

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

**Håll koll på gamla
avtal
Så fungerar K3**

**Årets brf-styrelse:
Stockholmshus nr 37**



En jul på batteri

Även om vi just nu är inne i årets allra mörkaste period så finns det något mysigt med december. Alla adventsljustakar i fönstren, ljusgörlanger, förväntan inför julen och allt som där hör till lyser upp en annars ganska kall och grå månad.

Fast hemma hos mig går de flesta julljusen på batteri. Jag har alltid haft stor respekt för levande ljus, och efter att sambon höll på att starta en rejäl brasa i vardagsrummet efter att en chipspåse legat för nära ett brinnande ljus (jag hade inte en aning om att chips brann så bra!) så är det näst intill konstant övervakning på stearinljusen.

Det är kanske inte så konstigt att december är den månad när allra flest lägenhetsbränder inträffar. I detta nummer har vi samlat några av tipsen för en brandsäker jul i bostadsrätten, både i det lilla och det stora perspektivet.

I det här numret får du också träffa årets bästa styrelse i brf-Sverige. I år utsåg juryn Brf Stockholmshus nr 37 till årets styrelse, mycket tack vare den goda strukturen och uppföljningsarbetet i det mesta som styrelsen gör.

Ja, och så jobbar föreningen också mycket med det sociala sammanhanget. Nya medlemmar tas emot med personliga möten, och föreningen har också en massa olika aktiviteter för att stärka gemenskapen.

Många bostadsrättsföreningar kämpar just nu med att få ekonomin att gå ihop. I den lilla föreningen Adjunkten 6 i Johanneshov upptäckte man att avtalet för ekonomisk förvaltning låg dubbelt så högt som det borde göra – för det inte förhandlats om. Genom att se över sina avtal sparar föreningen nu över 30 000 kronor om året.

Just det där med att se över sina avtal och prenumerationer är nog något man borde göra mera lite till mans också i det privata hushållet. Å andra sidan: Finns det något som tar så mycket energi som att behöva ringa runt till olika företag vars tjänster man nyttjar och påpeka att man betalar för mycket? I princip varje gång får man rätt och ett bättre avtal, men varje gång lägger man också på luren en aning mer desillusionerad.

När hamnade vi i ett samhälle där allt går ut på att luras?



CECILIA ISBERG
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 58.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

DAGS FÖR STAMBYTE?



GASELL
2024

**GRATIS
KONSULTATION!***

08-22 33 90
info@frakka.se

**Gäller fastighetsägare
i Stockholms-
området*

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

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

Hur vet man om byggföretaget klarar att genomföra projektet?

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

Vi har svaren på era frågor!

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

VÅRA KUNDER SÄGER:

"Vi har anlitat Frakka vid stambyte och vid fasadrenovering, med byte av balkonger. Båda uppdragen sköttes exemplariskt."

Tommy Ekman, BRF Söderby

KUNDPERSPEKTIV (GRATIS KONSULTATION)

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

VI ÄR OBEROENDE OCH FÖRETRÄDER ER

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

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

VI ÄR FLEXIBLA OCH SER ALLTID TILL ERA BEHOV

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

*Gäller fastighetsägare i Stockholm eller Uppsala län

 **Frakka ab**

08-22 33 90 www.frakka.se

NORDISKT TILLVÄXTCERTIFIKAT
FRAKKA AB
556611-6140 | 2022 JUNI



**HÖGSTA KREDITVÄRDIGHET
5 ÅR I RAD**

Det moderna måleriföretaget med tradition



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

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

info@olofssonsmaleri.se

www.olofssonsmaleri.se

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



olofssons
MÅLERI

Håll koll på elen i er förening



Logga in på
Mina sidor på ellevio.se

ELLEVIO

INNEHÅLL 6/2025



8/ Fem snabba med nya riksarkitekten på Boverket

STYRELSE

10/ Möt vinnarna i vår tävling Årets brf-styrelse

14/ Brf Mälarklippan - Stockholms kajaktätaste brf

16/ Tillitssamhället tid är förbi

18/ Brandsäkra Julen

EKONOMI

24/ Debatt: K3 - vikten av en underhållsplan

26/ Arturo Arques: Planera för våren nu

28/ Håll koll på gamla avtal

34/ Hur kallt får det vara inomhus?



INNEHÅLL 6/2025



TEKNIK

- 40/ Bli av med vägglöss - en ny effektivare metod
- 42/ Effektagiften kommer - dags att kapa topparna
- 46/ Batterier i varje brf?

LIVET

- 50/ 20 år som ordförande - möt Kent M Andersson
- 54/ Brf med eget museum
- 67/ Kinnekullekalkstenen - både exklusiv och populär

TIPSA VÅRA REPORTRAR

Ring oss på: **0852025208**

BORÄTT
forum

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

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



Erbjudande till Bostadsrättsföreningar i Stockholm

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

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



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746

Fem snabba...

med Lennart Andersson, ny riksarkitekt på Boverket. Riksarkitekten leder och samordnar frågor om arkitektur och gestaltad livsmiljö i Boverkets uppdrag som nationell myndighet.



FOTO: BOVERKET

1 Vad innebär egentligen uppdraget som riksarkitekt?

– Rollen kom till 2017-2018 genom att dåvarande regering ville lyfta frågan om livsmiljö, och hur vi ska få in gestaltningen av vår livsmiljö. Det fanns många delar i det här, varav en del var att inrätta en riksarkitekt som ligger under Boverket och som tillsätts av generaldirektören. Fram till i somras har det varit Helena Bjarnegård som innehaft rollen, och nyligen blev det min tur att kliva in i rollen. Det handlar om att ha ett övergripande ansvar för gestaltungsfrågor utifrån de mandat och uppdrag vi har på Boverket. Vi har ingen byggande verksamhet utan jobbar med spelplanen för branschens aktörer för att planera, bygga och bo. Vi ska inspirera, lyfta fram goda exempel, hålla ihop gestaltungsfrågorna och också vara katalysator för kommuner, regioner och län, påminna om att jobba med livsmiljö i utvecklingsfrågor i alla relevanta delar.

2 Vision?

– Jag skulle inte vilja kalla det vision ännu – men det här är ju en roll som föddes i en annan värld, en annan tid än den vi har nu. Då fanns en annan trygghet i och det byggdes fortfarande väldigt mycket. Nu har vi ett mer osäkert läge, höjd beredskap, höga byggkostnader, klimatfrågor att jobba med – frågor som genomsyrar vår livsmiljö och som påverkar utvecklingen framåt.

3 Vad är den stora utmaningen framåt? Stadsutveckling?

– Det finns ett regeringsbeslut om en ny stadsutvecklingspolitik från tidigt i år som vi jobbar med. Där ska städerna, eller rättare sagt hela den urbana miljön, ha tre ben att stå på: Levande, trygga och robusta. Det första innebär att det är liv, rörelse och mänsklig närvaro mer än under kontorstid, att det händer saker också på kvällar och morgnar. Det behöver finnas ett varierat utbud, exempelvis handel, bio och restauranger och samtidigt trivsamma miljöer. En trygg stad innebär att man tycker om att vistas där, att man känner sig säker med människor omkring sig och att platsen är väl underhållen och omhändertagen. Det gäller att parker, torg, gator och stråk har en schysst skötselnivå. Och robusta handlar väldigt mycket om hur man jobbar med klimatanpassning, exempelvis tar höjd för skyfall genom mer gröna ytor och färre hårdgjorda. Robusthet innebär också att jobba med skydd mot terrorangrepp och liknande – ta Drottninggatan som exempel, och lastbilen som körde där. Hur ska man få in element i en stadsmiljö som förhindrar att sådant kan hända och samtidigt känns naturliga i miljön? Då kan vi jobba mer med exempelvis träd och vattenytor.

4 Vilka är dina tankar kring bostäder och bostadsutveckling?

– Just nu byggs det inte så mycket bostäder, vi ligger på ungefär hälften av

hur mycket som borde byggas sett till demografi och behov framöver. Det finns också en obalans i landet just nu, medan vissa kommuner har en övertalighet så är det brist i andra, människor flyttar från vissa delar av vårt land och vill bo i andra. Det finns också en obalans i matchningen i de bostäder som finns, det kan både handla om bostadsrätt kontra hyresrätt och storleken på utbudet av lägenheter. Sedan är det dyrt att ta sig in på bostadsmarknaden i dag. Ska man ta sig in och köpa bostad så krävs ofta ett sparkapital, och det kanske gör att man inte kan. Det kan vara så att det faktiska behovet av bostäder är större än vad vi kan se i efterfrågan helt enkelt för att folk inte har råd.

5 Från regional direktör på Trafikverket till riksarkitekt finns det erfarenheter du kan ta med dig från ditt tidigare jobb?

– Det är egentligen inte så vitt skilt från varandra. Allt hänger ihop, det här är bara en annan sida i samma blodomlopp. Infrastruktur har ju inget egenvärde i sig, det är en möjlighet att knyta ihop platser och regioner så att du ska kunna röra dig i olika miljöer på ett sömlöst sätt, oavsett vem som är huvudman och hur du tar dig fram – till fots, cykel, bil, tåg och så vidare. Nu verkar jag i den urbana miljön som ska betjänas av vår infrastruktur, det hela hänger ihop i en väldigt tydlig logik. ■



Alltid 100 % förnybar el

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

skekraft.se/brf

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

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

Har du frågor eller funderingar?

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



Adrian Lundström

0910-77 27 91

adrian.lundstrom@skekraft.se



Skellefteå Kraft



**Här är årets
bästa styrelse**

Nu är vinnaren utsedd i vår tävling Årets brf-styrelse 2025. Vår jury hade ett styvt jobb med att analysera och välja ut en vinnare. Det krävdes en extra omgång frågor för att till slut komma fram till en vinnarförening - Stockholmshus 37. Vi vill också passa på att tacka alla de som nominerat sina föreningar och de övriga fem finalisterna som ställt upp och svarat på frågor och skickat in material.

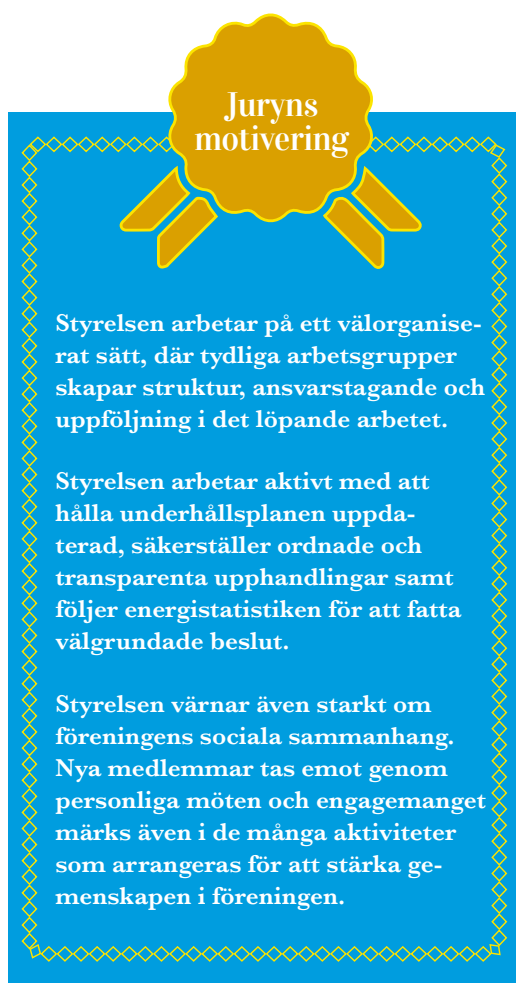
TEXT OCH FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Brf Stockholmshus 37 ligger mitt på Södermalm i Stockholm. Föreningen startade 1991 och omfattar 128 lägenheter, en specialförskola, fem affärer, ett café och en pizzeria. Nästa alla i styrelsen har heltidsarbeten men ordförande Yasmine El Rafie lyckas samla några av styrelsemedlemmarna för en vinnarbild, innan det bär av till jobbet. Den första frågan blev ju förstås, hur känns det att bli utsedd till årets brf-styrelse?

- Det känns faktiskt jätteroligt, det är en himla ära, säger Yasmine El Rafie. Vår styrelse är ett väldigt bra team med mycket kompetenta människor. Alla elva styrelsemedlemmarna drar sitt strå till stacken och tar ett jättestort ansvar gentemot medlemmarna.

Några dagar sedan får jag möjligheten att komma förbi under styrelsens ordinarie månadsmöte. Trots att det är en mörk och kulen måndagskväll i november är stämningen god, för att inte säga uppsluppen. Mötesrummet är det klassiska vitmålade källarrummet med stolar, fällbara bord, en uppfällt bordtennisbord och ett litet pentry.

Ett ord som ofta återkommer under samtalets gång är struktur. Styrelsen har elva medlemmar som är uppdelade i olika arbetsgrupper; Fastighet, trygghet och trivsel, ekonomi samt beredningsgrupp. Den sistnämnda består av ordförande och sekreterare som ser till att agendan är uppdaterad och underbyggd och att



alla handlingar finns tillgängliga i förväg.

– Arbetsgrupperna är väldigt självständiga, de förbereder ärenden, levererar förslag till styrelsen och genomför sedan dem, säger Anders ”Lanta” Ricknell, suppleant i styrelsen. Respektive grupp kan själv fatta beslut om kostnader upptill 10 000 kronor och har minst ett möte mellan styrelsemötena.

Agendan skickas ut i förväg tillsammans med kallelsen i Teams där den kan diskuteras på förhand. Alla vet vems punkter

som ska beredas och det finns alltid en föredragande.

Yasmine berättar att de har en planeringsdag i början av varje termin där de prioriterar vilka projekt som ska köras i gång och tas i mål. Stora projekt delas upp i mindre delprojekt.

– Vi har gärna samrådsmöten inför årsstämman om det finns en het potatis, så att folk har fått prata igenom en fråga och så att vi inte lägger fram någonting som majoriteten är emot, säger Yasmine.

En sak som bidragit till att styrelsen fungerar och arbetar så väl tillsammans är föreningens valberedning.

– Vi har haft en väldigt duktig valberedning, säger Anders Reisch, vice ordförande, och får medhåll från alla runt styrelsebordet. Det är ju där allt börjar. De gjorde ett gediget jobb, intervjuade de som satt i styrelsen och försökte analysera vad för resurser som behövdes i styrelsen.

Yasmine menar att medlemmarna i föreningen är en brokig skara och att det avspeglas i styrelsen.

– Vi ska ju försöka leva oss in i hur våra medlemmar vill ha det och då tror jag det är bra.

Anders vill också lyfta fram Riksbyggen. Han menar att det är en väldigt viktig samarbetspartner som hjälper dem med såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Dessutom har de representant från Riksbyggen i styrelsen. Det är tryggt att ha en expert på plats. I Borått forums jurys prismotivering nämns att ”styrelsen värnar även starkt om föreningens sociala sammanhang”. Man lyfter särskilt



Brf Stockholmshus nr 37 Sveriges bästa brf-styrelse 2025. Från vänster; Yingfu Xie, Johan Lindersson, Lennart Gabriellsson, Yasmine El Rafie, Jeanette Liljendahl, Ulla Andersson, Anders Reisch, Saeid Heravi och Anders "Lanta" Ricknell. Ej närvarande är Marcus Suurküla.

fram mottagandet av nya medlemmar.

– En sak som vi i arbetsgruppen trygghet och trivsel började med är att när en ny medlem ska flytta in, skickar vi brev med all information och välkomnar dem in i föreningen, berättar Saeid Heravi, styrelseledamot. När de sedan flyttat in har vi ett fysiskt möte, vilket är väldigt uppskattat av medlemmarna.

De sociala aktiviteterna är många i föreningen. Bland annat julgranspyntning och plundring, grill på gården, bastu, medlemsblad, arbetsträffar, snickarbod och en infomail de bemannar året runt.

– Vi svarar på mail nästan varje dag, säger Jeanette Liljendahl, suppleant. Många gånger handlar det ju om mindre åtgärder och ibland frågar vi om de själva kanske kan ta hand om det. Ta ett kvitto och det fungerar bra. Det skapar

också ett ökat engagemang i föreningen.

Just tanken med det faktiskt inte är vattentäta skott mellan styrelsen och alla övriga medlemmar gör att fler medlemmar kan bidra till föreningens bästa. De finns bland annat trädgårdsgrupper och en ansvarig för snickarboden.

När man ska bedöma en styrelse kommer ju inte ifrån den ekonomiska aspekten. Anders berättar att ekonomin är god och att de har bra koll på sina förvaltningskostnader som trots en hög inflation under de senaste åren ligger relativt still sedan fem år tillbaka. De behöver inte heller, i motsats till många föreningar, höja sin avgift innevarande år. Det finns ett årshjul och en underhållsplan som är finansierad. Dock tillägger Riksbyggens representant i styrelsen, Nicklas Söderqvist, att de arbetar med K3 och han är inte riktigt säker på hur allt kommer att

se ut när förändringen är genomförd för Sveriges brf'er.

Avslutningsvis låter jag alla runt bordet lyfta fram vad som är det positiva med att arbeta i en brf-styrelse. Mycket handlar om att man vill ha koll och ta ansvar för sin förening. Om ett ständigt lärande och man lär känna såväl huset som medlemmarna.

– Man får mer av en hemkänsla om man är med i sin styrelsen. Här bor jag, här är mina grannar och vi hjälps åt. Det skapar trivsel och gemenskap, menar Lennart Gabriellsson, suppleant.

Men nu börjar agendan för kvällens styrelsemöte i Sveriges bästa brf-styrelse pocka på uppmärksamhet. Det är dags för mig att ta några foton och önska styrelsen fortsatta framgångar och åter gratulera till titeln Årets brf-styrelse 2025. ■



Stämningen var god, till och med lite uppsluppen när Borätt kom och grattade styrelsen i Brf Stockholmshus nr 37.

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 kvalitén säkerställs.

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

Kompetens Plåtslageri – en kvalitetsstämpel

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



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

K | **KOMPETENS**
PLÅTSLAGERI



David Frykman, VD



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





"Vi kan satsa tack vare intäkterna", konstaterar Bengt Hansson, ordförande i Brf Mälarklippan i Stockholm.

Föreningen som har råd med det mesta

TEXT: ANNIKA GERENDAS **FOTO:** NICLAS DEDORSSON

Många bostadsrättsföreningar kämpar med sin ekonomi, de tvingas att höja avgifterna och skjuter på underhållsplanen i väntan på bättre tider. Brf Mälarklippan i Gröndal, väster om Liljeholmen i Stockholm, kallas Stockholms kajaktätaste brf och har råd med det mesta.

Eller vad sägs om en motionshall, relaxrum, flera gästlägenheter, välutrustat gym, gemensamhetslokal med filmduk och badbrygga. Hur har ni gjort? Vi frågade ordföranden Bengt Hansson.

–Det handlar om våra intäkter. Garaget är en stor intäktskälla för oss. Vi hyr ut till Stockholms Stads Parkering som sköter köer, debiteringar och skickar över några hundratusen kronor i månaden till oss. En annan stor inkomstkälla är våra nio lokaler, den största är 750 kvm och bara på den får vi in en miljon kr om året.

Bengt sveper med handen över den gemensamma lokalen med fullt utrustat kök, frysar, kylskåp, två diskmaskiner, filmduk, TV och leksaker. I den här lokalen hålls det Nobelfester, bröllop, barndop och utbildningar och den går att hyra för endast

500 kr för boende privatpersoner. Vidare har föreningen, som bildades 2001, två gästlägenheter med kök, en motionshall, gym, herr- och dambastu med duschar och relaxrum och en badbrygga.

Vi vandrar ned till garaget där det en gång låg en stor ambulanscentral. Byggnaden utnyttjades tidigare av Landstingets Hälso- och Sjukvårdsnämnd.

–Garaget, med 161 garageplatser varav 61 med ladd-möjlighet, och våra lokaler ger intäkter som motsvarar 56 procent av våra totala kostnader och våra, de boendes, kostnader är 44 procent. Bor du i föreningen betalar du 1 250 kr i månaden inklusive moms för en p-plats men det är långa köer. Momspåslaget drabbade oss redan 2018 så den nya tolkningen från skatteverket får ingen effekt hos oss.

I garaget finns också laddboxar, laddplatser för elcyklar, 32 kajaker som tillhör de boende upphängda längs väggarna.

Fastigheterna byggdes 1982 och de två huskropparna och garaget är på 22 000 kvm. Föreningen har låga avgifter som ligger på 400 kr/kvm. Medellägenheten är kring 90 kvm.

Vad är det bästa med att bo här?

–Att det är nära stan, stämningen är bra i föreningen och många hälsar på varandra, vi har en fantastisk ekonomi och styrelse, fina gästlägenheter och gemensam lokal, säger Bengt som flyttade hit för tio år sedan. Den här föreningen är mer som ett fastighetsbolag eftersom större delen av våra inkomster kommer från lokalhyresgäster.

–När jag tog över som ordförande 2018 hade vi fått ned räntorna till en miljon kr per år och löst tidigare



Bostadsrättsföreningen Mälarklippan har satsat såväl på ett välutrustat gym som på kajakplatser i garaget. Föreningen har nu 32 kajaker som tillhör de boende upphängda i det 22 000 kvadratmeter stora garaget.



räntesvappar. Det första vi gjorde var att sänka avgifterna med 30 procent och några år senare med ytterligare 15 procent. Nu ligger vår medelränta på 2,4 procent för alla våra lån.

Bengt berättar att första gången de sänkte avgifterna kom en pensionär fram och kramade om honom och sa att ”äntligen någon som förstår att vi pensionärer inte kan betala vad som helst”.

Det är låg omsättning på bostäderna, få flyttar härifrån, många av de boende i föreningen har bott sedan huset stod klart, berättar Bengt.

Korridorerna på väg mot gym och motionshall är dekorerade med oljad ek, en total yta på 800 kvm som ger en lyxkänsla. Alla lägenheter har tvättmaskin och torktumlare och vissa har också tre toaletter. I föreningens fyra tvättstugor finns grovtvättmaskin, torkskåp, varm och kallmangel.

–Det är ett bra boende här men svårt att ta sig in, priserna är höga. Vi får in ca 80 000 kr per år på gemensamhetslokalen och lika mycket på gästlägenheterna,

avslöjar han. I den stora motionshallen spelas det pingis för fullt och i relaxrummet intill hänger stolar med kuddar i från taket. Det finns till och med en dekorationsbrasa inmonterad i väggen.

Vi passerar också det välutrustade

gymmet med löpband, cyklar och med hur många vikter och hantlar som helst. Det bjuds på fler aktiviteter än träning. En gång i månaden anordnas en pubafton.

–Vi bjuder in en del föreläsare och de evenemangen brukar vara populära. Det kan vara en psykolog eller musikpedagog som håller en föreläsning men också frågesporter och musikquiz. Syftet är att de boende skall kunna närma sig varandra under lediga former. I början av december varje år har vi en ekopub – den är inte ekologisk utan ekonomisk.

–Då går vi igenom det år som nästan är slut och vad vi planerar att göra nästa år. Min uppgift som ordförande är att skjuta ”bäst före datum” så långt fram i tiden som möjligt och därför genomför vi underhåll och förnyelse av våra system regelbundet, avslutar Bengt Hansson. ■



Utsikten från Mälarklippans område i Gröndal väster om Liljeholmen är vacker och rofylld.

De boende flyr efter kommunens krav

TEXT: ANNIKA GERENDAS

Ännu en skakande tomrättsavgäldshistoria utspelar sig. Den här gången handlar det om Brf Skogen i Sundbyberg, där åtta av de 17 boende har flytt huset och sålt sina bostadsrätter under de senaste två åren.

– Jag sålde bostaden eftersom risken med avgälden och att hantera framtida höjningar var för stor för mig som ensamstående mamma, säger Mimmi Bonnet, en av de tidigare boende i föreningen.

När det första ”erbjudandet” om tomrättsavgäldens storlek kom från Sundbybergs stad var summan på 594 000 kr. I dag är den uppe på 840 000 kr.

–Många har tvingats sälja till ett underpris, berättar Soheil Zeinali, ledamot i styrelsen. Jag tror att det finns ett klart samband mellan försäljningarna, den påtagliga risken för en radikal höjning av månadsavgifterna och en värde-minskning av bostadsrätterna inom vår förening som det här kan innebära.

Föreningen Skogen har tagit del av tre olika bud från Sundbybergs stad under de senaste fyra åren men med en sak gemensamt: de erbjuder allt högre summor varje gång ett nytt bud läggs.

En av de boende, Mimmi Bonnet som tidigare varit ordförande i föreningen, sålde sin trea för några månader sedan.

Sålde du bostaden på grund av tomrättsavgälden?

–Ja, det var en stor del i det hela. Jag var insatt i frågan och vi, flera föreningar i Sundbyberg som drabbats av höga tomrättsavgälder, uppvaktade kommunen flera gånger, men de förstod inte. Vi visste om riskerna redan för fyra år sedan men när jag blev ensamstående kunde jag inte ta den höga risken själv, berättar

Mimmi Bonnet som bor tillfälligt hos sin mamma i väntan på ny bostad.

Blev du nöjd över vad du fick för bostaden?

–Jag fick 200 000 kr mindre än vad jag och min tidigare partner gav för lägenheten för fyra år sedan.

Om nu föreningen tvingas höja avgifterna med 50 procent har Mimmis dåvarande lägenhet, en trea på 64 kvm, en avgift på strax under 10 000 kr/månaden.

–Det är inte rimligt i ett normalt fungerade bostadsområde. Det handlar inte om oro – det handlar om systemfel. Avgifterna har gått upp tidigare – inte bara en gång utan flera på grund av tomrättsavgälden men också alla räntehöjningar vi har haft genom åren.

En policy togs fram för att skapa förutsägbarhet och underlätta för de boende att kunna planera för framtiden.

–Vi måste ta höjd för eventuella höjningar eftersom kommunens praxis kan ändras och vi bad om en långsiktig plan och att kommunen skulle vara ansvarig för att uppdatera policyn. Problemet uppstod när tjänstemännen senare tolkade policyn på ett annat sätt än vad som avsågs och praxis kan ändras. Under våra första möten hade vi ett stort hopp om en nedsatt avgäld eftersom vi hade

lyckats samla politikerna, tagit fram en policy och hade en god konversation med dem. I praktiken skulle vi få ett förslag på hur stor höjningen skulle bli men då låste det sig totalt.

–I princip alla föreningar i Sundbyberg har varit påverkade av tomrättsavgäld och haft massflykter. Om politikerna i kommunen inte själva kan förutse konsekvenserna av den tidigare modellen hur ska då en vanlig bostadsköpare förstå vad man ger sig in i? Transparens är helt avgörande.

Emilie Steen, advokat på CMS Wistrand i Göteborg är ombud för ett antal brf:er där markägaren är Sundbyberg. En av dessa är Brf Skogen.

Vad är dina tankar kring det här fallet?

–Det är anmärkningsvärt hur Sundbybergs kommun driver den här frågan. De antog tomrättspolicyn för några år sedan. Det som sticker ut i målen är att kommunen inte följer sin egen policy. De har använt en modell i vilken det har beslutats att avgälden ska beräknas på 70 procent av markvärdet och med 2 procents avgäldsränta. Hade man också räknat på det sättet så hade vi inte varit i domstol.

Om man skulle göra som kommunen ibland angett och applicera en ränta ”enligt praxis” på kommunens policy så skulle man ta 70 procent av markvärdet

”

Det handlar inte om oro utan om ett systemfel"



FOTO: PRIVAT

"Många har tvingats sälja till ett underpris", berättar Soheil Zeinali, ledamot i styrelsen i bostadsrättsföreningen Skogen.

och sedan lägga på 1,75 procents avgäldsrenta enligt HD:s dom.

–I andra mål gällande tomträttsavgäld i Sundbyberg har domen varit vilande i avvaktan på Högsta domstolens (HD) beslut i Smyrnamålet eftersom det skulle ha betydelse för prövningarna i Sundbyberg. För mig är domen i ovan mål väldigt tydlig med hänvisning till bostadens sociala hänsyn och också med beaktande av att de boende inte ska drabbas alltför drastiska kostnadsökningar. Utifrån detta så bestämmer HD att avgäldsrentan ska ligga på 1,75 procent.

–Den stora frågan ur mitt perspektiv är att Sundbybergs kommun hävdar en mycket högre avgäldsrenta än vad HD har bestämt i Smyrnamålet. Det är inte markvärdet som är den stora frågan.

Emilie menar att om parterna hade

varit överens om räntesatsen hade man också kommit överens om målen i sin helhet. Kommunen utnyttjar sin makt och vägrar att följa Högsta domstolens vägledande avgörande (Smyrnamålet).

Vad säger då Sundbybergs kommun?

Andreas Klingström, stadsbyggnadsdirektör, förklarar kommunens resonemang:

–Nu är det förhandling i tingsrätten och då är det värderingen som prövas. Ursprungsbudet, på 594 000 kr, innebar att vi erbjöd dem 70 procent av värderingen på marken. När det går till tingsrätten så är det värderingen man prövar där, säger Andreas Klingström.

Vad gäller räntan så tar ni tre procent men enligt kommunens egna riktlinjer ska den ligga på två



FOTO: CMS WISTRAND

"Föreningarna hoppas på förlikning, de har inte möjlighet att betala de höga beloppen", säger Emilie Steen, advokat som bland annat företräder Brf Skogen.



FOTO: PRIVAT

"Vi prövar ärendet i tingsrätten för att få en opartisk bedömning av fallet", säger Andreas Klingström, stadsbyggnadsdirektör i Sundbyberg.

procent. I en tidigare HD-dom låg räntan på 1,75 procent vad gäller tomträttsavgälden?

–Det finns olika tolkningar där. Vi prövar ärendet i tingsrätten för att få en opartisk bedömning av fallet. Vad gäller Smyrnafallet så hanterade domen inte exakt de delarna vi gör och gav därför ingen vägledning för räntesats.

Tycker du det är rimligt att folk tvingas sälja sin bostad i föreningen och kanske till ett betydligt lägre pris än vad de tänkt sig med tanke på omständigheterna?

–Jag tänker inte uttala mig. Det är en förhandling mellan parterna i tingsrätten. Vi kanske når en förlikning innan domen faller mer än så kan jag inte säga om det enskilda fallet. ■

Brandsäkra julen i din brf

TEXT: CECILIA ISBERG

Visst är det mysigt med alla tända ljus i juletid. Men samtidigt är det en brandrisk – december månad är den tid på året då det inträffar allra flest bostadsbränder. Vi har samlat tipsen för en lite brandsäkrare jul i bostadsrätten.

Var försiktig med levande ljus

Ingen annan högtid förknippas så mycket med levande ljus som julen. Det är tyvärr en av anledningarna till att december månad är den månad då flest bostadsbränder inträffar. Här är några tips hur du hanterar brinnande ljus:

1. Det är rekommenderat att adventsljusstaken är i ett material som inte kan börja brinna. Undvik trä och satsa istället på material som sten, metall eller keramik. Undvik även att dekorera ljusstaken med mossor som snabbt torkar och som riskerar att bidra till ett väldigt snabbt brandförlopp.

2. Lämna aldrig levande ljus utan uppsikt. Utgå ifrån att den som tänder ljusen också ansvarar för att ljusen släcks. Sätt gärna upp en lapp vid ytterdörren för en extra påminnelse om att du släckt ljusen.

3. Se till att ljusen och ljusstakarna står stadigt. Placera inte ljusen i närheten av gardiner eller andra hängande juldekorationer som kan fladdra till av vinden och antändas. Ställ inte heller ljusen så att barn eller husdjur inte riskerar att dra ner dem eller bränna sig.

4. Håll avstånd mellan värmeljus. Värmeljus som placeras nära varandra kan bli så varma att stearinet antänds och en hög låga bildas. Placera därför värmeljus med någon handsbredd avstånd.

5. Använd aldrig tomtebloss i granen.

Levande ljus ska inte heller användas i julgranen där de kan riskera att antända en julgran som ganska snabbt efter den plockats in börjar bli torr. Samma sak med tomtebloss: En julgran som har stått inne under någon vecka blir efterhand torr och ett tomtebloss kan tända granen.

Kontrollera elanslutningar

Se alltid till att kontrollera julbelysningen när det är dags att hänga upp den. Är sladdar och elektronik i bra skick och är allt helt och rent? Säkerställ att det inte finns några sprickor i sladdar. Sprakar det om den när du tänder den eller är det några lampor som inte fungerar och inte kan bytas ut, då är det rekommenderat att köra den till återvinningen och införskaffa något nytt. Se till att utrustningen är CE-märkt och använd en jordfelsbrytare som stänger av strömmen om det blir ett jordfel.

Släck julbelysningen på rätt sätt

När du släcker din julbelysning eller din elektriska ljusstake, så ska de släckas med strömbrytare eller genom att kontakten dras ut. En lampa som delvis skruvas ut kommer släcka belysningen men det finns risk att det kan orsaka en kortslutning och på så sätt starta en brand.

Håll koll på spisen

Lämna aldrig mat under uppvärmning på spisen eller i ugnen. Matfett som

FOTO: ADOBE STOCK



hettas upp för mycket börjar lätt brinna. Tänk också på att göra rent köksfläkten med jämna mellanrum. Fett i fläktens filter fattar lätt eld.

Kontrollera brandvarnarna

Påminn boende om att testa sina brandvarnare och byta batterier inför julen. En fungerande brandvarnare är viktig för säkerheten, särskilt i sovrum och kök.

Säkerställ brandskydd

Se till att gemensamma utrymmen är utrustade med brandsläckare och brandfiltar, och att de är lättillgängliga och i gott skick. Det är också bra om varje bostadsrättsinnehavare har egen brandskyddsutrustning.

Håll trapphus fria från hinder

Trapphus är viktiga utrymningsvägar och får inte blockeras av möbler eller



Att vara försiktig med julljusen och aldrig lämna levande ljus utan övervakning är ett tips för att undvika brand hemma i jul.

dekorationer. Påminn boende om att hålla trapphusen pyntfria och att placera eventuellt pynt inne i lägenheterna istället.

Hantera sopor på ett säkert sätt

Efter julklappsöppning och nyårsfirande blir det mycket skräp, som kartonger och inslagspapper, vilka är brandfarliga. Föreningen kan fundera på om det kanske behövs en extra sophämtning under helgerna. Fyrverkerirester ska alltid slängas enligt anvisningar.

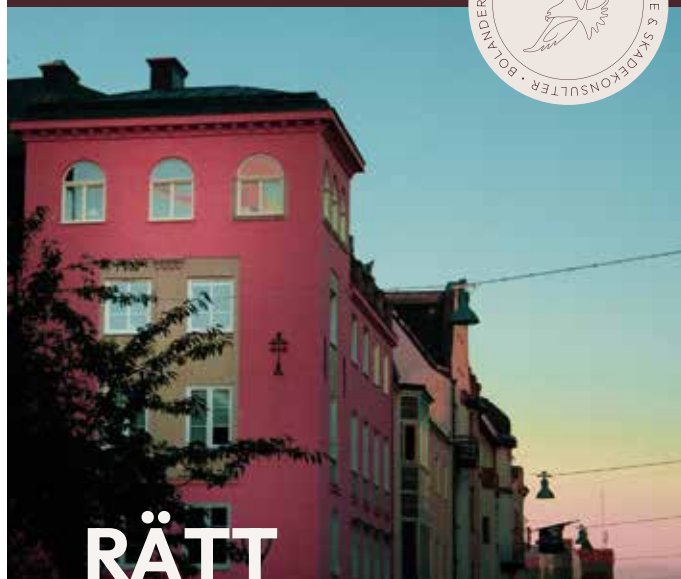
Tydliga utrymningsvägar

Kontrollera att alla utrymningsvägar är fria från hinder och tydligt markerade inför eventuella fester. Placera evakueringsplaner på synliga platser och se till att brandskyddsutrustning finns nära till hands.

Brandövningar hemma

Högtider är en bra tid för boende att öva på brandrutiner med familjemedlemmarna. Enkla övningar, som att bekanta sig med utrymningsvägar och hantera brandsläckare, kan rädda liv. ■

Bolander & Co



RÄTT

FÖRSÄKRAD?

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

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

Hos oss ingår alltid
kostnadsfri rådgivning.

www.bolander.se

brf@bolander.se

018-56 71 00



Hans Nordstrand, klimatrådgivare vid Stockholms Stad, jobbar mycket med brf:er.



Eva Mars, brf Meteorologen.



Richard Arvelius, brf Luftskeppet.

Skulle spara energi – då kom räntechocken

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

Brf Meteorologen tvingades pausa planerna för energibesparande åtgärder. I brf Luftskeppet bytte man hela systemet för varmvatten 2021. Föreningarna söker nu fler sätt att spara energi:

– Nästa steg blir att titta på solceller, säger Eva Mars, ordförande i Meteorologen.

I brf Meteorologen, byggd 1992, gjordes för några år sedan en handlingsplan med många olika planerade åtgärder.

– Men sedan kom inflationen, räntehöjningarna och allt det där vilket gjorde att vi fick lägga de planerade åtgärderna på is ett tag, vi ville inte dra på oss en massa kostnader, säger Eva Mars, ordförande i Meteorologen.

Nu har läget och ekonomin stabiliserats, bostadsrättsföreningen har tilläggssolisolerat vindarna och bytt ut belysning

till LED och därigenom sparat många kilowattimmar. Medlemmarna har också uppmanats att se över och isolera sina fönster i lägenheterna.

– Tanken är att vi ska återvända till den ordentliga plan vi gjorde för några år sedan och fortsätta med fler åtgärder. Framåt funderar vi bland annat på solceller, säger Eva Mars.

Också i brf Luftskeppet finns funderingar på att investera i solceller. Där gjordes en satsning på att byta ut hela

systemet för vattenuppvärmning 2021.

– Det var innan elpriserna rusade iväg, och egentligen var det inte kostnaderna som var anledningen till investeringen utan att det gamla systemet helt enkelt fungerade dåligt. Men det var bra att vi gjorde det, annars hade kostnaderna blivit astronomiska när prishöjningarna kom, säger Richard Arvelius, ordförande i brf Luftskeppet.

De senaste åren har kostnaderna för energi formligen exploderat, samtidigt som många bostadsrättsföreningar kämpar med att få ekonomin att gå runt. Energibesparingar har därmed varit en punkt högt upp på listan för många. Vid Borätt forums styrelsekväll med tema energi gavs många tips.

– Många bostadsrättsföreningar är försiktiga och vågar inte riktigt dra igång större projekt. Ofta upplever styrelserna att de inte har tillräcklig kunskap, säger Hans Nordstrand, energirådgivare vid Stockholms Stad, en av föreläsarna under Borättkvällen. ■

Testa Premium PLUS gratis i tre månader!



Fri rådgivning inom ekonomi, juridik och teknik

Upptäck alla fördelar – prova på vårt helt unika medlemskap med obegränsad rådgivning inom ekonomi, juridik och teknik helt gratis i 3 månader! Säg upp innan provperiodens slut om du inte vill fortsätta. Ett medlemskap i Premium PLUS gäller årsvis.

Läs mer på [Borattforum.se/medlemskap-premium-plus](https://borattforum.se/medlemskap-premium-plus) eller skanna QR-koden. Erbjudandet gäller till den **27 februari**.

Info@borattforum.se - 08-520 252 02 - www.borattforum.se



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 grannsämjan.

Läs mer om Daloc Säkerhetsdörr på daloc.se

DALOC
Doors with purpose.



**Installerat
& Klart**



Byt till dörrar från Daloc i din BRF.

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

SECOR



Marie Lennartsson, Byggingenjörstjänster debatterade K3 tillsammans med Jan Danielsson, ekonomiansvarig i Brf Pyramidalmen och Thomas Lindman, Storholmen förvaltning. Cecilia Isberg var moderator. Du kan se debatten på borattforum.se.

Underhållsplanen är A och O när K3 införs

TEXT: CECILIA ISBERG FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Vid årsskiftet införs K3 – något som skapat oro och många frågor i bostadsrättstyselerna runt om i landet. Men vad innebär egentligen K3 för föreningarna mer än ett underskott på pappret?

– Arbetet är egentligen inte så komplicerat, men det kommer ha stor effekt i hur vi redovisar arbetet framöver med vår underhållsplan, konstaterar Jan Danielsson, kassör i brf Pyramidalmen.

Årsredovisningen för år 2026 måste lämnas in i K3 istället för som tidigare i K2, enligt beslut från Bokföringsnämnden och Boverket. I dag använder sig de flesta bostadsrättsföreningarna av K2.

– Tanken med K3 är att man skriver av komponenterna, exempelvis stambyten eller fasadrenoveringar, på deras faktiska livslängd, vilket ger ett mer rättvisande resultat, förklarar Thomas Lindman på Storholmen förvaltning.

En effekt av K3 blir därmed att det ställs högre krav på att föreningarna har en ordentlig underhållsplan.

– Vi är ju mitt i arbetet med konverteringen till K3, och känner att det hade varit bra om vi hade haft en bra underhållsplan redan innan. Nu har vi fått justera mycket, konstaterar Jan Danielsson.



"Det hade underlättat med en bra underhållsplan tidigare", säger Jan Danielsson i Pyramidalmen.



"Arbetet med underhållsplanen behövs ändå", säger Marie Lennartsson, Byggingenjörstjänster.

Marie Lennartsson på Byggingenjörstjänster lyfter fram just vikten av en bra underhållsplan i arbetet med K3:

– En underhållsplan ska ju inte bara vara en lista med checkpunkter, det ska ju också vara ett dokument som ger överblick, som är relevant för fastigheten och som dessutom är levande. Men det är ju så, det arbete man behöver göra med sin underhållsplan för att anpassa sig till K3, det behöver man göra ändå.

Något Jan Danielsson i Brf Pyramidalmen håller med om:

– Om vi inte hade fått K3 så hade vi

ändå fått göra det här jobbet så småningom. Nu är vi tvingade att göra det nu. Jag upplever att om man som förening har en ordentlig och genomtänkt underhållsplan så är övergången till K3 inte särskilt krånglig.

För Pyramidalmens del innebär konverteringen att föreningen kommer visa ett underskott i bokslutet nästa år. Så kommer det att bli för många föreningar, och även om bilden på sikt blir mer rättvisande av brf-Sverige på sikt så är vägen dit lång, menar Thomas Lindman:

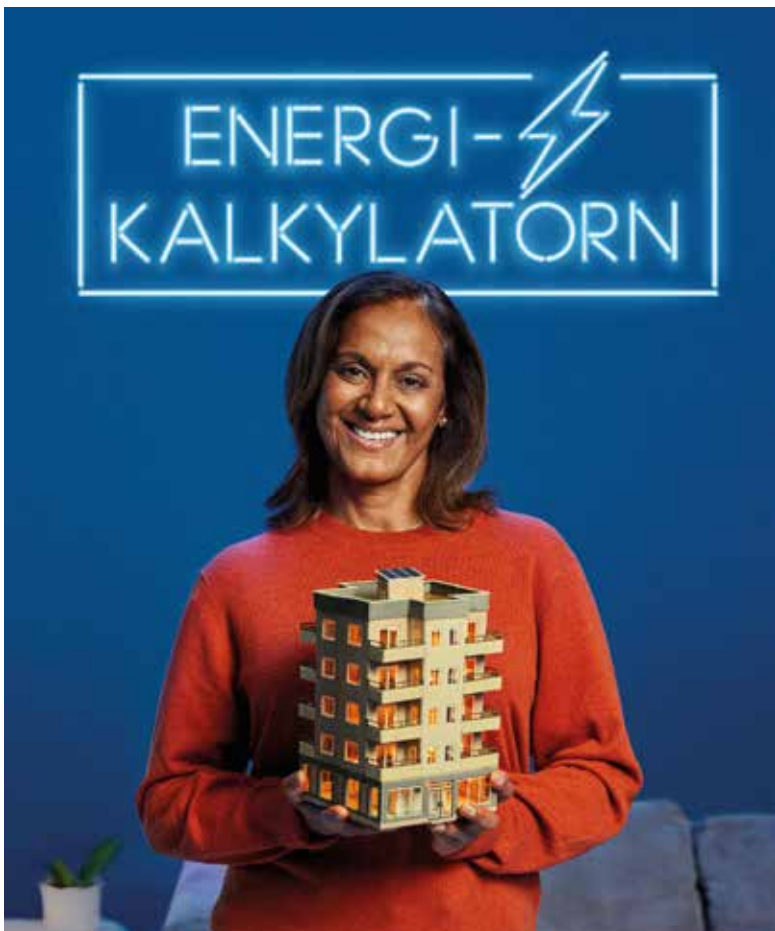
– Man har en avskrivningsskuld, och

redovisningsmässigt kan det se ganska knäppt ut en period. Du måste skriva av för mycket eftersom du inte satte igång med K3 när bostadsrättsföreningen startades. Under ett antal år nu så kommer man inte att kunna jämföra olika föreningar, och se vilken förening som går bra och vilken som går dåligt för man vet ju inte vilken avskrivningsskuld den här föreningen har haft, säger Lindman.

För många föreningar kan övergången till K3 också innebära höjda avgifter. Men: det behöver inte vara något dåligt, menar Thomas Lindman:

– Grundproblemet som varit i bostadsrättsvärlden länge är ju att du sätter för låga avgifter från början. Man tar inte hänsyn till det underhållsbehov som kommer att dyka upp, tänker inte på att slitaget på en byggnad är lika stort år ett som 30 år senare när en underhållsåtgärd behöver göras. De behöver ju egentligen betala hela vägen fram till åtgärden – för det är ju slitaget du betalar inte för själva åtgärden. ■

Fotnot: Se debatten om K3 på borattforum.se



Hej Brf! Hur mycket pengar kan ni spara på energi?

I Energikalkylatorn får du svar direkt. Skriv bara in namnet på din Brf. Ofta kan ni spara mer än du tror genom att optimera er energianvändning. Dessutom får ni ett jämnare och skönare inomhusklimat.



Se er besparing nu, på
riksbyggen.se/energikalkylatorn

Riksbyggen
Rum för hela livet

Klokt att ha en plan för våren redan nu

Snart är året slut och därmed dags för ett nytt verksamhetsår för bostadsrättsföreningen. Är du ordförande i föreningen är det hög tid att meddela medlemmarna om eventuell ändring av årsavgiften för 2026.

Som vi alla vet går en majoritet av bostadsrättsföreningarna med stora systematiska underskott. En snabb titt på nyckeltalet "Sparande" i årsredovisningen jämfört med sparbehovet enligt den tekniska underhållsplanen bekräftar bilden av ett för lågt sparande i de flesta föreningar.

Ett bra tillfälle att försöka minska dessa underskott är nu vid årsskiftet eftersom de flesta föreningar har kalenderår som verksamhetsår. Värdet av att ta fram en plan över hur detta gap kan stängas mellan föreningens sparande och föreningens sparbehov och kommunicera detta i samband med beskedet om en eventuell ändring av årsavgiften ska inte underskattas. Det underlättar argumentationen och förståelsen för en eventuell höjning. Sker höjningen vid årsskiftet blir effekten större än om man väntar till juli månad när halva året gått.

Det kan också vara klokt att se till att kommunicera budgeten för 2026 till föreningens medlemmar så att medlemmarna kan se var pengarna tar vägen. Det ökar förståelsen för styrelsens arbete och det kan förhoppningsvis också leda till att fler medlemmar engagerar sig i förvaltningen av föreningen.

Det kan också vara klokt att redan nu ha en plan över vad som behöver göras under våren inför ordinarie föreningsstämma. Valberedningen behöver kontaktas så att arbetet med att hitta eventuella ersättare till styrelseledamöter och andra förtroendeposter sätter i gång i god tid innan stämman. Kontakt med revisorer och förvaltare för att lägga upp en plan över hur man ska lägga upp arbete med årsredovisningen är också bra.

Kort sagt, det finns en hel del att göra och för att minimera risken för misstag och onödigt mycket arbete så är det klokt att vara ute i god tid.

Vid årsskiftet måste alla bostadsrättsföreningar gå över till K3. Effekten blir i de flesta fall att avskrivningarna enligt resultaträkningen ökar till belopp mer förenliga med verkligheten. Anpassas inte årsavgifterna kommer underskotten öka ytterligare i många föreningar. Och som vi alla vet leder bara de ökade underskotten till högre framtida upplåningsbehov. Underskotten ska också enligt lag kommenteras i förvaltningsberättelsen något som det slarvas med och som på senare tid diskuterats allt oftare bland revisorer.

Tanken med den lagen är att tvinga bostadsrättsföreningar att upplysa medlemmar och potentiella köpare om varför man går med underskott, vad föreningen tänker göra åt saken och inte minst förklara konsekvenserna med underskotten och hur de ska tas igen i framtiden.

Att gå med underskott år in och år ut kommer att bli allt svårare och allt oftare påverka priset negativt på föreningens bostadsrätter. ■



ARTURO ARQUES
Swedbank och Sparbankernas
privatekonom

**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.

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

ecoclime

ecoclime.se



Såg över avtalen – sparar 30 000 årligen

TEXT & FOTO: CECILIA ISBERG

Gamla avtal kan kosta föreningen tusentals kronor extra varje år. Bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 i Johanneshov sparar 30 000 kronor bara i år genom att avtalen setts över.

– Jag tror många små föreningar har samma problematik. Många byts ut i styrelserna och de som kommer in tar för givet att allt är uppdaterat och flyter på, säger Lorenzo Gaggiotti, kassör i Adjunkten 6.

Lorenzo Gaggiotti har suttit i föreningens styrelse ända sedan han köpte bostadsrätten och flyttade in 2017. Men han har egentligen aldrig reflekterat över de olika avtalen som löpt på. Inte förrän han i årsredovisningen snubblade över kostnaden för förvaltningen av föreningens ekonomi.

– Det visade sig att vi hade en årlig

kostnad på 54 000 kronor. Det lät väldigt dyrt. Jag driver eget företag med både webb försäljning, affärer utomlands och liknande och att köpa in de ekonomiska tjänsterna för det kostar mig runt 20 000 kronor om året. Så jag började undersöka föreningens gamla avtal, berättar Lorenzo.

Det visade sig att bostadsrättsförening-

ens avtal var ingånget 2010, och sedan hade det bara rullat på. Det hade aldrig omförhandlats utan bara räknats upp med index varje år – tills kostnaden låg långt över marknadsvärdet för tjänsten.

– Jag kollade runt lite vad ekonomisk förvaltning av vår bostadsrätt skulle kosta, och andra bolag gav offerter på mellan 28 000 kronor och 31 000 kronor. När jag kontaktade vårt förvaltningsbolag och påpekade detta så sa de att vårt gamla avtal blivit så dyrt som en följd av uppräknningen med KPI, och sedan erbjöds vi ett avtal för 25 000 kronor årligen plus moms. Alltså en halvering av vår tidigare kostnad, säger Lorenzo.

När han tittat tillbaka i årsredovisningarna så insåg han att föreningen alltså lagt 120 000 kronor i extrakostnader för ett gammalt avtal. Som en följd av detta började han gå igenom resten av avtalen som Adjunkten har.



Lorenzo Gaggiotti började se över gamla avtal i den lilla bostadsrättsföreningen Adjunkten 6 i Johanneshov, och upptäckte att föreningen betalade alldeles för mycket i förhållande till marknadsvärdet.

” Jag tror många små föreningar har samma problem”

nar man in att också bankerna kontaktats och lånen omförhandlats så handlar det om ännu mer pengar.

Adjunkten 6 i Johanneshov är en liten bostadsrättsförening, totalt finns det 13 lägenheter i föreningen. Varje sparad krona är viktig, och en besparing på närmare 30 000 kronor om året innebär en betydande summa för en förening med en omsättning på strax under 700 000 kronor.

Men problemet är just att ha den där kollen. Många styrelser har ganska hög omsättning på ledamöter eller svårt att locka medlemmar till styrelsearbete, och de nya som kommer in i styrelsen tar gärna för givet att allting är uppdaterat och flyter på.

– Det gäller också att ha lite kunskap,

att sätta sig in i frågor och att skaffa lite koll på föreningens historik, konstaterar Lorenzo Gaggiotti.

Många bostadsrättsföreningar kämpar med att få ekonomin att gå runt i dag, Adjunkten 6 är inget undantag.

– De tusenlappar som föreningen sparar varje månad genom att se över gamla avtal är pengar som vi till exempel skulle kunna lägga på att amortera lånen och därigenom få ned kostnaderna för dem. Jag rekommenderar andra små bostadsrättsföreningar att också se över sina avtal. Man tror ju att alla är snälla, att man inte blir lurad av någon, men det gäller verkligen att vara på tårna och se till att man inte bara låter saker och ting rulla på, då får man betala för mycket, säger Lorenzo. ■

– Vårt avtal för kabel-tv låg också högt, och att förhandla om det gav ungefär 4000 kronor om året i besparing. Vi hade även ett gammalt tv-avtal som vi inte ens visste vad det handlade om... grejen är att gamla avtal kan bli väldigt dyra om man inte håller koll på dem, säger Lorenzo.

Sophantering är en annan sak som setts över. I takt med att hushållsavfallet källsorteras mer har behovet av sopkärl minskat – men i sophuset på gården finns det fortfarande fyra stora kärl som töms vid varje sophämtning.

– Vi behöver inte fyra kärl längre, det räcker med ett. Att justera vårt sophämtningsavtal har också inneburit en besparing på cirka en tusenlapp varje år, säger Lorenzo.

Sammanräknat har genomgången av avtalen inneburit att kostnaderna årligen minskat med cirka 30 000 kronor. Räk-



Lorenzo Gaggiotti vill tipsa andra bostadsrättsföreningar om att hålla koll på avtalen – det kan innebära besparingar på många tusenlappar varje år.

Det här innebär K3 för styrelsen i din förening

Den obligatoriska övergången till K3 nästa år innebär en del arbete för de bostadsrättsföreningar som fram till nu använt sig av K2. Men vad innebär egentligen det nya regelverket för bostadsrättsföreningarnas styrelser i praktiken?

Från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2026 blir övergången till K3 regelverket obligatorisk för samtliga bostadsrättsföreningar enligt beslut från Bokföringsnämnden.

Vad innebär K3-redovisning i praktiken?

Många föreningar har hittills använt regelverket K2, vilket är ett förenklat regelverk med mindre detaljerade krav. Under K2 redovisas hela byggnaden som en tillgång och skrivs av över en längre tid, och större underhåll som inte är standardhöjande kostnadsförs direkt. Med K3 däremot krävs bland annat:

- Komponentindelning – byggnaden delas upp i komponenter (tak, fasad, stammar, fönster etc.) med egna nyttjandeperioder.
- Aktivering av investeringar – underhåll kan skrivas av på s in nyttjandeperiod, vilket ger ett jämnare resultat.

Hur påverkar K3 övergången föreningen?

Övergången till K3 kan innebära att avskrivningarna blir högre än vad många föreningar är vana vid. Detta beror på att komponenter ofta har kortare nyttjandetider jämfört med när hela byggnaden skrivs av på exempelvis 100 år enligt K2. Konsekvensen kan bli att föreningen visar ett sämre resultat – även om kassaflödet i praktiken är oförändrat.

Styrelsens roll – vad behöver ni göra nu?

Som styrelse har ni ett ansvar för att föreningens ekonomiska förvaltning och redovisning är korrekt – och att medlemmarna får tydlig information om föreningens ekonomi.

Inför övergången till K3 finns några viktiga punkter som bör prioriteras:

1. Uppdaterad underhållsplan

Se till att föreningen har en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig över minst 50 år. Om planen inte redan finns är det viktigt att styrelsen redan nu kontaktar den tekniska

förvaltaren för att ta fram en komplett plan. Den uppdaterade underhållsplanen är grundläggande för komponentindelningen och bör innehålla uppskattningar av livslängd och kostnader för framtida åtgärder.

2. Komponentindelning

När underhållsplanen är färdig är nästa steg att skapa föreningens nya anläggningsregister. Det är i detta steg viktigt att involvera både den ekonomiska förvaltaren och revisorn, som kan granska underhållsplanen och bistå i arbetet med att fastställa komponenterna. Varje del av fastigheten – från tak och fasad till installationer – ska få sin egen livslängd och avskrivningstid, vilket ligger till grund för korrekt K3-redovisning.

Omställningen till K3 för föreningar från och med räkenskapsåret 2026 innebär mer realistiska avskrivningar, tydligare planering av underhåll och ett anläggningsregister som speglar verkligheten bättre. När alla bostadsrättsföreningar följer samma regelverk blir det även enklare att jämföra föreningars ekonomi vilket gynnar både medlemmar, banker och spekulanter. För styrelsen handlar att börja förbereda redan nu – ju tidigare arbetet påbörjas, desto smidigare blir övergången. ■



NELLIE LASER

Bostadsrättsekonom
Borätt forum Ekonomi



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

Saker att fundera över inför en entreprenad

Föreningen ska upphandla en entreprenad, kanske rusta upp fasader och fönster? Entreprenadform och ersättningsform är ett par aspekter att ha funderat kring innan upphandlingen drar i gång.

Inom entreprenadrättens värld finns det huvudsakligen två olika standardavtal som är aktuella när det är dags för en beställare att teckna avtal med entreprenörer. Standardavtalen heter AB 04 och ABT 06.

AB 04 tillämpas när det är fråga om en utförandeentreprenad. Vid utförandeentreprenaden är det beställaren som tillhandahåller projekteringen, det vill säga det underlag som entreprenören utför arbetet utefter. Det vanligaste är att projekteringen utförs av en konsult med fackkunskap inom det specifika området.

Vad finns det för fördelar med en utförandeentreprenad? Till skillnad från totalentreprenaden får beställaren mer ingående bestämma material och metod i utförandeentreprenaden. Med detta följer också ett större ansvar för beställaren. Den alltid så viktiga regeln i AB 04 / ABT 06 kap. 1 § 6 om ansvaret för tillhandahållna uppgifter innebär att den part som tillhandahåller en uppgift står för riktigheten av densamma. Saknas ett mått som leder till tilläggssarbete? Ja, då är det beställaren som står denna kostnad. Detta helt oberoende av om entreprenören granskat och godkänt exempelvis en ritning på ett fönster.

Vid en totalentreprenad med ABT 06 avtalad är det i stället entreprenören som genomför både projektering och arbeten. I detta fall räcker det i princip att redogöra för vad det är föreningen önskar få gjort, exempelvis renovera fasader och fönster med en beskrivning av önskat resultat. En fördel är att föreningen i större utsträckning kan lita sig tillbaka och i bästa fall kan förlita sig på att entreprenören utför ett fackmässigt arbete. Nu är det upp till entreprenören att avgöra material- och metodval där dessa inte särskilt angivits av beställaren. Det kan ju vara tidseffektivt för en bostadsförening där medlemmarna ofta har annan huvudsaklig sysselsättning än entreprenadarbetena som utförs på föreningens fastighet.

Nu kanske föreningen har beslutat sig för om utförandeentreprenad eller totalentreprenaden bäst möter föreningens behov. Hur ska nu dessa arbeten ersättas? Vid entreprenader är det

framför allt fast ersättning och ersättning på löpande räkning som avtalas. Vilken är då bäst? Som alltid finns för- och nackdelar.

Vid fast ersättning kan föreningen med relativt stor säkerhet veta vad arbetena kommer att kosta. Kanske tillkommer tilläggs- och ändringsarbeten men i övrigt är ersättningen på förhand bestämd. Vid löpande räkning betalar beställaren för det arbete som utförs baserat på bland annat hur mycket tid och material som behövs. Entreprenören kan ofta uppskatta vad det kan komma att kosta men kostnaden kan i slutändan bli både större och eller mindre än vad beställare och entreprenör tänkt sig. Kanske ökar priset på fönster? Ja, då händer detsamma med ersättningen till entreprenören. Gick fasadarbetena snabbare än tänkt? Då blir det billigare för beställaren.

Att välja entreprenad- och ersättningsform är inte helt lätt. Det viktigaste är dock att man funderat och valt innan avtal ingås. Behöver er föreningen hjälp när det är dags att fatta dessa beslut eller kanske entreprenadrättslig rådgivning i övrigt är ni välkomna att kontakta någon av oss på Advokatfirman Pedersen. ■

ANNA ÖSTER
Biträdande jurist
Advokatfirman Pedersen AB





SKRÄDDARSYDDA DÖRRAR, FÖNSTER OCH PORTAR TILL ER BOSTADSRÄTTSFÖRENING

DOFAB är ett familjärt företag som sedan 2004 erbjuder skräddarsydda fönster, dörrar och portar efter dina mått och önskemål.

Vi tycker om lite för högt, lite för lågt, udda mått och runda former. Vi tror på massiva, underhållsbara produkter som ska hålla i generationer. Vi arbetar dagligen med många av de frågor som bostadsrättsföreningar brottas med. Vi utvärderar vilka fönster, dörrar och portar som kan behållas och renoveras och vilka som bör och kan bytas till nya. Vårt arbete är att förenkla för dig och ge dig en professionell och erfaren bedömning och rådgivning. Vi gör alltid kostnadsfria förslag.

DOFAB består av ett sammansatt team som går till vägs ände för att hitta lösningar som möter alla önskemål. Vi utgår från er som bostadsrättsförening och från er fastighet. Alla projekt har olika utgångspunkter men samma mål - en investering som står sig i generationer, lösningar som ökar fastighetens värde och förbättrar de boendes vardag. Fönster och dörrar ska byggas för hållbarhet och de ska levereras med service. Så ska det vara. Ni är vår kund. Vi är er leverantör - innan, under och efter leveransen.

Varmt välkommen till DOFAB!



DOFAB 
DÖRRAR FÖNSTER PORTAR

MALMÖ Showroom Agnesfridsvägen 125, Malmö. tel 040-230 270
GÖTEBORG Showroom Barlastgatan 2, Göteborg. tel 031-230 270
STOCKHOLM Showroom Brännkyrkagatan 82, Stockholm. tel 08-230 270
WEB www.dofab.se info@dofab.se @dofab_se

Inomhustemperatur: hur kallt får det vara?

Nu har vi kommit in i den kallare perioden av året och många upplever att det är kallt i lägenheten. Som fastighetsägare har föreningen ett ansvar enligt miljöbalken att förebygga brister i inomhusmiljön som kan innebära en olägenhet för människors hälsa. Det innebär bland annat att temperaturen i lägenheterna ska vara både hälsosam och trivsamt. Men vad klassas som hälsosam inomhustemperatur?

Folkhälsomyndighetens råd, ett stöd för föreningen

I folkhälsomyndighetens allmänna råd om inomhustemperatur ges rekommendationer som utgår från miljöbalken. Råden fungerar som stöd för bland annat fastighetsägare och kan användas av föreningen för att säkerställa att kraven i miljöbalken uppfylls. De omfattar både låga och höga inomhustemperaturer samt problem med drag.

Det finns även särskilda riktlinjer för vissa typer av boenden, exempelvis äldreboenden, bostäder med särskild service, hem för vård eller boende samt för lokaler som bedriver exempelvis förskoleverksamhet.

När medlemmar klagar på temperaturen, så bör styrelsen agera

Vid klagomål på inomhustemperaturen under vinterhalvåret bör styrelsen först kontrollera om det beror på tillfälliga störningar i värmesystemet. Därefter bör en korrekt mätning av inomhustemperaturen genomföras. Mätning bör ske cirka en meter ovanför golvet och minst en meter in från yttervägg eller fönster.

Om mätningen visar att temperaturen ligger under rekommenderade nivåer bör styrelsen utreda om värmesystemen fungerar som de ska och vidta åtgärder för att säkerställa att lägenheterna håller en hälsosam temperatur. Om osäkerhet råder kring mätning eller teknisk kontroll kan föreningens tekniska förvaltare bistå

med rådgivning, felsökning och föreslå åtgärder.

Lägsta acceptabla inomhustemperatur

Upplevelsen av temperatur varierar mellan individer. Det som känns kallt för en person kan vara behagligt för en annan. I början av den kalla perioden kan det dröja innan värmesystemet är helt igång, och mindre variationer kan därför förekomma.

Om inomhustemperaturen däremot är låg under flera dagar i sträck bör medlemmarna kontakta styrelsen. Generellt bör inomhustemperaturen inte understiga +18 °C, eftersom längre perioder med lägre temperaturer kan utgöra en risk för hälsan.

Juridiska och praktiska konsekvenser av felaktig inomhustemperatur

En vanlig skrivelse i föreningens stadgar är att föreningen är ansvarig för värmesystemet om det tjänar fler

än en lägenhet. Styrelsen ansvarar för att inomhustemperaturen i lägenheterna är hälsosam och skäligen.

Om temperaturen blir för låg eller för hög kan detta få juridiska och praktiska konsekvenser. Enligt bostadsrättslagen ska lägenheten kunna användas på ett sätt som är skäligt, vilket innebär att föreningen kan bli skyldig att vidta åtgärder om uppvärmningen brister.

Dessutom omfattas föreningen av miljöbalkens krav på en god inomhusmiljö. Temperaturer som avviker från vad som anses hälsosamt kan ses som en olägenhet för människors hälsa.

Praktiskt kan för låg temperatur leda till fuktskador, mögel och frostsador. För hög temperatur kan däremot orsaka onödig energiförbrukning och slitage på värmesystemet. Styrelsen behöver därför säkerställa att uppvärmningen fungerar och att lägenheterna håller en acceptabel temperatur, både för medlemmarnas trivsel och för att uppfylla lagkrav. ■

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



Ert boende, vår hemmaplan.

På riktigt.

Är det något vi kan så är det att ge riktigt bra rådgivning till bostadsrättsföreningar. Hos oss får ni tillgång till dedikerade specialister som är redo att hjälpa er med alla frågor och utmaningar som kan uppstå i förvaltningen.

Vi tittar på föreningen ur ett ekonomiskt perspektiv, guidar er till rätt finansieringslösningar och har även attraktiva erbjudanden till föreningens medlemmar. Välkommen att prata med någon av våra specialister.

Önska en bråkig styrelse

Jeffrey Sonnenfeld är en av världens främsta forskare om hur man lyckas med en styrelse som levererar. Till vardags är han vice rektor för Yale School of Management. Hans nyss publicerade forskningsöversikt avser i huvudsak börsnoterade företag där studierna kunnat mäta hur ändrade styrelseformer sedan speglas i hur det går för företagen.

Flera studier finner ganska väsentliga effekter av vilka som väljs till företagets styrelser och hur styrelser är organiserade på hur företagen värderas på börsen och även hur företagen sedan växer och tjänar vinst.

Många insikter torde också gälla bostadsrättsföreningar. Några är närmast självklara, som att det är bra om styrelseledamöter har personlig vinning av god verksamhet. Så är det ju för bostadsrättsföreningar så länge styrelsen består av boende som inte är jäviga med sidointressen. Gedigen och varierad kunskap bör vara representerad i styrelsen. Viktig är även en kultur där alla förväntas ta ansvar, dela på arbetsuppgifter och inte bara längta efter kaffeпаusen. Ett roligt knep enligt Sonnenfeld är att hindra styrelseledamöter från att fastna i sina roller. Till exempel genom att be någon som ofta håller med andra att vara djävulens advokat, eller någon som undviker redovisning att särskilt granska balansrapporten.

Sedan kommer det knepiga. En styrelse fungerar naturligtvis bättre om ledamöterna litat på varandra. En ordförande som skickar ut beslutspunkter i sista minuten i förhoppning om att de skall segla igenom lättare litat inte på sin styrelse, och förtjänar inte tillit från dessa. Men det också upp till ledamöterna att kräva att viktig information delges i god tid.

Problemet är att när konflikter väl pyr så är tilliten svår att upprätta. Då händer det lätt att valberedningen letar efter "lagspelare" som inte bråkar. I en bostadsrättsförening kan många dessutom vilja värna om goda grannrelationer. I slutändan riskerar detta styrelser som kan landa väldigt fel till följd av grupptänk.

Studier visar att de mest framgångsrika företag har ovanligt "bråkiga" styrelser med ledamöter som ser ifrågasättande som sin plikt och inte väjer för kontroversiella ämnen. En hälsosamma skepticism är väsensskild från att bråka för bråkandets skull. En ordförande, ledamöter och fullmäktiga måste kunna

skilja på mothugg och brist på lojalitet. Denna förmåga kan inte tvingas fram av något regelverk. Några är trygga nog för att uppmuntra nyttiga åsiktsskillnader. Andra kanske måste träna på att locka fram fruktbar oenighet.

En del styrelser slipar på sina arbetsformer genom utvärderingar av styrelsers arbete. Den behöver inte vara formell eller göras av anlitade konsulter. Ofta kan den genomföras smidigt av några ledamöter som bildar en kommitté ungefär som en valberedning.

Allt detta kommer som sagt ur forskningen om effektiva styrelser i börsbolag. För bostadsrättsföreningar tillkommer en önskan om att det gemensamma ansvaret sträcker sig till alla medlemmar. Utan engagerade och kunniga medlemmar tar styrelsen lätt på sig alla arbetsuppgifter och förväntas göra det av kravställande medlemmar. I stället måste styrelsen forma en kultur där många saker delegeras till kommittéer av medlemmar som är med och ta ansvar.

Det kan också vara värdefullt att försöka rotera styrelsemedlemmar och även få in sådana som inte varit så engagerade eller inte har den bästa kompetensen. Balansgången blir då extra viktig att sammansättningen av styrelsen i sin helhet blir kompetent. Men det bygger kunskap och engagemang bland medlemmarna. ■



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! SBAB! SBAB!

Ge föreningen en julklapp i sommar!

2,25%

6 månader

Spara er kassa med schysst ränta på vårt trygga placeringskonto. Öppna smidigt på sbab.se/brf

Insättningsgaranti gäller*

*Placeringskontot omfattas av den statliga insättningsgarantin enligt beslut av Riksgälden. Insättningsgarantin innebär att om SBAB försätts i konkurs eller om Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in, garanteras varje kund ersättning för sin sammanlagda behållning i SBAB med ett belopp om högst 1 050 000 kronor. Utöver detta belopp kan kunden få ersättning för insättningar från vissa särskilt angivna händelser till exempel försäkringsersättning samt ersättning för skada till följd av brott, felaktig dom eller fel eller försummelse vid myndighetsutövning, med högst 5 miljoner kronor. Ersättningen betalas ut av den myndighet som hanterar garantin inom sju arbetsdagar från den dag SBAB försätts i konkurs eller från Finansinspektionens beslut enligt ovan. Garantimyndigheten har rätt att i vissa fall skjuta upp utbetalningen. Följande kontohavare kan inte få ersättning enligt garantin: En bank, ett kreditmarknadsföretag, ett värdepappersbolag, ett försäkringsföretag, ett återförsäkringsföretag, en understödsförening, ett finansiellt institut enligt lag (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, en värdepappersfond eller en alternativ investeringsfond, en pensionsfond, en region, en kommun eller en statlig myndighet. För ytterligare information, se www.riksgalden.se/sv/insattningsgarantin/. Annonsen gäller placeringskonto med 6 månaders bindningstid. Ränta per den 11/11/2025. Kontoansökan är möjlig för aktiebolag, kommanditbolag, handelsbolag och föreningar med svenskt organisationsnummer.

Styrelsens ansvar vid störningar

Störningar i en bostadsrättsförening är en utmaning som de flesta styrelser förr eller senare ställs inför. Det kan röra sig om högljudda grannar, cigarettök som sprider sig vid rökning på balkong eller återkommande konflikter mellan boende. Men hur långt sträcker sig egentligen styrelsens ansvar att agera och vilka konsekvenser kan det få om man inte gör tillräckligt?

När styrelsen får kännedom om en misstänkt störning har den en tydlig skyldighet att agera. Enligt bostadsrättslagen ska föreningen vidta åtgärder om en bostadsrättsinnehavare orsakar störningar som inte skäligen bör tålas av de andra boende. Detta innebär att styrelsen måste göra efterforskningar och dokumentera klagomål, tala med berörda parter och eventuella vittnen samt vid behov anlita exempelvis en störningsjour. Det är också viktigt att följa upp ärendet tills problemet är löst. Att inte agera alls, eller att hänvisa den klagande till att själv lösa problemet, kan betraktas som en försummelse av styrelsens uppdrag mot bakgrund av att det är styrelsens ansvar att säkerställa att boendemiljön är trygg och trivsamt för alla medlemmar.

Om styrelsen inte uppfyller sina skyldigheter kan det få ekonomiska konsekvenser. Enligt bostadsrättslagen kan föreningen bli skadeståndsskyldig om en medlem lider skada på grund av att styrelsen inte agerat tillräckligt. Exempelvis kan en medlem som under lång tid tvingas stå ut med nattliga störningar, utan att styrelsen ingriper trots upprepade anmälningar, ha rätt till ersättning för försämrad boendekomfort eller andra kostnader. NJA 2004 s 830

I vissa fall kan även enskilda styrelseledamöter bli personligt ansvariga om de grovt åsidosätter sina plikter. Detta framgår av rättspraxis där Högsta domstolen har betonat att styrelseledamöter har en vårdnadsplikt gentemot föreningen och är skyldiga att agera i föreningens intresse. NJA 2013 s 117

Utöver skadestånd kan en boende även ha rätt till nedsättning av månadsavgiften. Om störningarna är så omfattande att nyttjandet av lägenheten försämras väsentligt och föreningen inte agerar tillräckligt, kan den drabbade kräva att avgiften sänks för den tid störningar pågått. Detta synsätt har stöd i rättspraxis och bygger på samma principer som gäller för hyresrätter; den som inte kan nyttja sin bostad fullt ut ska inte heller behöva betala fullt. RH 2014:1

För att skydda både föreningen och de boende är det avgörande att styrelsen:

- Tar alla störningsanmälningar på allvar
- Dokumenterar varje steg i hanteringen
- Ger tydliga skriftliga tillsägelser
- Följer upp att problemen verkligen upphör

Vid allvarliga eller upprepade störningar bör styrelsen snabbt överväga formella åtgärder, såsom att utfärda en varning eller i sista hand säga upp bostadsrättsinnehavaren. Enligt bostadsrättslagen kan nyttjanderätten förverkas om störningarna är särskilt allvarliga eller om rättelse inte sker efter tillsägelse. Det är dock viktigt att styrelsen följer de formella krav som lagen ställer, exempelvis att underrätta socialnämnden vid störningar i bostadslägenheter, för att undvika att en uppsägning ogiltigförklaras.

Styrelsens ansvar handlar inte bara om att reagera, utan om att agera på ett sätt som kan visas i efterhand. En väl dokumenterad process är den bästa försäkringen om någon senare ifrågasätter vad som gjorts. Att ignorera störningar eller agera halvhjärtat kan bli dyrt, både monetärt och genom förlorat förtroende bland medlemmarna. En styrelse som agerar snabbt, tydligt och korrekt visar däremot att den tar sitt uppdrag på allvar och stärker både tryggheten och tilliten i föreningen. ■




MARZENA LIDSTRÖM

Advokat

Engström & Hellman Advokatbyrå AB

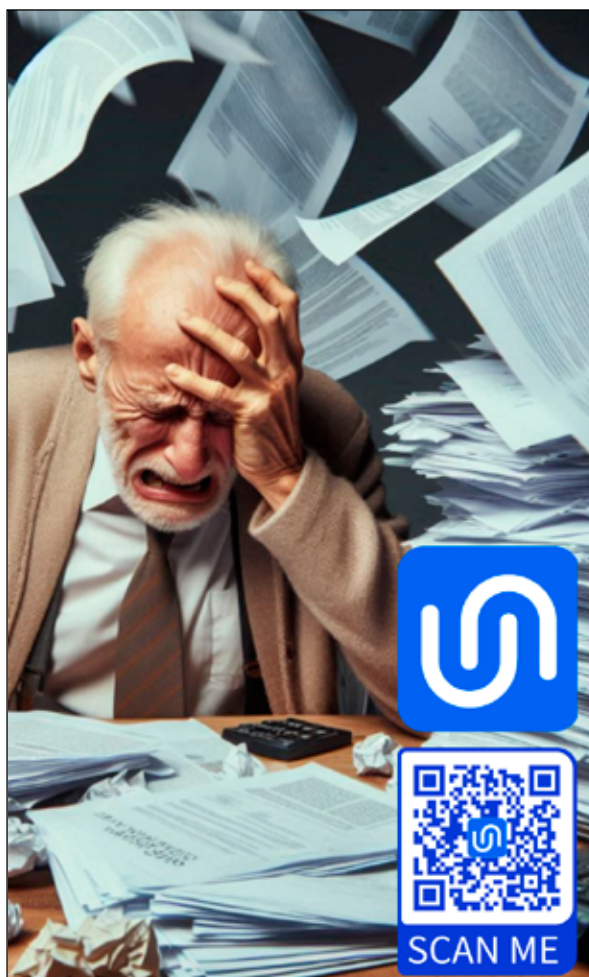


 Köp räcken direkt i vår webbshop!

Snabbmonterade räcken i sektioner

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

welandaluminium.se



Förenkla Styrelsearbetet med SimpleSign – Din Digitala Partner för Smidig Avtalshantering

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

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

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

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

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



SCAN ME



Maja har utvecklat metod mot vägglöss

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

I åtta veckor tvingades Maja Åstrand sova som levande lockbete till vägglössen i sin studentlägenhet.

Upplevelsen fick henne att utveckla ett nytt sätt att bekämpa vägglöss.

– Ingen ska behöva gå igenom det jag gick igenom, säger Maja som tillsammans med en studentkamrat från KTH utvecklat vägglösbekämparen Simulair.

Varje år kostar sanering av vägglöss miljontals kronor för fastighetsbolagen. I Sverige upptäcks mellan 30 000 och 40 000 fall av vägglöss varje år – och då är vi ändå förskonade i vårt land.

– I exempelvis England och Frankrike är problemen mycket större. Vägglöss finns i hela världen. Hotell, där folk flyttar in och ut hela tiden är till exempel väldigt utsatta, säger Maja, och fortsätter:

– Vägglöss handlar ju inte alls om man har välstädat eller inte, det är ren otur om man drabbas. Sedan är fastigheter där man flyttar eller reser ofta mer utsatta, liksom om det är trångbott.

Problemet med vägglöss har funnits i alla tider. En period var skadedjuret mer



Jag mådde fruktansvärt dåligt de här veckorna. Det var verkligen hemskt"

eller mindre utrotat, men efter att DDT och andra starka bekämpningsmedel förbjöds har vägglössen ökat igen. Den största anledningen till ökningen är dock att vi reser mera.

Maja Åstrand fick vägglöss i sin studentlägenhet 2020.

– Gissningsvis hade jag haft det ganska lång tid, men inte reflekterat så mycket över det. Jag fick lite bett, men trodde det kom från hunden. Fast sedan var jag bortrest en hel månad, och när jag kom hem till lägenheten så var ju alla vägglössen hungriga samtidigt, berättar Maja Åstrand.

Efter att Maja blivit biten överallt när hon sov så kontaktade hon ett skadedjursbekämpningsföretag, som lade ut kiselguru i lägenheten. Maja trodde därmed att problemet skulle vara löst, och att hon skulle kunna bo någon annanstans under tiden lägenheten sanerades.

– Men nej då, jag var tvungen att sova där. Jag behövde vara ett mänskligt lockbete för att vägglössen skulle komma fram, berättar Maja.

När vägglössen blir hungriga så är det nämligen värmen från kroppen och utandningsluften som lockar dem, och får dem att röra sig mot sängen och den

sträng med kisel som lagts ut. Och då inte alla lössen blir hungriga samtidigt räcker det inte med en natt eller ens en vecka – Maja fick veta att en sanering tar mellan 8 och 12 veckor, och hela tiden var hon tvungen att sova där.

– Jag låg med strumpbyxor, vantar och allt jag kunde ta på mig för att täcka kroppen, men jag kände ändå hur de kröp på mig. Jag läste på jättemycket om vägglöss också, för mig var det ett sätt att försöka ta kontroll på situationen, att lära känna min fiende. Jag provade allt som fanns på marknaden för att bekämpa vägglössen, men ingenting fungerade, säger Maja.

Hon ryser till i kroppen och fortsätter:

– Jag mådde fruktansvärt dåligt de här veckorna. Det var verkligen hemskt.

Maja Åstrand studerade dock på KTH.

Och när klassen något år senare fick i uppdrag att försöka hitta en mekanisk eller teknisk lösning på ett samhällsproblem så var uppgiften given för Maja:

– Jag ville hitta något som fungerade mot vägglöss.

Maja fick med sig studiekamraten Simon Lilja i projektet och tillsammans jobbade de för att skapa en maskin som

kan ersätta det mänskliga lockbetet. Maskinen alstrar både värme och koldioxid (som ju finns i utandningsluften). Och efter att de fått fram en prototyp så kom de också i kontakt med olika forskare som de jobbat tillsammans med.

Men det ni gjort låter ju egentligen ganska logiskt. Hur kommer det sig att ingen kommit på det tidigare, vägglöss har ju funnits i många år?

– Det har vi inte heller fattat riktigt.

I början så kollade vi verkligen runt för vi tänkte att det måste ju ha gjorts tidigare. Men det är som att man tänkt lite för kort när man gjort försök tidigare. Sedan har ju det här inte startats som en marknadsgrej från början, det var ett sidoprojekt för oss i skolan och vi hade inget krav på oss att det snabbt skulle bli lönsamt. Vi har kunnat testa oss fram, utveckla allt eftersom... helt enkelt börjat i en annan ände.

Bolaget startades i slutet av 2023 efter att maskinen hade testats i ett pilotprojekt och visat sig vara effektiv. Efter tre veckor var vägglössen i fastigheten borta.

Och sedan dess har det snurrat på rejält för bolaget Simulair. De har hittat finansierare som gått in med pengar i bolaget, Maja och Simon har fått sällskap av ytterligare tre anställda, och efterfrågan är stor. I nuläget hyrs vägglöss-maskinerna ut till de fastighetsägare som behöver hjälp under behandlingsperioden.

Inledningsvis har Simulair jobbat mest mot fastighetsbolag och hotell. Ambitionen är dock att utöka marknaden framåt – inte minst mot bostadsrättsföreningar.

– Det är en intressant marknad. Hittills har vi inte riktigt möjligheten, men nästa år kommer vi förhoppningsvis kunna börja massproducera och då ska vi kunna leverera till alla som vill ha, säger Maja Åstrand. ■



Kapa topparna

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Senast den 1 januari 2027 ska alla elnätsföretag ha infört en ny prismodell som inkluderar en effektavgift. Den nya prismodellen innebär att elnätskostnaden kan bli lägre om du sprider ut eller flyttar din elanvändning och högre om du använder mycket el samtidigt. Flera elnätsföretag har redan infört effektavgifter och andra är på god väg. Då gäller det att kapa topparna i elförbrukningen, annars kan det bli rejält dyrt.

Gustav Janeling arbetar hos Energimarknadsinspektionen som har ålagt alla elnätsleverantörer att börja med effektavgifter senast den första januari 2027. På frågan om syftet med avgifterna menar han att grundtanken är att möta den ökade elektrifieringen på så effektivt sätt som möjligt.

– Prognoserna tyder på att vi kommer att använda mycket mer el i framtiden.

Samtidigt får vi rapporter om att det finns kapacitetsutmaningar i flera nät, berättar han.

Han menar att ett sätt att hantera den ökade efterfrågan på överföring är att bygga ut det befintliga nätet, men det är både dyrt och tar väldigt lång tid. För att undvika onödiga investeringar i nätet, kan vi försöka använda det befintliga nätet mer effektivt. Näten är dimensioneras

för att hantera de toppar som uppstår när många användare belastar nätet samtidigt. Exempelvis morgon och kväll.

Kan man minska topparna och jämna ut uttaget av effekt har man möjlighet att distribuera mer el i det befintliga systemet.

– Speciellt viktigt blir detta när vi börjar använda produkter som drar mycket el, till exempel elbilsladdning, menar han. Laddar alla samtidigt får man en väldigt hög topp. I stället gäller det att flytta och sprida ut belastningen till tidpunkter på dygnet när nätet inte är lika högt belastat. Då har man ju sparat effektutrymme och fler användare får plats i nätet.

Kapade toppar ger elnätsbolagen möjlighet att fokusera på att bygga ut näten där det verkligen behövs.

Energimarknadsinspektionen har satt ramarna för hur Sveriges alla elnätsbolag ska utforma sina elnätsavgifter. Men försättningsarna är väldigt olika eftersom

” Om man inte tar hänsyn till effektavgifterna när man mäter och debiterar finns en risk att föreningen drabbas av onödigt höga elnätskostnader”

giften skiljer sig mellan de olika elnätbolagen. Olika tider för olika taxor, antal toppar med mera.

– **Därför ska man som kund** först av allt sätta sig in i hur elnätbolagets sätt att ta betalt, menar Gustav Janeling. Hur ser min effektavgift ut? Hur den är utformad och vad bygger den på? Hur kommunicerar och fördelar vi elnätskostnaderna så att de boende tillsammans kan bidra till en minskad effektanvändning? Om man inte tar hänsyn till effektavgifterna när man mäter och debiterar finns en risk att föreningen drabbas av onödigt höga elnätskostnader. Har man exempelvis laddningspunkter bör man se över möjligheten att låta de som laddar betala i enlighet med nätavgiften och nyttja smart laddning för att minska kostnaderna. Det finns tekniska lösningar på marknaden för att lösa detta, men än så länge är de ganska få.

Ett nästa steg är att ta fram månadsdata för timvärden och räkna ut snittet av tre högsta timmarna per månad för att simulera sin effektkostnad. Sedan gäller det att identifiera topptimmar som exempelvis när tvättstuga, torktumlare, laddboxar, värmesystem, motorvärmare används. Flytta eller schemalägg där det går. Överväg sedan alternativ som effektstyrning, effektvakt och lastbalansering för laddboxar.

Brf Furan i Oxelösund har gjort något ganska radikalt. Så här skriver Boris Klintsjö, styrelsemedlem och tidigare mångårig ordförande till oss på redaktionen:

”Vi har förberett oss, när Oxelö Energi inför effektavgifter 26-07-01. Alla får

tillgång till en app, så dom kan styra sin användning. Vi har dessutom stängt tvättstugorna mellan kl. 7.00-9.00 och 18.00-22.00 då vi har höga elpriser och hög förbrukning. Vi gick ner från 4,5 timmar till tre för tvätttid. Lördag-söndag är tvättstugorna öppna från kl. 07.00-22.00. En månad har gått utan ett enda klagomål.”

Klart är att effektavgifterna antagligen kommer att innebära högre totala kostnader för el. Men kan man jämma ut sitt effektuttag finns det stora möjligheter att begränsa ökningen av kostnaden. Om man inte gör någonting, särskilt under vinterhalvåret kan effektavgiften bli väldigt hög och till och med i vissa fall överstiga kostnaden för använd el. Så kontakta er elnätsleverantör och ta reda på hur debiteringen går till eller kommer att gå till. Och börja kapa topparna. ■



FOTO: PRIVAT

– Som kund ska man först av allt sätta sig in i hur elnätbolagets sätt att ta betalt, menar Gustav Janeling, Energimarknadsinspektionen.

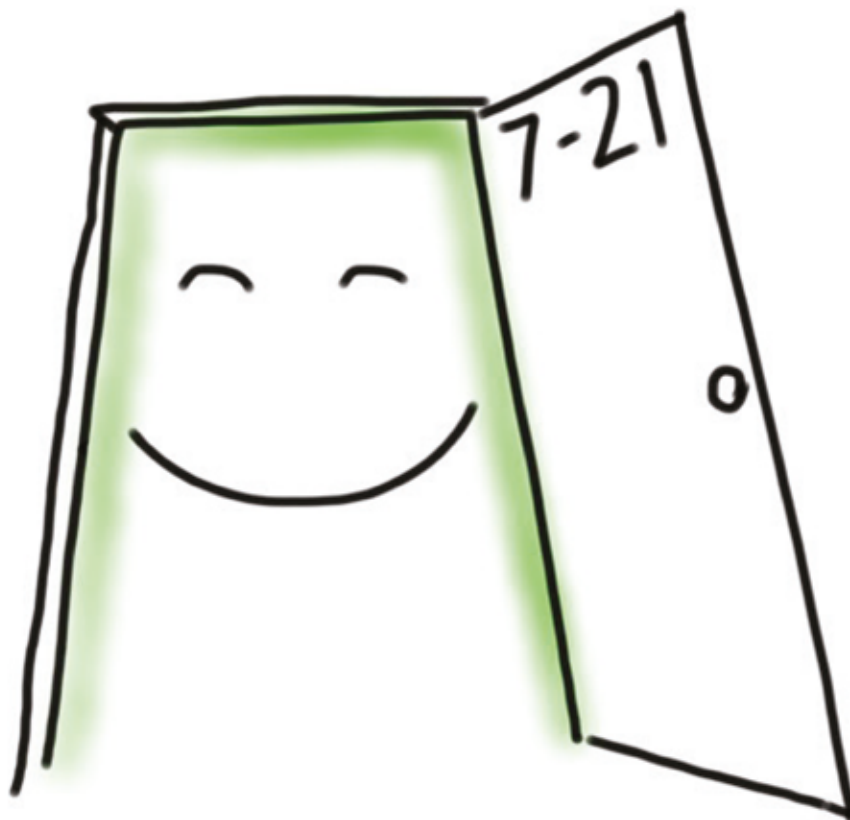
det är en så stor spridning bland bolagen, allt från Svenska Kraftnät till små nätbolag med bara några hundra kunder. Därför är reglerna ganska allmänt hållna.

Själva principen för hur effektavgiften tas ut är ganska enkel. De flesta bolag som börjat med effektavgifter tittar på de tre högsta topparna under en debiteringsperiod, säg en månad, räknar ut det genomsnittliga effektuttaget och multiplicerar sedan detta med antalet kWh som förbrukats under en timme. Prissättning kan variera och blir högre under vinterhalvåret.

Han tar er ett exempel på de modeller som flera nätföretag redan har infört. En kund har haft tre effekttoppar under en månad på 10, 11 respektive 12 kW. Snittet blir elva och kostnaden är 100 kronor per kW. Alltså blir effektavgiften 11 x 100 kronor, det vill säga 1100 kronor. Alla övriga lägre toppar under perioden spelar ingen roll för effektavgiften.

Sättet att debitera och prissätta effektav-

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



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

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

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

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

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

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.



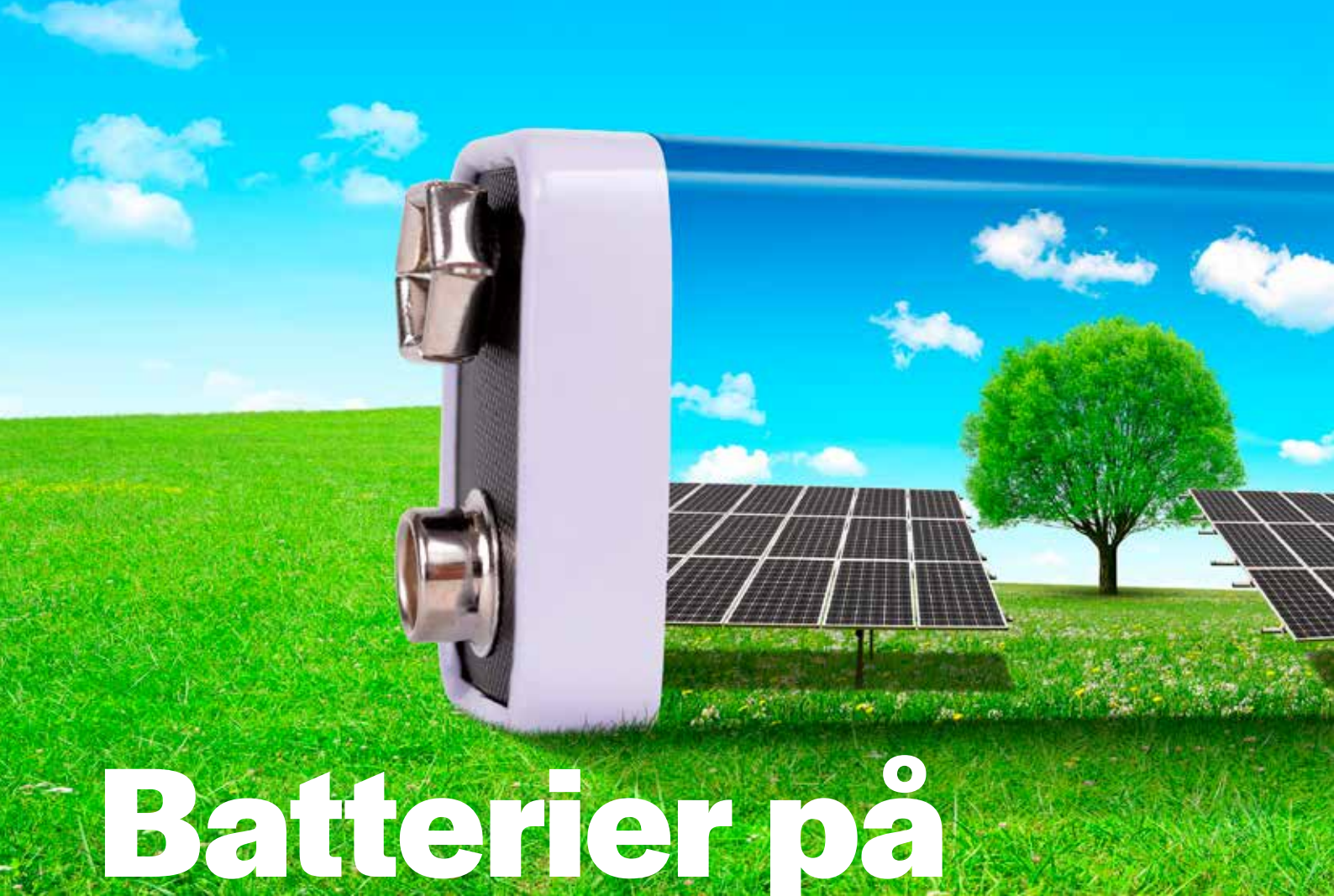
När arbetet är klart lämnar vi över dokumentation och underhållsanvisningar. Vi erbjuder även 15 års garanti på våra takomläggningar.



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

08-604 74 45

DM TAK



Batterier på frammmarsch

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON FOTO: ADOBESTOCK

Batterier, särskilt i kombination med en solcellsanläggning, blir alltmer populära. För villaägare finns det möjlighet till stora skattereduktioner, både batterier och laddboxar blir i praktiken hälften så dyra. Tyvärr finns inte samma möjlighet för brf:er eftersom man måste äga sin bostad för att få reduktionen. Men, oavsett, hur ser framtiden ut för batterier i en brf? För att få svar pratade jag med Patrik Ollas, forskare på RISE med expertis inom solenergi och batterilager.

Patrik Ollas menar att batterierna kommer att bli vanliga även hos brf:er. Det är flera faktorer som talar för det. En av anledningarna är att det idag är betydligt mer intressant att lagra överskottet från solcellsanläggningar.

En av anledningarna till man satsade på sol tidigare var att man fick bra betalt för sin överskottsel.

– I dag får du lägre ersättning när du säljer överskottet på nätet, i värsta fall kan det ju handla om minuspriser, säger han. Där kan batteriet spela en viktig roll genom att man lagrar överskottet. I dag bör man utgå från brf:ens egna elbehov när man dimensionerar en solcellsanläggning och kombinera med energilagring.

Men nyckeln till att framgångsrikt använda sig av ett batteri är att ta vara på alla deras fördelar i en så bra mix som möjligt.



Mycket talar för att batterier kommer att bli vanliga också i bostadsrättsföreningar.

– Någon klok person sa någon gång att batteriet är något av elnätets schweiziska armékniv, att det finns väldigt många verktyg och användningsområden för batterier, säger han. Ytterligare ett användningsområde där batterier kommer att spela en tydlig roll är att jämna ut effekttoppar i föreningens elförbrukning, till exempel på morgon och kvällar. Tidigare har det varit mindre intressant, men i och med att alla elleverantörer ska införa effekttariffer, allra senast vid årsskiftet 2026/27, finns det pengar att tjäna på kapade effekttoppar. Topparna styr nämligen också hur mycket man får betala för sin el. En eller ett snitt av flera toppar under en debiteringsperiod sätter priset.

– Man kan också med batteriets hjälp säkra ner huvudsäkringen om man kan hålla sig under en viss effektnivå och även tjäna in på ett billigare abonnemang, säger han.

Det mesta talar ju också för att vi, i takt med att allt större del av elproduktionen är väderberoende, får större svängningar i elpriserna. Vilket öppnar för ett annat användningsområde för ett batteri.

– Ett batteri kan styras till att köpa när elen är billig och sedan utnyttja den när el-priset är högre. Elpriset är alltid känt en bit fram i tiden så du kan ha bra koll på när det är billigt eller dyrt, säger Patrik Ollas.

Man måste ta med i beräkningen att det kostar att cykla batteriet, dvs. ladda ur och ladda. Det degraderas när det används, livslängden på batteriet kortas. Kostnaden kan vara svår att beräkna.

Hur är det med batterier när det gäller underhåll och tillsyn?

– Batteriet har ett inbyggt battery management system, BMS som läser av statusen på alla celler och batteripack kontinuerligt. I mjukvaran sker också cyklingar och korrigeringar och temperaturen läses av.

Som lekman ska man avhålla sig från att försöka göra något med sitt batteri utan i stället anlita en elektriker.

En fråga som ju ofta dyker upp när man sitter och kalkylerar på investeringar är ju livslängden på det produkten.

– Det lite tråkiga svaret på frågan om förväntad livslängd är att det beror på hur du använder ditt batteri, säger han. Antalet cykler, med även effekten och temperaturen på batteriet påverkar. Batterier idag har några tusentals cykler i sig. Vilket ungefär, vid normal användning, räcker i minst tio år.

Batterierna bör undvikas att laddas ur helt eller laddas fullt, då åldras de snabbare.

Om man då skulle försöka skissa på den optimala energimixen i en bostadsrättsförening. Hur skulle den kunna se ut?

Han berättar att RISE koordinerar ett projekt, Bebo, ett beställarnätverk för flerbostadshus. Medlemmarna är de som äger och förvaltar fler bostadshus.

– Tillsammans tittar vi på olika frågeställningar, bland annat samspelet i energisystemet; solel, batterier, elbilsladdning,

energigemenskaper. Kan vi till exempel i egenskap att vara grannar dela med oss till varandra av exempelvis solel?

Han menar att den optimala energimixen består av solceller, batterilager och elbilsladdare. På sikt ska man kunna använda även bilbatterier som komplement till ett stationärt batterilager.

– Man skulle då också kunna tänka sig en mindre ersättning till bilägarna. Men hela föreningen skulle ju tjäna på detta.

Han tror att system med alla dessa delar kommer mer och mer. Men att det också lätt blir komplexa system. Tidigare förhöll du dig till priserna på elen, nu med effekttarifferna, har man ytterligare en parameter att förhålla sig till.

Jag frågar honom om AI kommer att kunna spela en roll i syfte att optimera ett komplext energisystem och han ser möjligheter. Många leverantörer säljer ju lösningar där AI lär sig systemet. Dock menar han att det alltid finns osäkerheter i att detaljstyra eftersom vädret alltid är en osäkerhetsfaktor. Även om prognosen säger sol så kan det slå om och billigt kan lätt bli dyrt.

Patrik Ollas är övertygad om att ett batteri redan idag är motiverat i energisystem, förutsatt att man kan använda sig av flera av batteriets fördelar.

– Rent ekonomiskt är det nog svårt att räkna hem en investering i ett batteri om man bara lagrar solel, utan det krävs en kombination av tjänster. Det är där man kan få lönsamhet. ■



FOTO: PRIVAT

Patrik Ollas är forskare på RISE med expertis inom solenergi och batterilager.



Dags för OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll?

TEXT: BORÄTT FORUM TEKNIK

OVK ska göras regelbundet och det är ett lagkrav att den ska vara godkänd. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten ska också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö.

Har man självdragsventilation i föreningen ska en OVK göras var sjätte år. När man gör OVK i självdragshus så gör man det under den kalla perioden, det vill säga oktober till april. Görs OVK under den varma perioden finns det risk att man får dåliga värden och inte klarar kraven för en godkänd OVK.

Är det så att man gjort en OVK och inte fått den godkänd är det viktigt att man åtgärdar anmärkningarna så snart

som möjligt för att få den godkänd. Vissa anmärkningar är boendes egna ansvar att åtgärda, andra åtgärder ansvarar föreningen för. Det är viktigt att styrelsen sorterar ut vem som ansvarar för vad då man har det övergripande ansvaret att OVK blir godkänd.

Styrelsen har som skyldighet att veta om föreningen har godkända radonvärden eller inte för den kommun du bor i. Detta går endast att ta reda på genom en

radonmätning. Även radonmätningen skall göras under den kalla perioden och tar cirka två till tre månader att genomföra.

Strålskyddsmyndigheten rekommenderar att man gör en mätning var 10:e år. Anledningen till det är att medlemmar renoverar, flyttar väggar, ändrar sin ventilation och/eller sätter igen ventiler och don.

Mätningen går till så att man placerar ut radonpuckar i vissa lägenheter. Det är viktigt att man placerar dessa i rätt lägenheter och framför allt är placering i lägenheten extra viktig. Annars är det lätt att man får höga värden och då måste man genomföra dyra åtgärder och sedan mäta om. Man måste hålla koll på att markanslutna lägenheter och 20 procent av föreningens totala antal lägenheter ska mätas. ■

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

Boka

En kostnadsfri genomgång
av er fastighets yttre skick.

fasadskolan.se/boka



**SEHED
TRESSON**
I samarbete med Fasadskolan

Ekerö Bygg AB

Etabl. 1964

Byggt på förtroende sedan 1964



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



Byggföretagen
KMA-certifierad

info@ekerobygg.se • www.ekerobygg.se



**Målet: att alltid
vara lycklig**

Han är ordföranden som aldrig avgår och som kopplar av som bäst när han städar. Det handlar om Kent M Andersson – en lösningsorienterad globetrotter som har rest i 72 länder och som lovat sig själv en enda sak: ”att alltid vara lycklig”. Är han det..?

TEXT: ANNIKA GERENDAS FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

Kent M Andersson, 69 år, Vad står M:et för?

–Mikael.

Du har suttit i 20 år som ordförande i Gåshaga pirar 5 på Lidingö. Hur är du som person?

–Jag är lugn, väldigt demokratisk, har stora öron och en stor mun, vilket betyder att jag lyssnar på folk innan vi tar ett beslut. När vi diskuterar en fråga lyssnar jag gärna på vad andra har för åsikter men när vi tar ett beslut ska vi vara överens. Jag är också ordningsam och strukturerad men kanske lite för byråkratisk ibland, alla beslut vi tar i styrelsen ska vara skriftliga för att underlätta för dem som kommer efter oss, det ska också finnas ett underlag, kort eller långt, så att de förstår varför vi fattade just det beslutet.

Vad har du för intressen utöver styrelsearbete?

–Jag älskar människor och är mycket engagerad inom bordtennis och judo. Mina sporter som jag har utövat har varit innebandy och badminton men jag har aldrig tävlat i några sporter, det gjorde man inte på min tid. Man slängde ut en boll, sedan var man 20 man på den. Idag är det mer tävling, mer strukturerat och föräldrarna skjutsar hit och dit. Jag har varit ledare och ordförande inom föreningar och klubbtag. Jag tycker om att leda människor och det skäms jag inte för. Jag har varit vd för många företag inom energi, sist jobbade jag på Fortum främst i Helsingfors.

Man ska ha roligt på styrelsemötet. Hur ska man få det?

–Det har varit en slogan från min sida. Att gå på styrelsemöten ska kännas roligt. Det ska vara ordning

och reda med färdiga handlingar. Tiden är jätteviktig. Mina möten är aldrig längre än två timmar och de är hybrida. Du kan delta via länk eller vara på plats. Om vi inte är klara på två timmar så bryter vi och det blir extramöten. Mötena är alltid från klockan 16 till 18, orsaken till det är att du hinner äta middag, lägga barnen osv. Många jobbar hemifrån och det har aldrig varit svårigheter att förlägga mötena till den tiden. Man ska lyssna och ha högt i tak, argumentera för eller emot, ha en diskussion och sedan röstar man – det ska vara demokratiskt. Om vi ändå inte är överens kan vi återgå till frågan tillsammans eller att några personer tittar lite djupare på den. Som ordförande ska jag se till att alla kommer till tals, om någon sitter tyst så rikta frågan till honom eller henne och fråga vad personen tycker. Något som är lustbetonat är att vi har strategidagar, vi åker i väg, har det bra, äter och dricker gott. Det är viktigt att ge tillbaka något till alla dem som har engagerat sig i styrelsen. I vår förening har vi husvärdar i varje hus, de tar emot nya boende och visar var tvättstugan finns, hur man använder appar och koder. Husvärdarna är fem damer som får julklappar och julmiddag av styrelsen varje år. Dessa damer står för alla våra sociala aktiviteter, de ordnar städdagar, afterwork och glöggmingel till jul.

Vad gör du helst en ledig dag?

–Finns det sådana? Jag umgås mycket med min familj, mina barn och barnbarn. Jag skjutsar dem när de ska spela bordtennis då slipper föräldrarna göra det. Jag är inte den som tycker om att sitta hemma och inte göra någonting. Jag älskar att städa, allt från att damma till att dammsuga. Jag måste få använda händerna, då sätter jag på klassisk musik och torkar golven. Då slappnar jag av. Jag läser mycket, gärna historia, och tycker om att resa. Jag har varit i 72 länder och åker hellre till en nationalpark framför en storstad. Japan är en favorit liksom västra delen av Kanada.

Vad är du mest stolt över i ditt liv?

–Jag har lovat mig själv att jag alltid ska vara lycklig. Det betyder i korthet att saker du inte vill göra – gör det inte om du inte måste. Om det personliga livet eller arbetslivet inte fungerar gör en förändring.



Kent M Andersson har ett stort engagemang i föreningens styrelsearbete och är en flitig besökare på Borätt forums styrelsekvällar.



Kent M Andersson är ordförande i bostadsrättsföreningen Gåshaga pirar 5 på Lidingö.

Är du lycklig då?

– Ja, jag är mycket lycklig! Det är bara du själv som kan styra över ditt liv, du kan aldrig skylla på någon annan.

Vad gör dig arg eller frustrerad?

– Oärlighet.

Har du någon ovana du försökt bli av med?

– Jag röker inte, dricker mycket lite och har snusat en enda gång. Jag har inga ovanor bara vanor och är mycket lösningsorienterad. Jag tycker inte om när någon hotar med ”då avgår jag ur styrelsen” om någon inte får som den vill. Har man fått förtroendet från medlemmarna att sitta i styrelsen då gör man det hela perioden. Det ska vara något alldeles extraordinärt om man ska avgå, anser jag.

Vad är du rädd för att förlora?

– Vår demokratiska frihet i Västeu-

”

Det är bara du själv som kan styra över ditt liv, du kan aldrig skylla på någon annan”

ropa. Det som händer i världen idag, framför allt med tanke på USA, är inte roligt. Vi måste värda den demokrati vi har och tillåta människor att säga saker även sådant vi inte vill höra för att kunna ha en diskussion. Vi har enorma problem med exempelvis miljöförstöring och det blir inte bättre av att vi splittras – vi måste hålla ihop. Tänk om, icke-demokratiska partier tar makten i Europa – en skrämmande tanke.

Hur tror du att andra uppfattar dig – och hur vill du bli uppfattad?

– Jag tror att jag uppfattas som en

schysst kille som lyssnar och som vågar ta beslut. Jag bollar över frågan, diskuterar, det är inte svart eller vitt ofta är det grått. Många ordföranden har för mycket att göra och tar därför snabba beslut ”jag beslutar att...”mitt starkaste argument brukar vara att våga lyssna och göra en bedömning för att sedan fråga ”vad tycker du?”

Vad skulle förvåna folk mest om dig?

– Att jag avgår...■

FASTIGHETENS PROJEKTLEDARE

– på beställarens sida

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



RELINING



FASAD & TAK



FÖNSTER



STAMBYTE

BOKA EN KOSTNADSFRI UPPSTART



AKTIVI

ER FASTIGHETSPARTNER

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

WELAND
UTEMILJÖ™

Fastighetsnära insamling – ny lag 2027

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

Kontakta oss idag för förslag och prisuppgift!

Upptäck hela vårt sortiment
på welandutemiljo.se



En del av Weland Aluminium



Miljöhus Tellus



Thomas Ziese har bott i Brf Mäster Johan sedan det byggdes.

Föreningen med museum i källaren

TEXT OCH FOTO: DAGMAR FORNE

I Malmös äldsta och mest centrala delar ligger brf Mäster Johan. En Riksbygge-hus från 2007 på historisk mark. I källaren finns ett litet medeltidsmuseum med fynd från den arkeologiska utgrävning som gjordes på tomten före byggstart.

De första malmöiterna slog sig ner här på Gamla Väster redan på 1240-talet. Det visade utgrävningarna. Tidigare hade man trott att Malmö grundades på 1270-talet. Stadens läge var mycket gynnsamt för den internationella handeln. Här fanns rik tillgång till sill som var den viktigaste varan för den stora handelsorganisationen Hansan. Den saltade sillen var efterfrågad i det katolska Europa eftersom man inte fick äta kött under fastan.

Kvarteren runt Mäster Johansgatan var på medeltiden de välbärgades stadsdel. I kvarteret Liljan, där brf Mäster Johan ligger har arkeologerna hittat grunderna till ett stort stenhus. Gården lär ha varit en kunglig gåva från Erik av Pommern till en man vid namn Axel Pedersen Thott på 1430-talet.

– Innan vårt hus byggdes var det parkeringsplats här. En arkeologisk utgrävning gjordes och då hittade man mängder av fynd som dels visar att det här var platsen för sillmarknaden, och att det senare blev de rikas kvarter, berättar Thomas Ziese som bott i huset sedan det byggdes.

I var och en av de fyra entréerna finns små skåp med föremål av ben, järn och kakel. Det är kammar, gångjärn, gafflar, knivar, nitar, bultlås och skärvor.

I brf Mäster Johans styrelserum djupt nere i källaren döljer sig resterna av en tragisk historia:

Vid utgrävningen i kvarteret Liljan sommaren 2004 hittade arkeologerna en stenkällare som varit tillsluten och orörd i 400 år. Den innehöll en skatt av påkostade serveringskärl och från 1500 och tidigt 1600-tal. Föremålen hade sitt ursprung både från Tyskland, Holland och Spanien. Keramikerna hade gömts där av änkan Marine Fechtül år 1608 i samband med att hon blev vräkt från gården.

Källaren tillhörde en stadsgård från 1580 som låg i hörnet av Västergatan och Mäster Johansgatan, på ungefär samma plats där Axel Pedersens gård legat. Den nya gården ägdes av den framgångsrike köpmannen Jacob Möller. Men han förlorade flera handelsfartyg och blev svårt skuldsatt. När han dog hade han bara betalat av en del av skulderna. Efter en rättegång 1608 drogs gården in till Kronan och änkan blev tvungen att lämna sitt hem. Men varför hon läste källaren och lämnade kvar sin fina keramik är en gåta som aldrig blivit löst.

Det lilla museet i styrelserummet skapades av numera avflyttade entusiasten Göran Malmquist med hjälp av Malmö Kulturmiljö och Länsantikvarien.

Resten av en gammal mur finns i källaren. En lustig detalj är ett tassavtryck från en hund. Hunden måste ha sprungit förbi när det handslagna teglet låg på tork innan det brändes.

Thomas Ziese öppnar ett skåp och lyfter försiktigt, närmast andaktsfullt fram en bit rikt dekorerat friskakel som suttit på

” Det måste ha varit väldigt vackra hus, ett högstatusområde”

en ugn. Det oglaserade friskaklet ger en aning om hur praktfulla dessa hus varit. Dekoren består av kerubansikten, blomster, gripar och bevingade lejon.

– Det måste ha varit väldigt vackra hus, ett riktigt högstatusområde, säger han.

Från köksregionen finns skärvor av bakplåtar i skiffer, fiskfat, en stekpanna och trebenta grytor i rödgods och vitgods, allt troligen från Holland. Här finns också ett holländskt blådekorerat fajansfat.

Alla fynd från kvarteret Liljan ger en känsla för hur livet en gång levdes i Malmö. Än i dag är kvarteren fulla av liv.

Brf Mäster Johans moderna fasad bryter av mot äldre bebyggelse. Lite längre ner på Västergatan ligger ett hus med rå tegelfasad som stod där redan på Jacob Möllers tid. En skylt berättar att det heter Rosenvingehuset och är uppfört 1534. I ett fönster annonseras möjligheten att hyra kontor i byggnaden. ■



Det finns många artiklar skrivna om museet i brf Mäster Johan i Malmö. Reportagen har också sparats.



I museet finns bland annat rester av en mur.



Det finns också skärvor av en gammal fris.



Bakplåtarna gjordes av skiffer och var räfflade.



Stockholms stadshotell vid Medborgarplatsen i Stockholm använde mycket av Kinnekulle kalksten vid sin stora renovering 2024. "För oss var det ett stort projekt som pågick under lång tid", säger Gustav Thor, vd på familjeföretaget Thorsbergs Stenhuggeri i Hällekis vid Kinnekulle.

Stenen som är både exklusiv och populär

TEXT OCH FOTO: CECILIA ISBERG

Golv, trappor, fönsterbänkar, bänkskivor till köket... Kinnekullekalkstenen är ett populärt och exklusivt inslag i många hem. I 130 år har den lokala kalkstenen brutits och behandlats av Thorsbergs stenhuggeri i Hällekis.

– Vi har haft turen att ha en större efterfrågan än vad vi kunnat producera, säger Gustav Thor, vd på det lilla familjeföretaget som nu är inne på sin femte generation.

I fjol utsågs den unika Kinnekullekalkstenen till Årets sten av Sveriges Stenindustriförbund. Nu har Thorsbergs stenhuggeri chans till ytterligare en utmärkelse genom renoveringsprojektet av Stockholms stadshotell, ett projekt som bland annat inneburit kalkstensgolv, en bardisk där kalkstenen bildar fundamentet och toaletter där röd kalksten blandats med marmordetaljer.

– Det finns en god efterfrågan hos kunder, och många arkitekter har ett intresse för vår sten. Kalksten är ju något som kommit tillbaka mycket som material – det är beständigt, inget slit och släng, konstaterar Gustav Thor.

I många gamla lägenhetshus återfinns trappor och golv i kalksten.

– De kanske har legat där i 100 år och är ofta fortfarande fina, även om de nöts av alla steg genom åren, konstaterar Thor.

Thorsbergs stenhuggeri har såväl privatkunder som entreprenörer och sten- och byggföretag. Under lågkonjunkturen har privatkunderna minskat, och bostadsbyggandet har stannat av – men det offentliga byggandet gör att företaget inte märkt av någon nedgång. Tvärt om: hade man kunnat bryta mer framför allt av den grå stenen så hade bolaget kunnat växa rejält.

För i dag innebär tillståndet att stenhuggeriet får bryta 20 000 ton kalksten ur stenbrottet i Kinnekulle varje år. Av detta används cirka 3 000 ton till golv, bänkskivor etcetera. Men all sten som bryts kommer till användning, det som inte slipas i olika block blir till stenkross, byggnadsmaterial och liknande. Nuvarande tillstånd löper fram till 2037.

– Sedan får vi se om vi behöver ytterligare mark att bryta ifrån. Kalksten finns det ju massor av på Kinnekulle, samtidigt är det ett område med mycket naturskydd, biosfärområden och sådant att ta hänsyn till, konstaterar Gustav Thor.

Geologiskt är Kinnekulle ett koniskt så kallat platåberg som består av flera lagrade sediment som blivit bergarter i vågräta skikt. Kalkstenen i berget har olika lager som geologiskt delas in i undre rödsten (cirka 20 meter), grå sten eller täljsten (cirka 1 meter), övre rödsten (cirka 11 meter) och leversten (cirka 20 meter).

Trender styr vilken sten som säljer bäst. Den grå kalkstenen har länge varit mycket populär, men nu ökar även intresset för varianter av den röda stenen, med sina många och levande nyanser.



Foten på bardisken på Stockholms stadshotell är gjord av grå kalksten från Kinnekulle. Genom att också golvet är i kalksten blir effekten att baren liksom växer upp ut golvet.



Här, på platåberget Kinnekulle, har röd och grå kalksten brutits i mer än 100 år. Stenen är både exklusiv och efterfrågad.



Stockholms stadshotells toaletter har röd kalksten från Kinnekulle.



Det anrika familjeägda stenhuggeriet på Kinnekulle är nu inne på femte generationen.

– Förut var det nästan bara grått, men nu finns det en efterfrågan också på röd sten. Det är ju lite varmare färg som stämmer bra in med lite mörkare träslag. Om det tidigare var i princip noll som frågade efter den röda stenen så kanske det är två av tio i dag. Och arkitekterna är nyfikna på det röda, så det känns som det är en trend som kommer att fortsätta. Det är positivt för oss, lagren av röd sten är ju tjockare, säger Gustav Thor med ett leende.

Vad som är speciellt med Kinnekullestenen är det rika mönstret, framför allt i den grå kalkstenen.

– Kvalitetsmässigt är kalkstenen från Öland, Borghamn, Gotland och Jämtland ungefär densamma, svensk kalksten har generellt mycket god kvalitet, men utseendet skiljer sig lite. Kinnekullekalksten har mycket mönster och fossiler, det är ju ursprungligen gammal sjöbotten, säger Thor.

Vad vill kunderna ha?

– Det blir mer och mer special. Vi tillverkar ju allt på beställning och har inget lager, men kunderna har ofta väldigt specifika önskemål kring inredningen i sina beställningar som det blir upp till oss att lösa.

Ni har brutit kalksten på Kinnekulle i mer än 100 år. Ingen risk att stenen tar slut?

– Nej. Vi bryter väldigt lite – om man omsätter 20 000 ton i volym så är det ungefär 7400 kubikmeter om året, och vi tar tillvara på allt. Kalkstensbrytning i Sverige är en ganska liten bransch, det mesta importeras. Vi kan ju se ett värde också i lokalt producerad sten, att man jobbar mer hållbart och slipper långa transporter. ■

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: I vår förening har vi ett kollektivt bredband genom Telia, kostnaderna för detta avtal tas ut via avgiften varje månad. Vem har ansvaret vid felanmälning kring bredbandet? Telia säger att det är bostadsrättsinnehavaren i berörd lägenhet som skall ringa in och legitimera sig med mobilt Bank ID för att få full support. Ringer jag som ordförande kan Telia bara skicka en reparatör med upp till 5 arbetsdagens väntan, allt enligt Telia.

Svar: Vi gör samma bedömning som ni, dvs att medlemmarna själva ska föra kontakten med Telia vid problem kring fiberanslutningen i sina bostadsrätter. Nu vet vi inte hur dragningarna avseende fibern ser ut till respektive lägenhet men gör bedömningen att föreningen är ansvarig för att fibern kommer in i fastigheten men efter att den sen dragits in till respektive bostadsrätt så ansvarar medlemmen för denna vid problem.

FRÅGA: Kan föreningen ta ut en avgift för de/den som hyr ut i andrahand?

Svar: Lagen medger att föreningen har rätt att ta ut en avgift av medlemmen när denne hyr ut sin lägenhet i andra hand. Maxbeloppet är 10 procent av gällande basbelopp per år. Men för att föreningen ska få göra det så måste det anges i föreningens stadgar. Så står det inte i stadgarna får föreningen alltså inte ta ut någon avgift av medlemmen. Alternativt att stadgarna revideras.

FRÅGA: Kan jag skicka en bot till en boende i vår brf som inte städat i trapphuset? Han hade fest i helgen och det ligger flaskor och fimpar i trappan och korridoren. Vad säger lagen? Vi har rökförbud i våra trapphus och allmänna utrymmen.

Svar: Vad bra att du kontaktar oss med din fråga. Ni får inte skicka en bot till era medlemmar då ni inte får ta ut avgifter till era medlemmar som inte står angivna i stadgarna. Det ni däremot kan och bör göra är att uppmärksamma medlemmen om vad som står i stadgarna samt i de ordningsregler ni har. Har ni tagit in en städfirma för att städa upp i trapphuset måste ni som förening betala fakturan för att sedan ställa ut ett skadeståndsanspråk till medlemmen.

FRÅGA: Vi har en fråga angående vilka krav som finns på antal handikapplatser på föreningens parkering på tomtmark. Vårt hus har byggår 2013.

Svar: Det finns inga regleringar avseende antal handikapplatser som en förening måste ha. Det skiljer sig ofta från förening till förening och är ett beslut för styrelsen att ta.

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

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.

Sehedtresson

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

Ekerö Bygg

Skadereparationer åt försäkringsbolag och fastighetsförvaltare.

Har du koll på styrelsens ansvar?

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



Fråga 1. Vem utser styrelsen i en bostadsrättsförening?

- A) Revisorn
- B) Länsstyrelsen
- C) Föreningsstämman

Fråga 2. Hur ofta måste en föreningsstämma hållas?

- A) Varje kvartal
- B) Minst en gång per år
- C) När styrelsen känner för det

Fråga 3. Vem ansvarar för att bokföringen är korrekt?

- A) Kassören
- B) Hela styrelsen
- C) Revisorn

Fråga 4. Vilket dokument styr främst föreningens interna regler?

- A) Stadgarna
- B) Hyreslagen
- C) Bolagsordningen

Fråga 5. Vad innebär "personligt ansvar" för styrelseledamöter?

- A) Man måste vara medlem i föreningen
- B) Man kan bli ersättningsskyldig om man orsakar skada genom vårdslöshet
- C) Man måste betala för föreningens skulder

Fråga 6. Får en styrelseledamot jävigt delta i beslut som rör en närstående?

- A) Ja, om det inte påverkar ekonomin
- B) Nej, aldrig
- C) Ja, men bara om övriga samtycker

Fråga 7. Vad får styrelsen i en bostadsrättsförening inte göra utan medlemmarnas godkännande?

- A) Besluta om reparationer som ingår i löpande underhåll
- B) Välja revisor
- C) Anställa fastighetsskötare

BORÄTT
forum



MIKAEL HELLBERG

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

Kontakt: info@borattforum.se

Varför behöver föreningen en styrelseansvarsförsäkring?

”Jag har blivit tillfrågad om att sitta i vår bostadsrättsförenings styrelse, men jag tvekar eftersom jag aldrig gjort det tidigare. Jag har också hört att man kan bli personligt ansvarig om styrelsen fattar fel beslut. Behöver jag vara orolig – och finns det något skydd genom föreningens försäkring?”

Det är vanligt att personer utan tidigare erfarenhet av styrelsearbete engagerar sig i bostadsrättsföreningar. Samtidigt är styrelsens uppdrag omfattande: den ansvarar för att förvalta fastigheten, sköta ekonomin, följa lagar och stadgar samt fatta beslut som säkerställer en trygg och långsiktigt hållbar förvaltning. Externa förvaltare kan anlitas, men styrelsen behåller alltid det yttersta ansvaret.

Som styrelseledamot eller ordförande har du ett juridiskt personligt ansvar. Om styrelsen agerar i strid med lag, stadgar eller på ett vårdslöst sätt kan du som enskild ledamot bli personligen betalningsansvarig för skador som uppstår.

Om styrelsen inte följer stadgarna kan medlemmarna besluta att inte bevilja ansvarsfrihet på årsstämman. Det ger möjlighet att rikta skadeståndskrav mot enskilda ledamöter. Ett typiskt exempel är när styrelsen känner till brister i fastigheten men inte vidtar åtgärder trots påpekanden – något som kan leda till ekonomisk skada för föreningen och därmed personligt ansvar för styrelsen.

Varför är en styrelseansvarsförsäkring så viktig?

En styrelseansvarsförsäkring är ett centralt skydd för alla som sitter i en bostadsrättsförenings styrelse. Den minskar risken att enskilda ledamöter drabbas av stora skadeståndskrav. Samtidigt är försäkringen även viktig för föreningen: den ger betydligt större möjlighet att faktiskt få ersättning för en skada än om föreningen måste kräva beloppet direkt från en eller flera fysiska personer.

Försäkringen omfattar normalt även suppleanter och lekmannarevisorer, eftersom även de kan hållas ansvariga för beslut eller försummelse som orsakar skada. Många tror att en sådan försäkring sällan behövs, men när ett krav väl uppstår kan den vara avgörande både för styrelsen och för föreningen.

Vad täcker styrelseansvarsförsäkringen?

Försäkringen omfattar skadeståndsansvar enligt allmänna

skadeståndsregler för ren förmögenhetsskada – det vill säga ekonomisk skada som uppkommer utan att någon person eller egendom skadats. Kraven kan riktas mot styrelseledamöter, suppleanter eller lekmannarevisorer i deras funktion, och skyddet gäller även efter att personen lämnat sitt uppdrag.

Som i alla försäkringar finns undantag, och föreningen bör därför kontrollera sina villkor. Generellt gäller försäkringen inte för skador som orsakats genom uppsåt eller brottsliga handlingar.

Så fungerar försäkringen

Om det riktas ett krav mot någon som omfattas av försäkringen utreder försäkringsbolaget om skadeståndsskyldighet föreligger och sköter kontakten med den som kräver ersättning. Om ansvar finns betalar försäkringsbolaget skadeståndet. Vid en tvist som går vidare till domstol företräder försäkringsbolaget den försäkrade och står för rättegångskostnaderna.

När kan försäkringen användas?

Exempel på situationer:

- Styrelsen nekar en köpare medlemskap utan saklig grund – Säljaren lider ekonomisk förlust och kräver ersättning.
- En bristfällig upphandling leder till ökade kostnader för föreningen.
- Styrelsen bryter mot likabehandlingsprincipen – En medlem missgynnas ekonomiskt.

Sammanfattning

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse innebär ett betydande ansvar, både juridiskt och ekonomiskt. En styrelseansvarsförsäkring ger trygghet för styrelseledamöterna och bidrar till att föreningen kan få ersättning om något går fel. Det är viktigt att granska försäkringsvillkoren noggrant, eftersom både självrisk, försäkringsbelopp och vilka roller som omfattas kan variera mellan olika försäkringsbolag. ■

Hon skänker bort sin bostadsrätt

Bostadsmarknaden har varit trög länge, många säljare får vänta länge på att hitta en köpare. På vissa platser är det så svårt att få sin bostad såld att man skänker bort sin bostadsrätt.

Så är det just nu i värmländska Munkfors. Bostadsrättsinnehavaren Lina Moen skänker bort sin trea till den som vill ta över.

– Jag sa upp den i augusti och tänkte att det inte var någon idé att försöka sälja den, utan jag försöker hellre skänka bort den, säger Lina till tidningen Expressen.

Lina Moen köpte bostadsrätten i Munkfors för 8 000 kro-

nor för två år sedan. Redan då förekom det att bostadsrätter i Munkfors skänktes bort när de inte blev sålda.

Nu flyttar Lina Moen till hus och har därmed sagt upp sin bostadsrätt.

Om ingen vill ta över trerummaren, som har en månadsavgift på 7 000 kronor, så skänker hon den till bostadsrättsföreningen. ■

GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



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

08 447 31 30

info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se



SMARTFRONT
FASADGRUPPEN

Experter på energisparlösningar i flerfamiljshus

Förbättrar boendemiljön, naturen & avkastningen

UPPTILL
75%
LÄGRE
ENERGIFÖRBRUKNING

VÄRDE-ÖKNING
PÅ FASTIGHETEN



VENTILERAR BORT RADON

100% BRANDSÄKER ISOLERING



ENERGIEFFEKTIVA FÖNSTER

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



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



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

FASADGRUPPEN

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



Prisras på första våningen

Den som vill bo högt upp får räkna med att betala rejält mer. En ny kartläggning från Valueguard och Bjurfors, rapporterad av Dagens Industri, visar att skillnaden mellan första och femte våningen i Stockholm kan landa på närmare en miljon kronor för en genomsnittlig lägenhet.

Statistiken över slutpriser bekräftar att första våningen är marknadens billigaste nivå, till och med billigare än bottenplan där uteplatser ibland driver upp värdet. Priserna stiger därefter tydligt våning för våning, med sin kulmen på våning fem. Förklaringen är enkel: i innerstan är fem våningar ofta maxhöjd – och därmed det närmaste ”högshusboende” som erbjuds i de mest attraktiva kvarteren. De riktigt

höga husen finns främst i områden med generellt lägre kvadratmeterpriser.

– Det finns inte så många höga hus i Stockholms innerstad. Några har tillkommit de senaste åren och kan påverka bilden något. Utan att veta skulle jag tro att det blir dyrare i Norra tornen ju högre upp man kommer, säger Bjurfors vd Fredrik Kullman till DI.

Priseffekten varierar med bostadens

storlek. För en etta på 20 kvadrat skiljer det drygt 250 000 kronor mellan första och femte våningen. För en lägenhet på 100 kvadrat kan prisskillnaden närma sig två miljoner. För en genomsnittlig svensk bostadsstorlek på 69 kvadrat handlar det om nästan en miljon.

Den största prisskjutaren finns mellan våning tre och fyra – där är fyran i snitt 15 procent dyrare. ■

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

**SÖDER
KYL**
Mycket mer än kyl!

**Electrolux
PROFESSIONAL**
AUTHORIZED PARTNER

• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyl • Reservdelar

Spara energi!

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

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

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



Kontakta Söderkyl för kostnadsförslag!

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

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

LGT
Vi underhåller ditt VA-system



Underhållsspolning

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

Företaget har dygnet runt jour.

Över 40 års verksamhet
1983 - 2025

AAA
© Dun & Bradstreet

Företaget är ISO certifierade
ISO 9001 - 14001-45001



NORVA²⁴

08-37 92 48

info@LGT.se



Så mycket av lönen läggs på boendet

I genomsnitt lägger en bostadsrättsinnehavare 21 procent av sin inkomst på sitt boende. Det är en bra bit lägre än vad den som bor i hyresrätt lägger på sitt boende, 27 procent.

Fast skillnaden beror mer på att den i hyresrätt har lägre inkomst än att boendeutgifterna är högre, enligt Statistiska centralbyrån.

Siffrorna kommer från SCB:s sammanställning av boendekostnader för olika hushåll under 2024. Den genomsnittliga kostnaden för boendet uppgår till 23 procent.

Men skillnaderna mellan olika boendeformer är stora: Medan en boende i bostadsrätt i genomsnitt lägger 21 procent av den disponibla inkomsten på sitt boende så lägger den som bor i hyresrätt 27 procent av inkomsten på att bo.

Minst andel av inkomsterna lägger den som bor i villa – 18 procent.

De senaste tio åren har siffrorna legat ganska konstant för alla typer av boendeformer.

Hur stor andel av lönen som går åt till boendet skiljer sig mycket mellan olika typer

av hushåll. Ensamstående lägger av naturliga skäl en större andel av sin inkomst på att bo, och störst andel lägger ensamstående kvinnor över 64 år, i genomsnitt 37 procent.

I gengäld är det hushållen med fler vuxna som lägger minst andel av sin inkomst på boendet. Allra minst andel lägger vuxna sammanboende utan barn – där går runt 17 procent till boendekostnader.

Utgifterna som SCB använt i beräkningarna är hyra plus hushållets egna utgifter för underhåll och reparation i en hyresrätt. I bostadsrätten har summan av ränteutgifter, amortering, avgift samt de egna utgifterna för underhåll och reparation räknats samman. Samma sak med det ägda småhuset, här är det ränta, amortering, driftskostnader och utgifter för underhåll och reparation som ingår i beräkningarna. Skatteeffekter som ränteavdrag samt Rot och fastighetsavgift har också räknats in. ■



Byggingenjörstjänster



Är er underhållsplan anpassad för det nya regelverket K3?

Vi erbjuder byggingenjörstjänster som ger din styrelse rätt beslutsunderlag.



KUNSKAP



KVALITET



TRYGGHET

Skanna QR-koden och kom direkt till vår portal.



08-462 17 90 | info@byggingenjorstjanster.se
Hornsbruksgatan 19A, 117 34 Stockholm

Behöver ni göra en cykelrensning?

Easy ReCycling hjälper er med alla steg i cykelrensningen!

- Uppmärkningsmaterial och infobrev till boende i BRF
- Identifiering av övergivna cyklar
- Bortforsling och magasinering
- Registrering av insamlade cyklar
- Återbruk av insamlade övergivna cyklar



Skanna för att boka cykelrensning!



Har ni redan gjort en cykelrensning?

Då hämtar Easy ReCycling alla era övergivna cyklar helt utan kostnad. Boka snabbt och enkelt via vår hemsida eller via telefon.



www.easyrecycling.nu



08 400 259 77



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 elastomermembran
- Häftgrundfärger för emaljerat kakel, PVDF eller metalliserade ytor
- Spärrfärger mot lukt och missfärgning

Kontakta oss eller besök www.induf.se för mer information.

induf



RUST-OLEUM
INDUSTRIAL

Svensk generalagent för Rust-Oleum® Industrial Europe

VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Vattenskador • Brandskador
Sanering • Rivning
Fuktkonsult

BELFOR

020-100 140 • www.belfor.se





Vi installerar mindre magkatarr i BRF:en!

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



VVS



EL



VENTILATION



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

COMFORT
Vi installerar Sverige





JONAS VON ESSEN

Minnesmästare, föreläsare och debattör

KRÖNIKA

AGI – är det dit vi vill?

Många upplever att tiden går snabbare ju äldre man blir. På ett sätt är det förstås en illusion men på ett annat sätt är det sant, utvecklingen går ju faktiskt snabbare och snabbare och fler och fler saker händer hela tiden. Skulle du leva år 1600 och sedan magiskt teleporteras till år 1700 skulle du förmodligen inte märka någon jättestor skillnad.

Om du sedan förflyttades till år 1800 hade saker varit lite annorlunda men du skulle fortfarande känna igen dig. Tog du därefter ett skutt till år 1900 hade du förmodligen blivit chockad över att se framrusande tåg, dundrande fabriker och elektriska ljus. Men det är ingenting mot vad en resa till år 2000 hade varit. Plötsligt är det asfalt och skyskrapar överallt, enorma metallfåglar flyger i himlen, det finns bomber som kan ödelägga hela städer, man kan se och prata med vem som helst i hela världen genom en liten låda och människor har gått på månen! Vad hände?!

Den teknologiska och vetenskapliga utvecklingen har en tendens att accelerera sig själv. Ju mer avancerade verktyg och metoder vi har, desto snabbare kan vi uppfinna nya ännu mer avancerade. Men takten saker har gått i hittills är i sin tur ingenting jämfört med vad som skulle hända om vi verkligen lyckades skapa AGI, Artificiell Generell Intelligens, en AI övermänsklig på alla områden.

Det är inte bara det att sådan AI skulle vara bättre än mänskliga forskare på att göra tekniska framsteg. Den skulle dessutom kunna arbeta oerhört mycket snabbare. En hjärncell kan avfyra några hundra signaler per sekund, en modern transistor fler än en miljard. Om vi kunde tänka en miljon gånger snabbare hade en dag motsvarat 3 000 års tankeverksamhet. 3 000 år!

En AI kan dessutom kopieras i miljoner eller miljarder upplagor som arbetar parallellt, och dessa hade sannolikt kunnat

använda delar av sina nya insikter till att förbättra sin egen intelligens i en exponentiell loop.

Den som tycker att det är svårt att hänga med bland dagens TikTok-flöden och chattbotar bör spanna fast säkerhetsbältet. När intelligens blir digital finns det nästan ingen gräns för hur fort det kan gå.

Bland de mest framstående AI-forskarna är det få som tror att AGI ligger längre än ett årtionde bort och de stora AI-bolagen pumpar in hundratals miljarder dollar för att vägen dit ska bli den kortast möjliga. Man kan inte utesluta att ett stort genombrott gör att vi är där bara om några få år. Det kan mycket väl vara så att världen 10-15 år från nu ter sig lika märklig för oss som år 2000 tedde sig för den som levde år 1600.

Konsekvenserna lär bli enorma för vad det innebär att vara människa.

Ändå pratar vi knappt om det. Vi lever på som vanligt och låtsas som att allt kommer vara ungefär likadant när vi går i pension eller våra barn tar examen som det är nu. Politikerna diskuterar framtiden som om den kommer att likna gårdagen.

Det är olyckligt, för om det många tror kommer att hända händer finns det flera frågor vi borde ha ställt oss i förväg: Hur ska vi utforma samhället när allt arbete vi kan göra görs snabbare och billigare av AI? Vad ska skolan lära ut när AI kan allt? Hur ska pengar fungera när ingen kan tjäna dem? Vem har kontrollen i en värld som går så fort att ingen människa kan hänga med eller förstå exakt vad som händer? Hur ska vi förhålla oss till teknik som kan förlänga våra liv eller låta oss leva för alltid? Hur hanterar vi högteknologiska vapen många storleksordningar värre än kärnvapen? Vart är vi på väg, och framför allt, är det dit vi vill? ■

Miele

Stolt leverantör sedan 1899

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

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



since 1899