras. Hur skulle det kunna gå till tänker du?

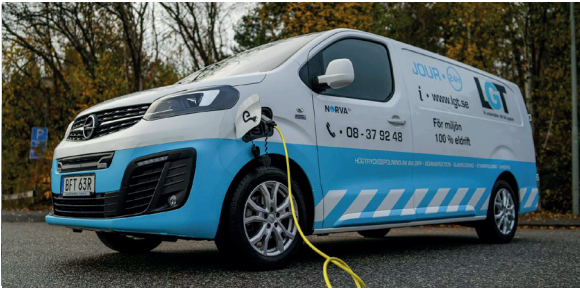
– Som enskild individ kan det kanske vara svårt, men om det är många som tillsammans tycker och tänker annorlunda så kan vi skapa alternativ. Och en alternativ bild som skulle kunna växa fram är ju det här med kollektivboende, säger Liza Jakobsson.

Fast sedan ler hon lite:

– Den kollektiva tanken är ju grunden för skapandet av bostadsrättsföreningarna – man ville slippa hutlösa hyror, och tänkte därmed att man skulle klara det bättre själva om man gick samman om ett hus. ■



Vi underhåller ditt VA-system



## Rörinspektion

Våra auktoriserade rörinspektörer kan genom en kamera lokalisera och inspektera avvikelser i avloppssystemet.

Företaget har dygnet runt jour.

Över 40 års verksamhet  
1983 - 2025



Företaget är ISO certifierade  
ISO 9001 - 14001 - 45001



NORVA<sup>24</sup>

08-37 92 48

info@LGT.se

08 - 556 962 00

INFO@SODERKYL.SE

WWW.SODERKYL.SE



Mycket mer än kyl!



AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyl • Reservdelar

## Spara energi!

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

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

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



Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!

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

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

# VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador  
Sanering • Rivning  
Fuktkonsult

**BELFOR**

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





# Så skapar du mys i höstmörkret

Belysning, mattor och gardiner gör mycket för att skapa en ombonad känsla i ett rum.

---

**TEXT:** CECILIA ISBERG **FOTO:** JAN RINDSTARR, CECILIA ISBERG

Tänk belysning i olika plan, rummet i olika zoner och jobba med gardiner och mattor. Det är några av tipsen från inredningsdesigner Johanna Erkers på inredningsstudion Home Stories.

– Många känner sig osäkra och vet inte hur de ska göra för att skapa ett ombonat hem – och så låter man det vara som det är alldeles för länge, säger Johanna.

**S**ommaren är ett minne blott. Höstkylan och mörkret har krupit på oss, och därmed kryper också vi alltmer in hemma. Såklart vill de flesta av oss då ha ett riktigt mysigt och ombonat hem att vara i.

Men hur får man egentligen sitt hem mysigt?

– För att få den där ombonade känslan behöver man jobba mycket med belysning, jobba i olika lager, säger Johanna Erkers, och utvecklar:

– De flesta har alldeles för lite belysning i sin hem. Man kanske har en taklampa och en lampa i fönstret. Ska man skapa en mysig atmosfär är det för lite, man behöver mellan fem och sju olika ljuskällor i ett vardagsrum för att få fram stämningen. Lamporna får gärna också vara i olika nivåer – både i taket, på väggen, på ett bord och på golvet. Ett enkelt sätt att testa är att släcka taklampan en kväll och tända allt annat. Om rummet känns mörkt eller ojämnt behövs fler ljuspunkter.

**Att jobba med olika** zoner i rummet kan också skapa en ombonad känsla.

– Mattor är jättebra, i synnerhet om man har öp-

## ” Jag tror många har tankar om vad man vill göra, men när man ska börja skapa kommer en ängslighet”

pen planlösning. Och gärna stora mattor, så hela matbordet eller soffgruppen kan stå på den, det ger en mysig känsla. Man kan också tänka i olika ”funktionella öar” om en läshörna, en matplats, en soffgrupp. Genom att rama in varje zon med ljus, mattor och möblering skapas en mer levande och sammanhållen helhet, säger Johanna Erkers.

Gardinerna är också en viktig del i helheten när man inreder. Att sätta gardinerna från taket ramar in fönstret på ett fint sätt, påpekar Johanna:

– Att ha gardiner som går hela vägen ned till golvet eller att sätta upp flera gardiner, en skirare och en med lite textur kan också skapa det där ombonade.

### Är svenskarna duktiga på att inreda, eller hur ser det ut?

– Jag tror att många har tankar och idéer kring vad de vill göra, men när man väl ska börja skapa hemmet man vill ha så kommer en ängslighet. Det blir gärna opersonligt där man vill ha det ombonat och varmt. Och när man känner sig tveksam är det lätt att man avvaktar och låter det vara. Många jag kommer till har bott i ganska många år innan de tar tag i det, och alla säger samma sak: ”Å, det här skulle jag gjort för länge sedan”, berättar Johanna Erkers.

### Så hur ska man tänka om man vill göra om sitt hem?

– Man kan börja med att plocka bort lite. Ta bort kuddar och tavlor... hur känns det? Blev det lugnare? Blev det tomt? Vad skulle man vilja ha in i stället?

– Att göra ett moodboard där man plockar in allt som man tycker är fint och sedan analyserar vad man fått ihop kan också hjälpa. Det kan vara allt

från en inspirationsbild till en färg, en struktur eller en möbel man tycker är fin. Sedan kan man försöka hitta den röda tråden i det man tycker om och utgå från det.

### Vad är det för trender som gäller nu inom inredning?

– Man går ju från det sterila och opersonliga mer och mer. De varma jordiga färgerna finns kvar som trend, men blir lite mustigare och går mot bruna kulörer. Det är också mycket varma träslag som gäller, valnöt, ek och sådana. Vad som också kommer är att vissa saker i hemmet får sticka ut, vara mindre perfekta. Det kanske är något arvegods eller något man köpte på semestern som finns där och bryter av, någonting med en historia, säger Johanna Erkers.

**Johanna Erkers har alltid** brunnit för inredning och att skapa vackra hem. Hon är utbildad inredningsdesigner och startade inredningsstudion Home Stories för åtta år sedan. I början handlade det till största delen om styling av olika hem inför försäljningar.

– Då handlar det ju om att plocka bort mycket av det personliga och lyfta fram lägenheten och dess potential. Jag hade ett stort lager med möbler och åkte runt i Stockholm med omnejd med en stor flyttbil. Det var jättekul, men också tufft och kändes nästan mer som att flytta än att inreda, säger Johanna.

Successivt har hennes företag gått mer till att jobba med inredning av hem. Idag arbetar Home Stories främst med inrednings- och renoveringsprojekt för privatpersoner. Ofta kommer Johanna in redan i planeringsskedet för att se över planlösningar,



flytta kök eller skapa en röd tråd från materialval till färgsättning.

– Det mesta är lägenheter. Jag skulle gissa att kanske 80 procent är bostadsrätter, säger Johanna.

### Men hur mycket får man egentligen som bostadsrättsinnehavare göra om sin lägenhet?

– I många fall behöver man ju ett godkännande från styrelsen, och det är ofta en av de första sakerna jag får rådda i när jag kommer in i bilden. Det brukar vara första frågan: ”Har ni pratat med styrelsen”? Jag har haft många dialoger med brf-styrelser genom åren, ler Johanna. ■



Johanna Erkers är inredningsdesigner och driver inredningsstudio Home Stories. Hon jobbar framför allt mot privatpersoner, och 80 procent av kundkretsen är bostadsrättsinnehavare.



FOTO: JOHANNA ERKERS

Mattor skapar både ett ombonat intryck och delar in rummet. Har man en öppen planlösning kan det vara en god idé att jobba med olika zoner i rummet.



"Det som gäller nu är mustiga färger", säger inredningsdesignern Johanna Erkers.

# "Myt att priserna bara går uppåt"

"Många som köpte sin bostadsrätt 2021 och i början av 2022 kan konstatera att marknadsvärdet är lägre idag. I värsta fall är hela kontantinsatsen borta", säger Arturo Arques Swedbank och Sparbankernas privatekonom. Det visar en analys från Swedbank och sparbankerna.

Undersökningen handlar om prisnivån idag och de senaste tolv månaderna jämfört med prisnivån år 2021 i 179 kommuner. Förutsättningen för att komma med i statistiken är att kommunen måste ha haft en omsättning på minst 30 lägenheter under de senaste 12 månaderna.

– Statistiken blir missvisande om det är färre lägenheter för att kunna uttala mig om bostadsrättspriserna under de senaste tolv månaderna, säger Arturo Arques.

## Vad visar analysen vad gäller genomsnittspriset år 2021 i jämförelse med idag?

– Generellt sett har priserna gått ned med tre procent i snitt (nominellt). Jag har tittat på de kommunerna där priserna gått upp (125 kommuner) respektive gått ned (54 kommuner). I de kommunerna där priserna har gått ned med minst tio procent eller mer har jag ställt mig frågan "hur långt i tiden måste jag gå tillbaka för att hitta samma prisnivå?" Då är snittet år 2018 men ibland kan man hitta kommuner, som exempelvis Upplands Väsby, med samma prisnivå idag som år 2015.

I Stockholms har priserna gått upp med 3,7 procent sedan 2021. Arturo betonar att om du ska köpa en bostadsrätt är det viktigt att du har för avsikt att bo där länge, det vill säga sju år eller längre.



Arturo Arques, privatekonom.

– Detta för att vara hyfsat säker på att bostadspriserna inte har gått ned – om du behöver sälja vad händer om du inte kan lösa lånet?

Bor du i Perstorp och vill sälja så har du förlorat 25 procent och du kanske inte får tillbaka så mycket så att du kan lösa lånet vad gör du då?

## Om räntan störtdyker?

– Det tror vi inte. Riksbanken har stängt dörren för nya räntesänkningar och dessutom ska tillväxten ta fart nästa år.

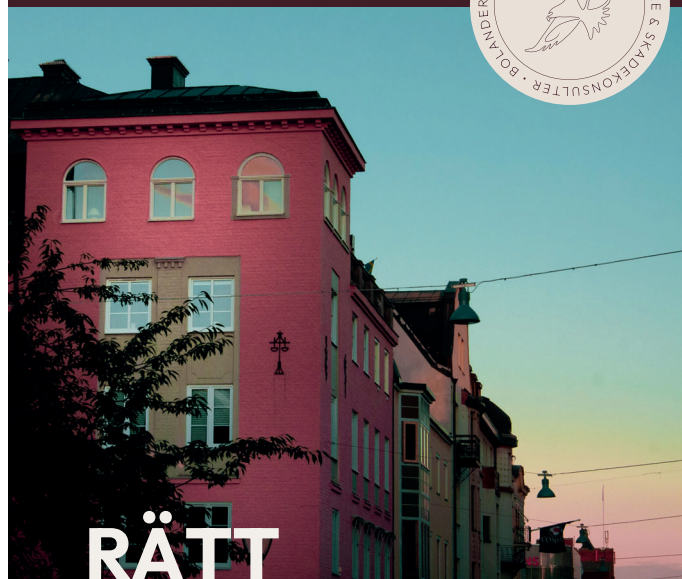
## Att investera i en bostadsrätt betyder ständiga prisuppgångar?

– Ska du köpa en bostadsrätt och att bostadspriserna alltid kommer att gå upp är en sanning med viss modifikation.

## Tycker du man ska undvika nyproduktion?

– Nej det är bra att det byggs och det behöves men kanske inte lika mycket som tidigare prognoser säger. Hur mycket kan diskuteras. ■

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

# Populärt med juridikfrågor

Vad gäller egentligen vid andrahandsuthyrning? Hur ska styrelsen agera om en medlem inte betalar? Var går gränsen mellan äkta och oäkta förening? Det var några av frågorna som brf-styrelserna fick lära sig mer om vid Borätt forums juridikkväll.

Det var fullsatt framför scenen när Borätt Forum arrangerade en av sina populära Borätt-kvällar. Den här gången var temat juridik, och flera olika frågeställningar blev grundligt genomlysta av kvällens föreläsare. Skattjuristen Annika Arnström från Arnström Property Tax AB gick igenom vad som gäller äkta och oäkta föreningar och den finstilta gränsen där emellan.

**Veronica Karlén och** Therese Sandström från Borätt forum juridik berättade om vad som gäller vid andrahandsuthyrningar, och hur styrelsen bör agera



FOTO: CECILIA ASBERG

Borätt forums juridikkväll var populär hos brf-styrelserna.

om någon olovligen hyr ut sin lägenhet i andra hand.

Advokat Marzena Lidström och biträdande jurist Andreas Jonsson, Engström & Hellman Advokatbyrå pratade om hur styrelsen kan och bör agera om en

medlem inte betalar sina avgifter.

Kvällen innehöll förstås också en hel del mingel och lite tilltugg för de drygt 50 deltagarna som kommit från olika bostadsrätters styrelser. ■

## fasad SKOLAN

## Så tar ni hand om er fastighet

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

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

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

### Boka en kostnadsfri genomgång

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



**SEHED  
TRESSON**

I samarbete med Fasadskolan

## Boka

En kostnadsfri genomgång av er fastighets yttre skick.

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



## Upp till en halv miljon i rabatt

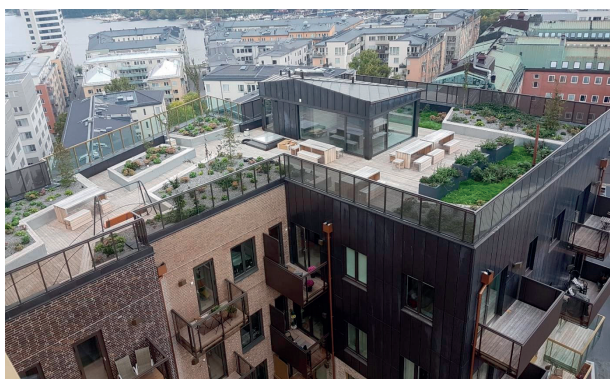
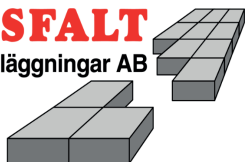
**Bostadsutvecklaren Egnahemsbolaget** ger upp till en halv miljon kronor i rabatt till den som köper en nybyggd bostadsrätt i stadsdelen Björlanda på Hisingen i Göteborg.

Erbjudandet gäller nya bostadsrätter som just nu byggs i området och som beräknas vara inflyttningsklara i maj nästa år. Kampanjen, som startar under förtursveckor i november och pågår i två till fyra veckor, innebär att en köpare får 200 000 kronor i rabatt vid köp av en enrumslägenhet och upp till en halv miljon i rabatt om man köper en fyrrumsbostad. Detta enligt ett pressmeddelande från Egnahemsbolaget.

Priset på de nyproducerade bostadsrätterna i bostadsrättsföreningen Kvislungeby Ängar ligger orabatterat på mellan 1,75 och drygt 2 miljoner för en etta och mellan 4,35 och 4,7 miljoner för en fyrrumslägenhet. ■

### GW ASFALT

Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30

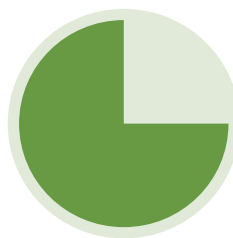
[info@gwasfalt.se](mailto:info@gwasfalt.se) / [www.gwasfalt.se](http://www.gwasfalt.se)



**SMARTFRONT**  
FASADGRUPPEN

## Vill ni minska era energikostnader?

Tillsammans energirenoverar vi er fastighet för en bättre komfort, grönare miljö och minskad energiförbrukning



UPP TILL  
**75%  
LÄGRE**  
ENERGIFÖRBRUKNING



VI FÖRBÄTTRAR  
ER ENERGIKLASS



VENTILERAR BORT  
**RADON**

Läs mer på [www.smartfront.se](http://www.smartfront.se) eller kontakta någon av våra renoveringsexperten!



Björn Pettersson, Energiexpert  
[bjorn.pettersson@fasadgruppen.se](mailto:bjorn.pettersson@fasadgruppen.se)  
072-161 61 79



Stefan Forsberg  
Affärsutveckling, Fasadgruppen  
[stefan.forsberg@fasadgruppen.se](mailto: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.

# FRI RÅDGIVNING



## Juridik - ekonomi - teknik - projekt

Obegränsad tillgång till den rådgivning ni behöver inom juridik, ekonomi, teknik och projekt. Hela styrelsen vår tidning Borätt, inlogg till vår hemsida med mera. Ett heltäckande trygghetspaket för er förening för endast 5 995 kr/år.\*



Läs mer på [Borattforum.se/medlemskap-premium-plus](https://borattforum.se/medlemskap-premium-plus) eller skanna QR-koden.

[Info@borattforum.se](mailto:Info@borattforum.se) - 08-520 252 02 - [www.borattforum.se](http://www.borattforum.se)

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

# Borätt forum Premium PLUS+

# 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](https://daloc.se)

**DALOC**

Doors with purpose



Installerat  
& Klart



## Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

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

**SECOR**

# 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: Vi har en hyreslokal i gatuplan som en intressent vill köpa i stället för att hyra. Är det möjligt att genomföra något sådant och vilka villkor måste tillgodoses?**

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

**FRÅGA: Några av våra bostadsrättshavare har sina lägenhetsförråd i form av ett litet hus i sin trädgård. Det är nu dags att måla utsidan på dessa förråd. Är det föreningen eller bostadsrättshavaren som ska bekosta målningen? Stadgarna ger ingen ledtråd.**

Svar: Det är föreningens ansvar eftersom det handlar om underhåll av fasaden.

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

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

**FRÅGA: Kan man debitera bostadsägare för bortforsling av stora kartonger om ägaren lämnar dem utanför 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.

## 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.

### Tullinge el

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

### Ecoclimate

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

### Olofssons måleri

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

### Frakka

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

### GO Revision

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

### Storholmen projekt

Projektledning för socialt intensiva miljöer.

### Sehed Tresson

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

### Ekerö Bygg

Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

# Du får ett professionellt plåttak med lång hållbarhet

Boka en kostnadsfri taköversyn nu!



Plåtombesiktning på Södermalm, Stockholm.

## Vikten av ett tätt tak

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

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

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

## Plåtdetaljer

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

## Hur lägger vi om ditt plåttak?

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

En arbetsmiljöplan upprättas som sedan noggrant tillämpas.

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

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

## Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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



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

**K** | **KOMPETENS**  
PLÅTSLAGERI



David Frykman, VD



Adress: Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås

Tel: 08-649 10 10

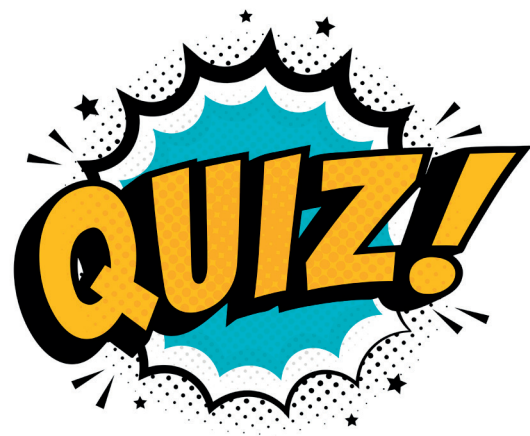
E-post: [info@kplat.se](mailto:info@kplat.se)

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



# Vad får föreningen göra enligt lagen?

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



## 1. Vem har det yttersta ansvaret för föreningens ekonomi och beslut?

- A) Revisorn
- B) Styrelsen
- C) HSB/Riksbyggen

## 2. Hur ofta måste en ordinarie föreningsstämma hållas enligt lag?

- A) Minst vartannat år
- B) Minst en gång per år
- C) Minst två gånger per år

## 3. Vem beslutar om större renoveringar, t.ex. stambyte?

- A) Styrelsen beslutar själv utan stämman
- B) Endast föreningsstämman
- C) Styrelsen kan besluta, men vissa åtgärder kan kräva stämmobeslut

## 4. Om en medlem inte betalar månadsavgiften, vad kan styrelsen göra?

- A) Skicka en påminnelse och sedan ansöka om betalningsföreläggande/vräkning
- B) Höja avgiften för den medlemmen tills skulden är betald
- C) Låsa dörren till medlemmens lägenhet

## 5. Får styrelsen fritt ta del av alla medlemmars e-post och brev som rör föreningen?

- A) Ja, eftersom det är föreningens angelägenheter
- B) Nej, GDPR och brevhemlighet gäller
- C) Ja, men bara om beslutet protokollförs

## 6. Vad måste ett styrelseprotokoll innehålla enligt lag?

- A) En fullständig ordagrann utskrift av allt som sagts
- B) Bara besluten som fattats
- C) En sammanfattning av diskussionerna och besluten

## 7. Hur kan en medlem få insyn i styrelsens arbete?

- A) Begära att få läsa styrelseprotokollen när som helst
- B) Ta del av årsredovisning och stämmoprotokoll, samt ställa frågor på stämman
- C) Kräva att delta på styrelsemöten

BORÄTT  
forum

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.

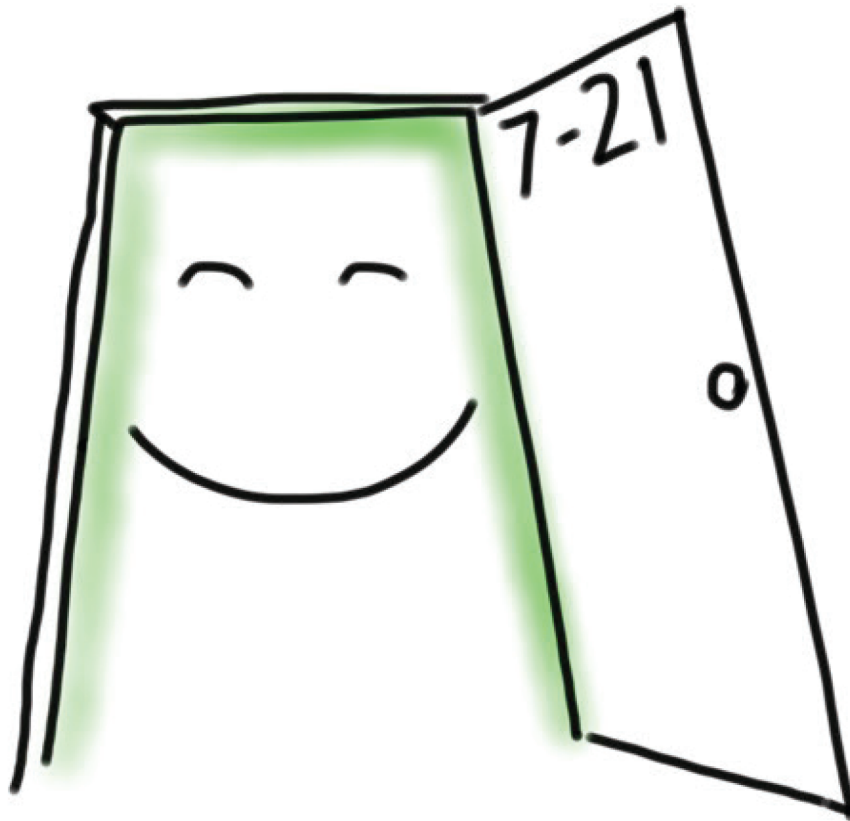


Kontakta oss nu och få en kompetent inspektion av ditt tak och en detaljerad offert kostnadsfritt!

08-604 74 45

**DM TAK**

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



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

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

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

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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



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 skadeförman sedan 1989.

Kontakt: info@borattforum.se

# Somnade och orsakade översvämning

I vår förening inträffade nyligen en vattenskada till följd av att den boende somnade i duschen och blockerade golvbrunnen. Den boende säger att det var en olyckshändelse och vi undrar vem som ansvarar för skadorna.

Det här är en typ av skada som vi kommer i kontakt med mer ofta än man kan tro och som jag tror att flera föreningar drabbats av även om de flesta av oss undrar varför och hur man kan somna i duschen. De här skadorna lyfter ett flertal frågeställningar både om när man blir skadeståndsskyldig för skador samt gränsdragningen mellan underhållsskyldighet och skadeståndsskyldighet för dessa. Jag ska här försöka reda ut vad som gäller vid dessa skador.

## Underhållsskyldig för den egna lägenheten

Om vi börjar med lägenheten där utströmningen skedde så är medlemmen underhållsskyldig och därmed ansvarig för alla skador på det inre i den oavsett om de orsakats genom vårdslöshet eller inte. Det är detta ansvar för skador i lägenheten som medlemmen kan försäkra sig mot i det så kallade bostadsrättstillägget, antingen som en del av hemförsäkringen eller som ett tillägg i föreningens fastighetsförsäkring.

Observera att underhållsskyldigheten (och därmed också bostadsrättsförsäkringen) aldrig sträcker sig längre än till den egna lägenheten.

Det finns två viktiga undantag från denna regel och det är reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada. För att medlemmen ska svara för reparationer i lägenheten i dessa fall krävs att skadorna beror på hans vållande.

## Skador utanför lägenheten

I många översvämningar så blir det skador även på andra delar av fastigheten än den lägenhet varifrån vattnet kom. För att föreningen ska kunna kräva att medlemmen även ska betala kostnader för till exempel torkning av golvbjälklaget krävs att man kan bevisa att hen orsakat skadan genom vårdslöshet. Det samma gäller för skador som drabbar det inre i andra lägenheter i föreningen.

## Är det vårdslöst att somna i duschen?

Att somna i duschen med vattnet på ses generellt som ett vårdslöst beteende.

Enligt gällande rätt har den som kräver skadestånd också bevisbördan för att skadan orsakats genom vårdslöshet. Det betyder att föreningen måste göra det övervägande sannolikt

att skadan har uppkommit genom medlemmens vårdslöshet och inte genom en olyckshändelse eller liknande. Kan föreningen visa att medlemmen orsakat skadan genom att somna i duschen finns alltså goda möjligheter få ersättning för sina kostnader.

Det kan dock finnas situationer då den som täppt till brunnen i duschen inte anses ha orsakat det genom vårdslöshet. I det fall någon drabbats av akut sjukdom och därför inte kan ta sig från duschen så kommer det med största sannolikhet att bedömas som en olyckshändelse och inte som vårdslöst. Detsamma skulle nog gälla om man svimmar och därför blir kvar i duschen så länge att det blir en översvämning. Man kan ju då fråga sig om det bara går att säga att man blivit sjuk eller svimmat och därmed undgå ansvar för skadorna. Min uppfattning är det inte räcker med att skylla på att man t ex svimmat utan man behöver någon bevisning som gör det sannolikt.

**Det har på senare tid** också kommit ett rättsfall där en boende orsakat en vattenskada genom att sitta på golvbrunnen men friats från ansvar av domstolen då de trott på förklaringen att hon gått i sömnen. I tingsrätten har den boende berättat att hon tidigare haft problem med sömngående, vilket även hennes syster intygar. Efteråt har hon sökt hjälp för sina sömnproblem. Det har inte funnits några läkarintyg eller liknande för att styrka detta, men tingsrätten konstaterar att fastighetsägaren inte heller presenterat några bevis på att det skulle ha gått till på annat sätt.

Tingsrätten har därför ansett att är det inte klarlagt att den boende medvetet skulle ha startat duschen och sedan täppt för brunnen. Då bevisbördan för att bevisa att skadan med övervägande sannolikhet orsakats genom vårdslöshet ligger på hyresvärderna så friar Göteborgs tingsrätt den boende från kravet på ersättning.

Nu är det här bara en tingsrättsdom så den förändrar i sig inte något i den praxis som finns kring ansvaret för skador som orsakas av att man somnat i duschen. Domen belyser dock vikten av att så långt det är möjligt säkra bevisning om orsaken till en skada för att kunna återkräva föreningens kostnader från skadevällaren. ■



Smarta laddboxar  
för framtiden

Alltid 100 % förnybar el

Vi hjälper er att  
framtidssäkra  
er fastighet!

[skekraft.se/brf](https://skekraft.se/brf)

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

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

## Har du frågor eller funderingar?

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



**Adrian Lundström**

0910-77 27 91

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





JONAS VON ESSEN

Minnesmästare, föreläsare och debattör

## KRÖNIKA

# Och ändå tänker de...

**T**rots övertygande bevis tog det mänskligheten hundratalens år att acceptera att jorden snurrar runt solen och inte tvärtom.

Lika svårsmält var faktumet att vi utvecklats från aporna och alltså är ett djur bland många. Vi tycks ha ett inneboende motstånd mot sådant som antyder att vi inte är alltings centrum och skapelsens högsta mål och mening.

Samma motstånd märks idag i samtalet om artificiell intelligens. Sedan ChatGPT kom 2022 har både forskare och hemmakommentatorer hävdat att stora språkmodeller aldrig kan vara ”intelligenta på riktigt” eftersom det enda de gör är att gissa nästa ord i en mening. Det handlar enligt dem inte om något annat än en ”glorifierad autoifyllning” i stil med T9-systemet på gamla mobiltelefoner.

**Det lät kanske rimligt** för tre år sedan, men mycket har hänt sedan dess. Systemen har gått från att knappt kunna föra enkla resonemang till att lösa problem som bara en handfull av världens mest begåvade matematikstudenter klarar av, vinna programmerings- och hackertävlingar, diskutera komplicerade filosofiska frågor och ställa träffsäkra diagnoser i oklara sjukdomsfall. Dessutom kan de idag skapa helt verklighetstroga videoklipp föreställande i princip vad som helst.

Det här är mycket mer än man skulle vänta sig av ett autoifyllningsprogram. T9 var aldrig i närheten! Så hur går det ihop?

Formuleringen ”gissa nästa ord” ger en väldigt skev bild av hur det faktiskt fungerar. Det får det att låta som att modellen inte är något annat än en stor tabell som anger hur vanligt det är att ett visst ord följer ett visst annat. Men uppenbarligen finns här något djupare.

**Att bli riktigt bra på att** gissa nästa ord i en text kräver mycket mer än man först tänker. Om jag ska gissa rätt på vad som

kommer efter ”och lösningen till detta svåra matematiska problem är: \_\_\_” i en mattebok så kräver det att jag faktiskt förstår och kan lösa det matematiska problemet. Om jag korrekt ska förutspå vad som följer på ”så mördaren måste vara \_\_\_” i slutet av en deckare så måste jag förstå alla ledtrådar och villospår i deckarens handling. Om jag ska bli riktigt bra på att förutsäga den verkliga fortsättningen på vilken text som helst kräver det att jag förstår vad texten handlar om, vilken stil den är skriven i och vilken avsikt personen som skrev den hade.

Det stämmer alltså att AI-systemen tränas på att förutsäga nästa ord, men för att kunna göra det bra måste de skapa en rik inre modell av hur världen och människor fungerar. Det är den typen av världsmodell som återfinns inuti de enorma nätverk av miljarder parametrar som utgör dagens AI – inspirerat av hur våra egna, var för sig enkla, hjärnceller tillsammans ger upphov till mänsklig förståelse.

**Utvecklingen av AI-förmågor** har gått snabbare än någon annan utveckling i historien, och trenden ser ut att fortsätta. Det är sannolikt att systemen kommer att kunna lösa mer och mer komplicerade problem de kommande åren. Kanske dröjer det inte länge innan de mest framstående forskarna på jorden är artificiella sådana.

Men min gissning är att inte ens det skulle stoppa många från att hävda att språkmodeller aldrig kan vara intelligenta på riktigt och att människans intelligens är något unikt och överlägset.

Galilei tvingades på 1600-talet deklarerera att jorden var solsystemets centrum. Enligt legenden muttrade han sedan för sig själv ”och ändå rör hon sig”. På samma sätt kommer man efter en debatt med framtidens AI-skeptiker om systemens brist på intelligens känna sig manad att muttra ”och ändå tänker de bättre än vi”. ■

**Miele**

# Stolt leverantör sedan 1899

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

Mer om Miele Professional: [www.miele.se/p](http://www.miele.se/p)



since 1899